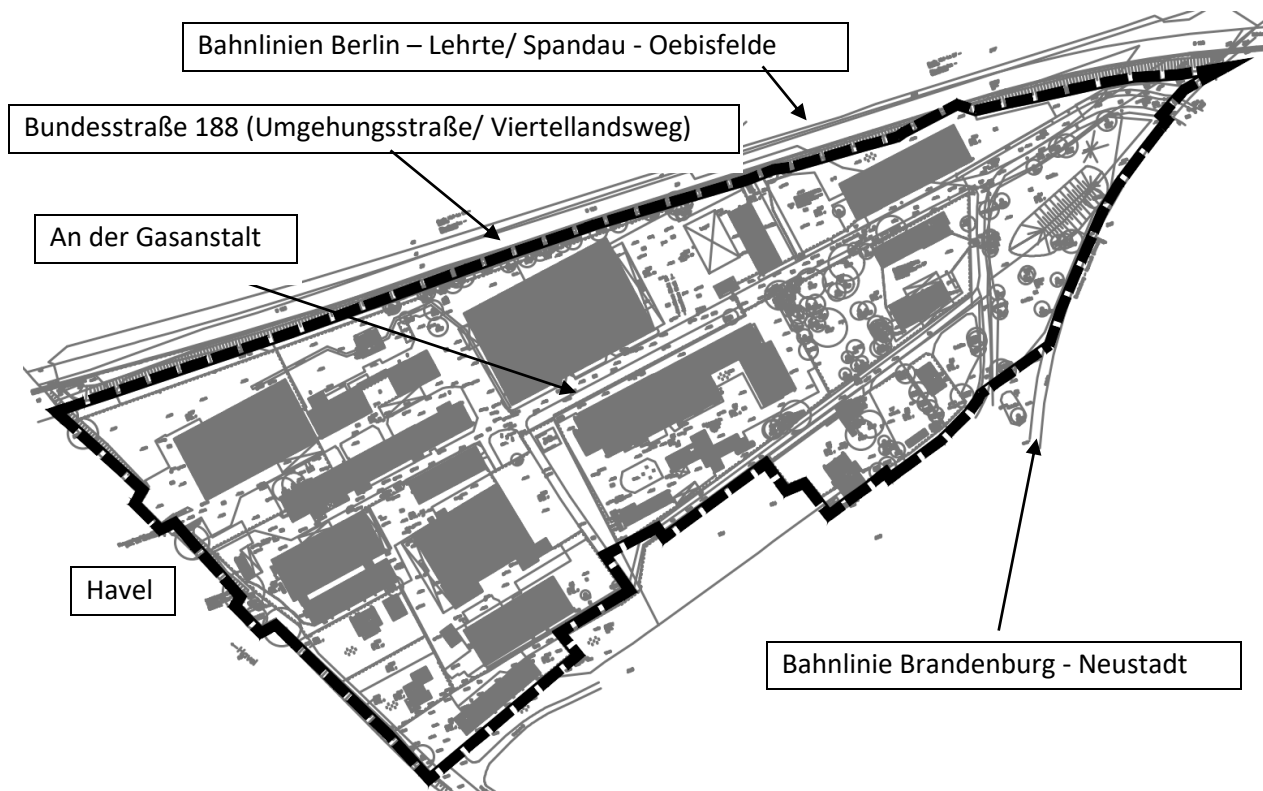


# Stadt Rathenow

## Landkreis Havelland

### Bebauungsplan Nr. 068

### „Gewerbegebiet An der Gasanstalt“



Vorentwurf

Juni 2021

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de



## Inhaltsverzeichnis

### Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1. Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>4</b>
1.1    Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	6
<b>2. Planungsrahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
2.1    Bestehendes Planungsrecht .....	6
2.2    Geltungsbereich.....	9
2.3    Bestandsbeschreibung .....	9
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der     Abwägung.....</b>	<b>10</b>
3.1    Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	10
3.1.1    Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.....	10
3.1.2    Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB .....	10
3.1.3    Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.....	10
3.1.4    Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB .....	10
3.2    Erschließung.....	10
3.3    Immissionsschutz.....	11
3.4    Betriebsgenehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz.....	12
3.5    Altlasten.....	13
3.6    Kampfmittel.....	13
3.7    Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung.....	13
3.8    Umweltprüfung / Belange Natur und Landschaft .....	14
3.8.1    Bestand Schutzgüter.....	14
3.8.2    Schutzgebiete Natura 2000.....	15
3.8.3    Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht.....	15
3.8.4    Eingriffsregelung .....	16
3.8.5    Grünordnerische Maßnahmen .....	16
3.8.6    Flächen für Maßnahmen .....	17
3.8.7    Artenschutz.....	17
3.9    Belange des Klimaschutzes .....	19
<b>4. Inhalte der Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>

---

4.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.3	Grünfestsetzungen.....	22
4.4	Verkehr .....	23
4.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	23
<b>5.</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>23</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	23
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	23
<b>Teil II:</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>25</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	25
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Planung ..	25
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes .....	29
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet .....	30
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	31
1.3.3	Fazit zum Artenschutz .....	33
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>33</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	33
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	33
2.1.2	Fläche und Boden.....	38
2.1.3	Wasser .....	38
2.1.4	Klima und Luft.....	39
2.1.5	Landschaft .....	40
2.1.6	Mensch .....	40
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	41
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	42
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	43
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	43
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	44
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	44
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	44

---

2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	45
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	45
2.3.1	Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen ..	45
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	47
2.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	49
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	49
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	50
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>50</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	50
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	53

#### **Anlagen:**

- Luftbild
- Bestandsplan inklusive Fotodokumentation
- Planungsbüro Land 3, Landschaftsarchitektur Töpfer: Bebauungsplan Nr. 068 der Stadt Rathenow, Gewerbegebiet „An der Gasanstalt“:
  - Bericht, Potsdam, 23.11.2020
  - Potentialanalyse Artenschutz – Kartierung der Bestandserfassung, 09.10.2020

## Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Rathenow, südlich der Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße/ Viertellandsweg) und südlich der Bahnlinie Berlin – Stendal sowie westlich der Bahnlinie Rathenow – Brandenburg. Im Westen bildet der Verlauf der Havel die Grenze des Plangebietes. Das Plangebiet umfasst das bestehende Gewerbegebiet beidseitig der Straße „An der Gasanstalt“.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 068 Gewerbegebiet „An der Gasanstalt“ ist die Absicht der Stadt Rathenow, für die vorhandenen Gewerbebetriebe und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen verbindliches Planungsrecht zu schaffen und Entwicklungspotenziale innerhalb des Plangebietes aufzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind sowohl unterschiedlichste Gewerbebetriebe als auch einzelne Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden, so dass sich das Plangebiet in Teilen als gewachsene Gemengelage darstellt. Es bestehen zudem untergenutzte Grundstücke und Leerstände sowie abgängige Gebäude im Plangebiet, die insgesamt zu weiteren städtebaulichen Missständen führen können. Hier bestehen Potenziale für eine Nachverdichtung und Revitalisierung. Im Plangebiet befindet sich großflächig, das Plangebiet namengebend, ein Gewerbebetrieb, der Druckgasflaschen herstellt. Eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz liegt für diesen Gewerbebetrieb vor. Weitere Gewerbebetriebe im Plangebiet sind beispielsweise ein Wäscheverleih/ chemische Reinigung, ein Maschinenbaubetrieb, eine Kachelöfen- und Kaminfirma sowie eine Bootslagerhalle, eine Zimmerei und ein Import/ Export Geschäft. Eine Bestandsaufnahme liegt vor und ist diesen Planunterlagen einschließlich einer kurzen Fotodokumentation als Anlage beigefügt. Durch Neuansiedlungen und Nachverdichtungen soll das Plangebiet insgesamt aufgewertet und gestärkt werden. Außerdem soll die Erschließungssituation neu beordnet werden. Das Plangebiet ist im Bestand über die Straße „An der Gasanstalt“ (Sackgasse) erschlossen. Jedoch sind die meisten Grundstücke über private Grundstückszufahrten erschlossen.

Oberstes Ziel der Stadt Rathenow ist eine nachhaltige zukunftsbeständige Entwicklung, die zur Erhöhung des Allgemeinwohls der Bürger beiträgt und die Identifikation der Einwohner mit ihrer Stadt fördert. Dazu ist u.a. auch eine quantitative und qualitative angemessene Bereitstellung von Gewerbeflächen erforderlich. Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 8,7 ha auf. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer/ Gewerbetreibender.

Die Stadt Rathenow beabsichtigt, die gewerblich genutzten Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern und eine gewerbliche Weiterentwicklung unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Dazu werden im Bebauungsplan Nr. 068 überwiegend Gewerbegebiete und am nordwestlichen Rand Industriegebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan „An der Gasanstalt“ kann damit aus den wirksamen Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt werden.

Am südwestlichen Rand und im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser, darunter im zentralen Bereich auch ein mehrgeschossiges Wohnhaus, in dem über 10 Wohnparteien ansässig sind. Im Bebauungsplan werden diejenigen Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert, für die eine Genehmigung vorliegt. Alle Wohnnutzungen werden als Gewerbegebiet überplant. Bei den Wohnhäusern am westlichen Rand des Plangebiets handelt es sich um betriebsbezogene Wohnnutzungen, die in diesem Teil des Gewerbegebietes konzentriert wurden und verschiedenen Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind. Der Bereich ist durch blaue Schraffur im Planteil gekennzeichnet. In diesem Teil des Plangebiets weicht der Bestand zum Teil von der Genehmigungslage ab. In diesem Bereich sind daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), nur ausnahmsweise zulässig.

Die im zentralen Plangebiet gelegenen Wohnhäuser weisen keinen räumlichen und funktionalen Bezug zu Gewerbebetrieben auf. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird diesen Wohnnutzungen ein erweiterter Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO eingeräumt (Fremdkörperfestsetzung). Für das im Planteil durch rote Schraffur gekennzeichnete Wohngebäude auf dem Flurstück 86/13 (GE 4) wird festgesetzt, dass eine Modernisierung, Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau zulässig ist. Die Maßnahmen müssen innerhalb der bestehenden Grundfläche erfolgen und dürfen auch die bestehende Höhe nicht überschreiten. Die vorhandene Anzahl der Wohnungen darf bei den genannten Maßnahmen nicht erhöht werden. Für das ebenfalls durch rote Schraffur gekennzeichnete Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 88 (GE 2) wird festgesetzt, dass eine Wohnung zulässig ist. Für weitere Wohnungen liegt hier keine Genehmigung vor. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind betriebsbezogene Wohnnutzungen unzulässig.

Im weiteren Planverfahren ist zu klären, inwieweit die angrenzend an die Wohnhäuser vorhandenen Gewerbegebiete in Hinblick auf die zulässigen Emissionen einzuschränken sind. Zudem ist gutachterlich zu prüfen, ob der gewerbliche Bestand bei eingeschränkten Gewerbegebieten planungsrechtlich abgesichert wird.

Südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnhäuser, die Errichtung weiterer Wohnhäuser südlich des Plangebietes wird derzeit über den Bebauungsplan „Herrenlanke Nord“ planungsrechtlich abgesichert. Nach derzeitigem Stand ist beabsichtigt, im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ allgemeine Wohngebiete und direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 068 aktive Schallschutzmaßnahmen auszuweisen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ wurde bereits ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem auch der Gewerbelärm betrachtet wurde. Darin wurden die vorhandenen Gewerbebetriebe im Bebauungsplan Nr. 068 als Emittenten in Ansatz gebracht. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Gewerbelärmemissionen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet „An der Gasanstalt“ mit der Wohnnachbarschaft verträglich sind und keine lärmindernden Maßnahmen aufgrund des Gewerbelärms erforderlich sind. Die am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der südlich geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm notwendig.

Der Immissionsschutz bzw. die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe in räumlicher Nachbarschaft stellt einen besonderen Abwägungsbelang dar. Im weiteren Planverfahren wird

daher im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 068 ein Schallgutachten erarbeitet, in dem dazulegen sein wird, wie der Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt werden kann. Ggf. werden Regelungen zum Immissionschutz/ Kontingentierungen im Bebauungsplan erforderlich.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist über die Straße „An der Gasanstalt“ erschlossen. Über die Theodor-Strom-Straße und die Gustav-Freytag-Straße wird die Bundesstraße 102 erreicht. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden.

### **1.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planung im Bestand. Das Plangebiet ist überwiegend bereits realisiert und hoch versiegelt. Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Insofern entspricht die Planung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel.

## **2. Planungsrahmenbedingungen**

### **2.1 Bestehendes Planungsrecht**

#### **Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für

die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B weist durch Symbol die Stadt Rathenow als Mittelzentrum aus.

### Regionale Raumordnung

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ vom 16. Dezember 2014, bekannt gemacht in der Fassung der Genehmigung vom 18. Juni 2015 ist unwirksam.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow 2016 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Zudem sind für das Plangebiet Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (einschließlich Verdachtsflächen), gekennzeichnet. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Planausschnitt entnommen werden:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow 2016

Die Stadt Rathenow hat für die südlich an den Bebauungsplan Nr. 068 angrenzenden Flächen ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der an das Plangebiet angrenzende Bereich als Grünfläche und als Wohnbaufläche dargestellt:



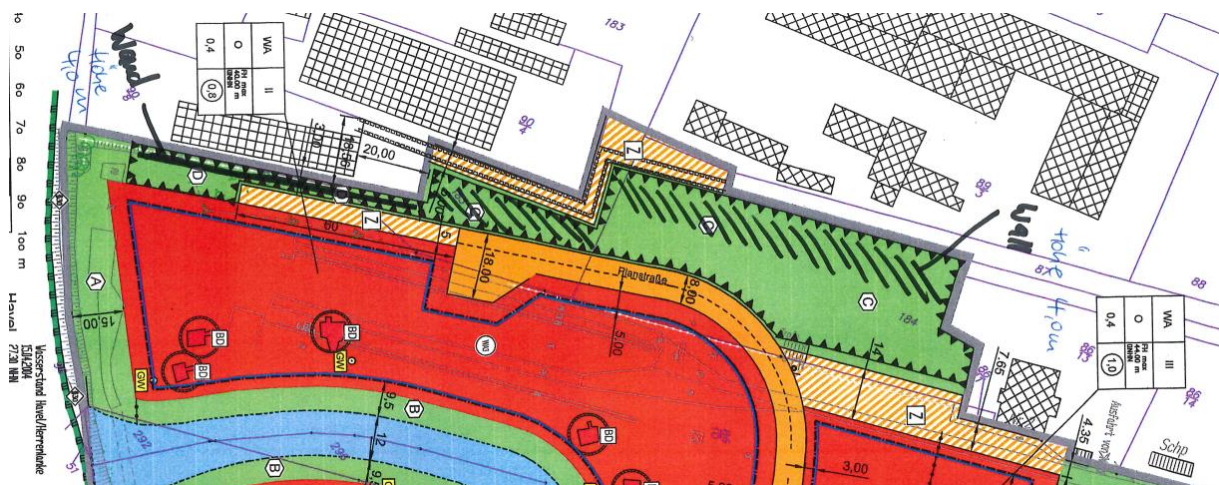


Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow

## Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Für die südlich angrenzenden Flächen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Herrenlanke“. Der Bebauungsplan Nr. 33 wird derzeit durch den Bebauungsplan „Herrenlanke Nord“ überplant. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 068 sollen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Grundstückszufahrt“, Grünflächen mit Schallschutzmaßnahmen und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete sollen maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundfläche von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximale Firsthöhe von 40,00 m über NHN festgesetzt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden angrenzend zum Bebauungsplan Nr. 068 aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) in einer Höhe von 4 Metern erforderlich:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Herrenlanke Nord“, derzeit im Verfahren

## 2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Rathenow, südlich der Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße/ Viertellandsweg) und südlich der Bahnlinie Berlin – Stendal sowie westlich der Bahnlinie Rathenow – Brandenburg und umfasst das bestehende Gewerbegebiet beidseitig der Straße „An der Gasanstalt“.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Böschungsf Flächen zur Havel, die Havel bzw. das Flurstück Nr. 96 begrenzt.

Im Süden wird die Grenze durch die Flurstücke Nr. 298, 361, 184 (teilweise innerhalb des Plangebietes) und Nr. 82/1 begrenzt.

Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 349 (Gleisanlage), Nr. 224 und Nr. 329 an das Plangebiet an.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 35, 36 und die Böschungsf Flächen auf den Flurstücken 19, 311, 314, 315, 319, 318, 323, 326 und 328 begrenzt.

## 2.3 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl unterschiedlichste Gewerbebetriebe als auch einzelne Wohnhäuser vorhanden, so dass sich das Plangebiet als gewachsene Gemengelage darstellt. Eine Bestandsaufnahme liegt vor und ist diesen Planunterlagen einschließlich einer kurzen Fotodokumentation als Anlage beigefügt.

Im Plangebiet befindet sich u.a.:

- Gewerbebetrieb zur Herstellung von Druckgas-Stahlflaschen
- Wäscheverleih/ chemische Reinigung
- Maschinenbaubetrieb (Stahl- und Metallbau)
- Gewerbebetrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Kachelöfen und Kaminen
- Zimmerei
- Im- und Export von Waren
- Bootslagerhalle, Boote- und Caravanhandel
- Oldtimervermietung

Einige der Gebäude im Geltungsbereich stehen leer und sind abgängig. Eine erste Begehung ergab Kolonien von Brutvögeln/ Schwalben u. a. an und in leerstehenden Gebäudeteilen. Auch wurden bereits Funde von Zauneidechsen dokumentiert. Insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Wohnhäuser liegen am westlichen Rand des Plangebietes an der Havel und im zentralen Bereich. Die Wohnhäuser am westlichen Rand sind als betriebsbezogenes Wohnen einzustufen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße/ Viertellandsweg) und die Bahnlinie Berlin – Stendal. Die Bundesstraße liegt deutlich höher als das Plangebiet. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rathenow – Brandenburg. Das

Plangebiet ist über die Straße „An der Gasanstalt“ erschlossen. Die Straße „An der Gasanstalt“ quert das Plangebiet mittig in Ost-Westrichtung. Westlich schließt die Havel an das Plangebiet an. Hier liegt auch eine Anlegestelle.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

##### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig und ist über die Straße „An der Gasanstalt“ erschlossen. Die Straße „An der Gasanstalt“ führt nordöstlich des Plangebietes über die Bahnlinie Rathenow – Brandenburg und bindet an die Theodor-Strom-Straße an. Über die Theodor-Strom-Straße und die Gustav-Freytag-Straße wird die Bundesstraße 102 erreicht. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Straße „An der Gasanstalt“ stellt derzeit eine Sackgasse dar. Die derzeitige Verkehrsfläche der Straße „An der Gasanstalt“ wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und bis zur Havel verlängert. Die Straße mündet in einer geplanten Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 Metern. Diese Straßenverkehrsfläche wird über die Wendeanlage hinaus in nördlicher und südlicher Richtung ergänzt, um die vorhandenen Kaianlagen zu erreichen. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße „An der Gasanstalt“ wird als private Verkehrsfläche in das südliche Plangebiet fortgeführt und mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagert. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrsfläche und den im Bebauungsplan „Herrenlanke Nord“ festgesetzten privaten Verkehrsflächen ergibt sich interne Ringschließung des Plangebietes. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Private Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die privaten Verkehrsflächen sind in der Realität bereits vorhanden, sie führen aber über private Grundstücksflächen. Über die privaten Verkehrsflächen werden die Wohnnutzungen am südwestlichen Rand des Plangebietes erreicht.

Um das Erschließungskonzept zu verdeutlichen, sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ auf dem Planteil wiedergegeben.

### **3.3 Immissionsschutz**

Bei den Wohnhäusern im südwestlichen Plangebiet handelt es sich um betriebsbezogene Wohnnutzungen, die in diesem Teil des Gewerbegebietes konzentriert wurden und verschiedenen Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind. Die im zentralen Plangebiet gelegenen beiden Wohnhäuser weisen keinen Betriebsbezug auf. Alle Wohnnutzungen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet überplant. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird den beiden Wohnnutzungen im zentralen Plangebiet ein erweiterter Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO eingeräumt.

Südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Wohnhäuser, die Errichtung weiterer Wohnhäuser südlich des Plangebietes ist in Planung. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnhäuser wird derzeit der Bebauungsplan „Herrenlanke Nord“ aufgestellt. Nach derzeitigem Stand ist beabsichtigt, im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ allgemeine Wohngebiete und direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 068 aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand und Schallschutzwall in einer Höhe von 4,0 m Metern) auszuweisen.

Der Immissionsschutz bzw. die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe in räumlicher Nachbarschaft stellt einen besonderen Abwägungsbelang dar. Im weiteren Planverfahren wird daher im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 068 ein Schallgutachten erarbeitet, in dem dazulegen sein wird, wie der Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt werden kann. Ggf. werden Regelungen zum Immissionsschutz/ Kontingentierungen im Bebauungsplan erforderlich.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ wurde bereits ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dem auch der Gewerbelärm betrachtet wurde (Uppenkamp und partner: Immissionsschutz-Gutachten: Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Herrenlanke“ der Stadt Rathenow, 07.07.2016). Darin wurden auf der Grundlage der durchgeführten Ortstermine sowie der vorliegenden Genehmigungen folgende als relevant eingestufte Gewerbebetriebe untersucht:

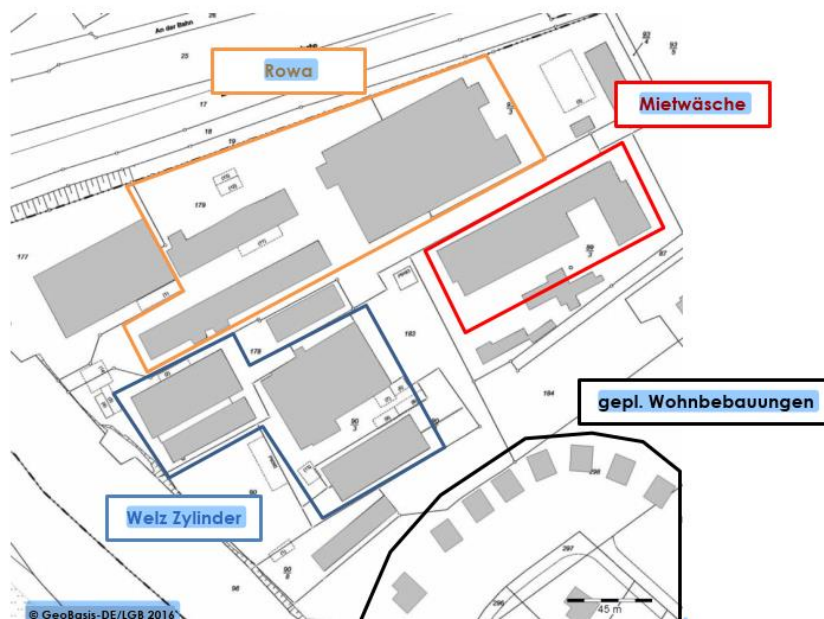


Abbildung 2 des Schallgutachtens 2016: Lageplan mit Darstellung der untersuchten Gewerbebetriebe

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Gewerbelärmemissionen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet „An der Gasanstalt“ mit der Wohnnachbarschaft verträglich sind und keine lärmindernden Maßnahmen aufgrund des Gewerbelärms erforderlich sind. Die am nördlichen Rand des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz der südlich geplanten Wohnnutzungen vor Verkehrslärm notwendig.

Im Nachgang zur Erstellung des Gutachtens 2016 wurde im Jahr 2018 auf der Grundlage eines Abstimmungsgesprächs mit den betroffenen Gewerbebetrieben eine Neuberechnung mit den in Zukunft zu erwartenden Betriebsvorgängen durchgeführt (Uppenkamp und partner: Schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“, Neuberechnung und anschließende Beurteilung des Gewerbelärms, 08.06.2018). Auch die Neuberechnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in Zukunft zu erwartenden Betriebsvorgänge keine Konflikte mit der TA Lärm zu erwarten sind. Auf den geplanten Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand könnte in Bezug auf den gewerblichen Schallimmissionsschutz verzichtet werden.

Von der nördlich des Plangebietes gelegenen Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße) und der Bahnlinie Berlin – Stendal sowie der östlich befindlichen Bahnlinie Rathenow – Brandenburg gehen Emissionen aus. Auch der Verkehrslärm ist daher gutachterlich zu betrachten. Den Büronutzungen und Wohnnutzungen sind entsprechende Schutzansprüche beizumessen.

### 3.4 Betriebsgenehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz

Im Plangebiet befindet sich u.a. ein Gewerbebetrieb, der Druckgasflaschen herstellt. Die Geschichte der Stahlflaschenproduktion in Rathenow ist bis in das Jahr 1923 zurückzuverfolgen als ein 1. Guss in der Gießerei „Havelhütte“ für den Maschinenbaubetrieb „Havelhütte“ durchgeführt wurde. Ab 1991 erfolgte eine kontinuierliche Produktion von Stahlflaschen im Werk Rathenow mit in den Folgejahren ständig steigenden Stückzahlen und

Sortimentserweiterungen und damit verbundenen steigenden Mitarbeiterzahlen. Im 1993 wurde eine neue Produktionshalle zum Beschichten aller Stahlflaschen aus den Werken Fellbach und Rathenow errichtet. Im Jahr 2012 erfolgt der Kauf der Firma durch einen Chinesen. Die 40 Mitarbeiter wurden übernommen und die Produktion in Rathenow fortgeführt.

Es handelt sich um eine genehmigungspflichtige Anlage gemäß Immissionsschutzgesetz. Eine Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage, bestehend aus drei maschinell angetriebenen Hämmern mit Nebeneinrichtungen zur Herstellung von Druckgasflächen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz aus dem Jahr 2003 liegt vor. Eine immissionschutzrechtliche Genehmigung bezweckt insbesondere einen sicheren und gefahrlosen Anlagenbetrieb.

### **3.5 Altlasten**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow sind für das Plangebiet Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (einschließlich Verdachtsflächen) gekennzeichnet. Die im Altlastenkataster des Landkreises Havelland geführten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden. Ein Auszug aus dem Altlastenkataster ist in der Begründung des Flächennutzungsplanes wiedergegeben. Demnach handelt es sich zum einen im südlichen Bereich (geführt unter der Nummer 20, Reg. Nr. 341631826) um Flächen der ehemaligen Gasanstalt für die teilweise Gutachten vorliegen und für die eine Sanierung notwendig wird, teilweise ist eine Sanierung bereits erfolgt. Zum anderen handelt es sich im zentralen Plangebiet um Flächen die heute durch produzierendes Gewerbe genutzt werden (geführt unter der Nummer 36, Reg. Nr. 341630792) und die in der Vergangenheit ebenfalls als Gasanstalt genutzt werden. Für diese Flächen ist kein Gutachten vorhanden, bei Bauantrag wird laut Anhang zum Flächennutzungsplan ein Nachweis notwendig.

*Die Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **3.6 Kampfmittel**

Bislang wurde keine Auswertung der alliierten Luftbilder durchgeführt. Das Plangebiet ist jedoch bereits weitgehend bebaut.

### **3.7 Belange der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen baulich genutzt. Das bestehende System zur Oberflächenentwässerung soll voraussichtlich beibehalten werden.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch die vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die in der Gustav-Freytag-Straße und der Straße „An der Gasanstalt“ verlaufenden Trinkwasserleitungen sichergestellt. Ein Anschluss an die örtliche Schmutzwasserkanalisation ist gegeben.

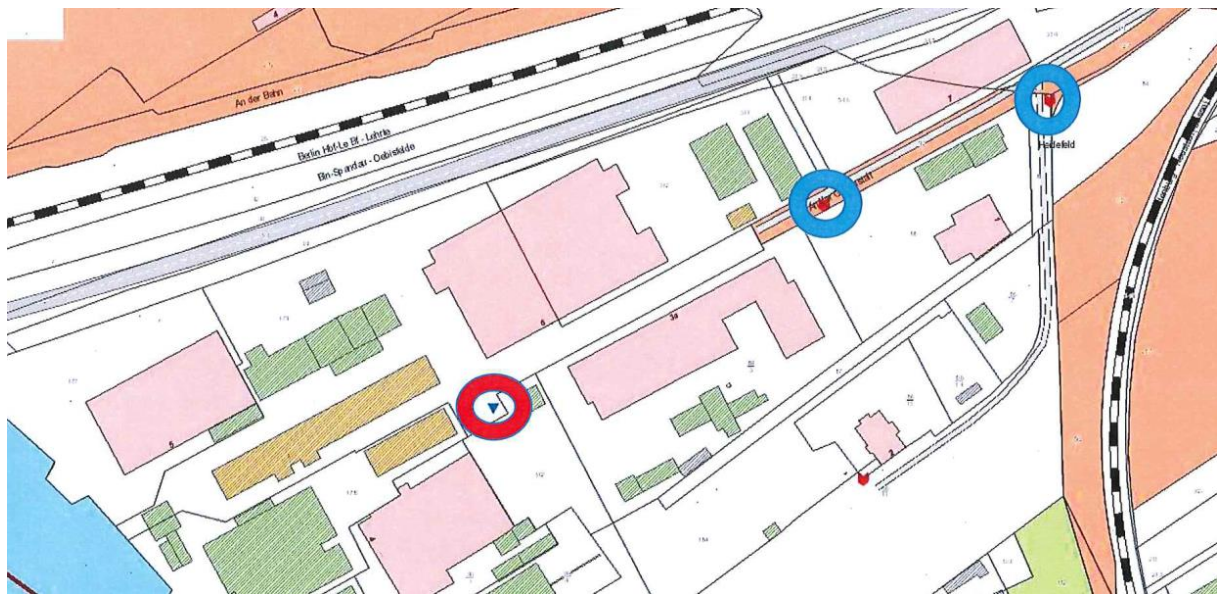
Auf städtischem Gelände befinden sich zwei Unterflurhydranten (s. blaue Markierung im nachstehenden Lageplan), die einzeln betrachtet einen Volumenstrom von 48 m<sup>3</sup>/ h liefern. Bei gleichzeitiger Nutzung werden jedoch keine 96 m<sup>3</sup>/ h erreicht. Es ist von einem maximalen

Volumenstrom von 60 m<sup>3</sup>/h auszugehen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Löschwasserbrunnen (s. rote Markierung). Dieser liegt in Trägerschaft der Stadt Rathenow (mit Stand von April 2020 defekt).

Möglichkeiten zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen:

1. Errichtung unterirdischer Löschwasserbehälter
2. Errichtung eines Löschwasserbrunnens
3. Errichtung einer offenen Löschwasserentnahmestelle an der Havel (Diese muss ganzjährig eisfrei sein und eine Mindestdiefe von 60 cm besitzen).

Grundsätzlich sind für die Bereitstellung von Löschwasser die Vorgaben des DVGW und der AGBF als Mindestanforderungen einzuhalten.



### 3.8 Umweltprüfung / Belange Natur und Landschaft

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung (s. Teil II Umweltbericht).

#### 3.8.1 Bestand Schutzgüter

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die vorhandene gewerbliche Nutzung mit dem insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Es handelt sich vorwiegend um großflächige Gewerbegebäude und – hallen mit zugehörigen großzügig mit Betonbelägen versiegelten Logistikflächen in überwiegend intaktem und meist gepflegtem Zustand.

Die nur in geringem Umfang ausgeprägten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen oder Ziersträuchern, z.T. auch aufkommenden Gehölzen bestanden. Größere, zusammenhängende Freiflächen sind zum einen im zentralen Bereich südlich der Straße „An der Gasanstalt“ als auch im Südosten verbreitet. Diese umfassen zum einen als kleines Feldgehölz Ost, in dem auch größere Gehölze ausgeprägt sind, als auch zum anderen den brachliegenden Bereich im Südosten mit Gehölzen, offenen Gras- und Staudenfluren sowie Schutthalden. Diese stellen für den innerörtlichen Bereich wertvollere Biotop- und Lebensraumbereiche dar, wobei auf den trockenen Brachflächen im Südosten Vorkommen der Zauneidechse festgestellt wurden. Darüber hinaus sind sowohl Vorkommen von verschiedenen Gehölzbrütern aber auch Gebäudebrüter sowie Fledermausvorkommen zu erwarten bzw. festgestellt worden.

Die natürlichen Bodenhorizonte (Vega-Pseudogley-Gleye aus Auenton über Auensand in Havelnähe und Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand im übrigen Plangebiet) sind durch umfangreiche Versiegelungen überprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist negativ, die Grundwassergefährdung ist insgesamt hoch. Oberflächengewässer sind innergebietlich nicht ausgeprägt, im Westen grenzt die Havel unmittelbar an, deren ökologischer Zustand unbefriedigend, der chemische Zustand als mäßig eingestuft wird.

Das Lokalklima im Plangebiet unterliegt – bis auf die flächigen Laubgebüsche und Offenlandbereiche, die noch eine innergebietliche klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen – infolge des hohen Versiegelungsgrades nur einer sehr geringen Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die bestehende Gewerbenutzung mit großen, massiven Hallenbauten bestimmt. Gliedernd wirken die einzelnen Gehölzbestände sowie das Feldgehölz und die südöstlichen Brachflächen.

### **3.8.2 Schutzgebiete Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet (SPA) „*Niederung der unteren Havel*“ (DE 3339-402), welches den westlichen Teilbereich des Plangebietes mit der Uferzone der Havel überlagert, sowie das FFH-Gebiet „*Niederung der Unteren Havel/Gölper See*“ (DE 3339-301), das unmittelbar im Westen anschließt.

Bereits im Ist-Zustand markieren gewerbliche Bauflächen den Bereich bis zum Havelufer. Daher werden – mit der Sicherung des Uferstreifens als Maßnahmenfläche M 1 – und mit der Übernahme der angrenzenden, bestehenden gewerblichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiet abgeleitet.

### **3.8.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Rathenow sowie das weitere Umfeld und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb des Naturparks „*Westhavelland*“. Die Natura 2000-Gebiete liegen innerhalb des sich ebenfalls am Havelufer erstreckenden Naturschutzgebietes „*Untere Havel Süd*“, sowie innerhalb des weitläufigen Landschaftsgebietes „*Westhavel*“, welches ausgenommen der Siedlungsbereiche eine Gesamtgröße von rund 136 078 Hektar umfasst (Untere Havelniederung, das Rhinower Ländchen, das Friesacker Ländchen, das Nennhausener Ländchen, den Zootzen, das Untere Rhinluch, das Havelländische Luch, die westliche Nauener Platte und die Beetzseekette).

Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung beinhaltet der Schutzzweck

1. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und



2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet sowie der Ausweisung einer 15 m breiten Schutzzone als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete und deren Schutzzweck abgeleitet.

Sonstige Schutzgebiete wie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop, nach § 29 BNatSchG Geschützte Landschaftsbestandteile und nach § 31 BbgNatSchG geschützte Alleen sind im Gebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### **3.8.4 Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits versiegelt. Die derzeitige Situation in Bezug auf das Schutzgut Boden bzw. die Versiegelung ist zur Ermittlung des Eingriffs dem Planungsrecht gegenüberzustellen.

Für die Eingriffsermittlung der Bodenbeeinträchtigung wird zum einen die Bestandsbebauung und das nach § 34 BauGB anzusetzende Planungsrecht, zum anderen die maximal mögliche Neuversiegelung auf Grundlage der Grundflächenzahl herangezogen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 87.317 m<sup>2</sup>, das aber weitgehend schon bebaut und durch Straßen erschlossen ist.

Nur einzelne Teilflächen sind bisher noch unverbaut, bzw. weisen nur einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Hierbei handelt es sich um das Feldgehölz Ost, die Brachfläche im Südosten und die Bestandsbebauung im GE 5.

Für innergebietliche, von Gewerbebebauung bestimmte und eingerahmte, erschlossene Bereiche (Feldgehölz Ost und Bestandsbebauung im Süden) ist nach § 34 BauGB ein Planungsrecht anzusetzen, so dass als eingriffsrelevanter Bereich die südöstliche Brachfläche verbleibt. Somit ergibt sich als zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung ein Eingriff auf rd. von rd. 2.260 m<sup>2</sup>, der zu kompensieren ist.

Darüber hinaus sind die Eingriffe durch Gehölzverluste auf Grundlage der Baumschutzsatzung des Landkreises Havelland auf der Umsetzungsebene zu beachten.

#### **3.8.5 Grünordnerische Maßnahmen**

Grünordnerische Maßnahmen sind zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild im Grundsatz zu beachten. Gestalterische Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Sicherung der bestehenden Gewerbenutzung und der Erweiterung auf noch verbliebene Freiflächen nicht festgesetzt, sondern behalten empfehlenden Charakter.

So sind Grundstücksgestaltungen auch in Gewerbegebieten empfehlenswert, die die nicht überbaubaren Freiflächen der Grundstücke umfassen. Entsprechend der Regeln der BbgBO sind nach § 8 (1) die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Diesbezüglich wird auch auf die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen, die u.a. auch die Verwendung heimischer standortgerechter Gehölz-, Heckenpflanzungen und Baumpflanzungen im Rahmen der Neubauten, Um- / Neugestaltung vorschlagen. Entsprechende Gehölzlisten sind in die Begründung aufgenommen und als Pflanzempfehlungen vermerkt.

Darüber hinaus sind weitere, gestalterische Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder Fassadenbegrünungen möglich und umsetzbar.

### **3.8.6 Flächen für Maßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Bereiche abgegrenzt:

M 1: Zum Schutz und zur Sicherung des Gewässerrandstreifens zur Havel und zum FFH-Gebiet Havel wird ein 15 m breiter Schutzstreifen zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände, der unverbauten Uferzonen und Röhrichbestände ausgewiesen. Die vorhandenen Bestände sind zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen. Bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

M 2: Entwicklung eines vielfältiger Biotopkomplexes mit überwiegend unverbuchten offenen Bereichen und Erhalt einzelner Gehölze. Zur Erhöhung des Habitatpotentials für die Zauneidechsen sind ergänzend einzelne Lese-/Bruchsteinhaufen sowie offene Sandaufschüttungen anzulegen.

### **3.8.7 Artenschutz**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>1</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Diesbezüglich liegt für das Plangebiet eine Potenzialanalyse Artenschutz vor, auf der die nachfolgenden Einschätzungen beruhen.

An artenschutzrechtlich relevante Arten sind für das Plangebiet ermittelt und durch zweimalige Geländebegehungen weitgehend bestätigte Vorkommen von:

- Brutvögel, Gehölzbrüter und Gebäudebrüter,
- Fledermäuse und
- Zauneidechsen, als Vertreter der Reptilien.

Diesbezüglich sind im Gutachten auch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die auf der Umsetzungsebene einzuhalten sind:

---

<sup>1</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsbasis wurde bislang nicht erlassen.

- V1: Beachtung von Bauzeitenregelung: ggf. notwendig werdende Fällungen und Rodungsarbeiten sind im gesetzlichen Zeitraum vom 01. Okt. bis 28. Febr. mit Fällgenehmigung durchzuführen, andernfalls nur mit abzustimmender Ausnahmegenehmigung. Die Beräumungs- und Fällarbeiten sind bei Tageslicht auszuführen. Zu Beginn der Arbeiten ist mit Anrücken und Inbetriebnahme der Maschinen und Werkzeuge von natürlichen Fluchtverhalten von Tieren auszugehen.
- V2: Ökologische Baubegleitung: In Abstimmung mit UNB sind Beratung, Zeitmanagement, Betreuung, Kontrolle und Dokumentation zur Ausführung artspezifischer Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.
- V3: Schadloes Entfernen potenzieller Versteckstrukturen in Baufeld und Zufahrtskorridoren als sog. „Vergrämungs- Maßnahmen“ oder „Habitat- Pessimierung“ zur Vorbereitung von Baufeldberäumung durch
- 1) Mahd offener Freianlagenflächen/Grünlandflächen und Flächen unter Gehölzgruppen im Rahmen eines Freianlagenpflege- und vorbereitenden Beräumungsgangs (Mahdtiefe rd. 5cm); Arbeiten wo möglich mit Mähbalken; Beräumen des Mahdgutes erst am folgenden Tag.
  - 2) Entfernen von Sträuchern, Sämlingsaufwuchs und Wurzelbrut durch Schneiden an OK Gelände (betr. v.a. ein- und mehrjährige Sämlinge und Jungpflanzen von umstehenden Mutterpflanzen) unter den Gehölzflächen und an deren Rändern; sofortiges Abräumen des Schnittgutes.
  - 3) Vorsichtiges Abtragen und Entfernen vorhandener Reisighaufen, Altholzstücken sowie von Steinhaufen/Baumaterial-Haufwerken.  
Rechtzeitig vor jeweils geplantem Arbeitsbeginn und rechtzeitige Beantragung von Ausnahme-Genehmigungen nach § 44 BNatSchG
- V4 : Anlage eines Reptilienschutzzaunes um betroffene Baufelder zur Vorbereitung von Baufeldberäumung vorzubereiteten, durch
- 1) Anlage eines umlaufenden geschlossenen bauzeitlich dauerhaften Zauns (H. mind. 60cm über OK Gelände und 20cm tief eingegraben) um jeweils geplante Baufelder bzw. für die Wiedernutzbarmachung geplante Flächen. Herstellung einschl. zusätzl. Flucht-Rampen von innen nach außen.
  - 2) HINWEIS ZUR RELEVANZ Ein Abfangen von Reptilienpopulationen als nächster Schritt in Verbindung mit einer Rettungsumsiedlung auf Ersatzflächen wird dann nicht erforderlich, wenn die Teilflächen am Ostende des Plangebietes mit nachgewiesenen Zauneidechsen-Vorkommen unverändert bleiben.
- Umsetzen der Maßnahmen in der Hauptaktivitätszeit außerhalb der Winterruhe und außerhalb der Brut (Eiablage im Sand) April oder September sowie Wartung über die gesamte Nutzungszeit des Baufeldes.
- V5 : Rettungsumsiedlung Waldameisennest im Kleinen Feldgehölz Ost; Umsiedlung an geeigneten Ersatzstandort; Methodik und Vorgehen gemäß den anerkannten Standards der Deutschen Ameisenschutzwerke; umzusetzen in der Hauptaktivitätszeit außerhalb der Winterruhe April bis Juli
- V6 : Bau- und Objektbezogene Artenschutzkontrolle von Gebäuden und Bäumen:
- 1) Erforderliche einfache Artenschutzkontrolle bei ggf. bedarfsweise zu fällenden Bestandsbäumen (am besten nach Laubfall); Erfassung ggf. vorh. Nisthöhlen; bei

unbesetzten Höhlungen: fachgerechtes Verschließen; bei besetzten Höhlungen: Abstimmung mit Fachbehörde UNB

2) Erforderliche einfache Artenschutzkontrolle bei Umbau- und Abrissvorhaben an Gebäuden (Prüfung Eignung als Winterquartier); Erfassung dann aktueller ggf. vorh. Nisthöhlen; Abriss in Frostwitterungsperiode; Abstimmung mit Fachbehörde UNB

3) Dichtes Verschließen der Zugänge ggf. in der Zukunft einmal nicht genutzter bzw. bewohnter Gebäude (eher unwahrscheinlicher Fall; betr. ggf. drohende Zerstörung zerstörte Fenster und Eingänge) gegen pot. Einwanderung von Fledermäusen und Kleinsäugetern z.B. mit Spanplatten und Baustahltüren mit begleitender Artenschutzkontrolle bei Umbau.

Umsetzen der Maßnahmen rechtzeitig vor jeweils geplantem Arbeitsbeginn, für rechtzeitige Beantragung von Ausnahme-Genehmigungen nach § 44 BNatSchG

V7: Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen bei Gehölzverlusten durch bauliche Änderungen: Umsetzung heimischer standortgerechter Gehölz-, Heckenpflanzungen und Baumpflanzungen im Rahmen der Neubauten, Um- / Neugestaltung gem. entsprechender B-Plan-Festlegung (Artenliste).

V8: Empfehlung unterstützender Artenschutz-Maßnahmen, wie Ausbringen von Nistkästen (Vögel, Fledermäuse) als unterstützende Artenschutz-Maßnahme: Es wird vorgeschlagen, dass – unabhängig von Anbringen von Nisthilfen als Ersatzmaßnahme bei Verlust durch Umbauten zusätzlich – z.B. anlässlich der B-Plan-Aufstellung eine kommunale Initiative erfolgt, um im Plangebiet an Gehölzen und Gebäuden Nisthilfen (Ziel: Mehlschwalben, Rauchschnalben, Haussperling, Star, Hausrotschwanz, andere Höhlenbrüter, Halbhöhlen für Nischenbrüter, Fledermäuse; -> Hersteller u.a. Fa. Schwegler Typ Nr. 24, Nr. 26, Nr. 1 FR; alternativ Fa Hasselfeldt, Fa. Weingart, Fa. Strobel) fachgerecht angebracht werden (Selbstreinigung; Exposition beachten). Eine kommunale Initiative für das Anbringen von Nisthilfen im Plangebiet erzeugt Vorbildwirkung.

Durch diese auf der Umsetzungsebene erforderlichen und empfehlenden (vorsorgenden) Vermeidungsmaßnahmen sowie die Umsetzung von Artenhilfsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang steht der Artenschutz der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorstehenden Ausführungen entbinden jedoch nicht davor auf der Umsetzungsebene – insbesondere vor Baufeldfreimachung und bei Sanierungsmaßnahmen eine Überprüfung - vor Ort durchzuführen.

### **3.9 Belange des Klimaschutzes**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den

Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Das Gewerbegebiet ist bereits vorhanden, die Flächen im Plangebiet sind mit einzelnen Ausnahmen bereits bebaut und großflächig versiegelt. Die Planung dient in erster Linie der Absicherung des Bestandes und dem Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen.

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße 102 sehr gut an das überörtliche Erschließungsstraßennetz angebunden. Dadurch wird im Vergleich zu anderen weniger gut erschlossenen Gewerbegebieten Verkehr vermieden und in Folge dessen der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen ist möglich, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden können. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

#### **4. Inhalte der Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des gewerblichen Bestandes werden Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die Industriegebiete befinden sich im nordwestlichen Geltungsbereich. In räumlicher Nähe zu den Wohnnutzungen im Plangebiet sind die Gewerbegebiete im Hinblick auf die zulässigen Emissionen ggf. einzuschränken. Zum Vorentwurf wird für die GE 3 und 4 zunächst festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dies kann jedoch erst nach Vorlage eines Lärmgutachtens beurteilt werden. Zu überprüfen ist auch, ob der gewerbliche Bestand bei eingeschränkten Gewerbegebieten planungsrechtlich abgesichert würde. Dies betrifft insbesondere auch auf den Bereich des Druckgasflaschenbetriebes zu.

Im Einzelnen wird geregelt:

##### **(1) Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**

- (1) Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO), mit Ausnahme von:
  - Gewerbebetrieben, soweit diese der Prostitution dienen (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
  - Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO); Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet.
- (2) Zulässig sind Tankstellen (§ 9 (2) Nr. 2 BauNVO)
- (3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

## **(2) Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

- (1) Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO), mit Ausnahme von:
  - Gewerbebetrieben, soweit diese der Prostitution dienen (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)
  - Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO); Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche) und im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreitet.
  - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- (2) Zulässig sind Geschäfts,- Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO)
- (3) Zulässig sind Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
- (4) Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO)
- (5) Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), in dem gekennzeichneten Bereich des GE 3
- (6) Unzulässig sind:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO), in den Baugebieten GE 1, GE 2, GE 4 und GE 5 (§ 1 (6) BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 1 (6) BauNVO)

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen dient der Vorbeugung von trading down Effekten und einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen. Einzelhandelsbetriebe sollten auf die Innenstadt von Rathenow konzentriert werden. Sie sind nur im Zusammenhang mit einer Produktion vor Ort zulässig und nur bis 200 qm.

Im Bestand sind die betriebsbezogenen Wohnnutzungen auf den südwestlichen Geltungsbereich konzentriert. Allerdings weicht der Bestand von der Genehmigungslage ab. Daher sind hier auch betriebsbezogene Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die im zentralen Plangebiet gelegenen Wohnhäuser weisen keinen räumlichen und funktionalen Bezug zu Gewerbebetrieben auf. Sie werden zwar als Gewerbegebiet überplant, ihnen wird aber ein erweiterter Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO eingeräumt (Fremdkörperfestsetzung). Gemäß § 1 (10) BauNVO ist im Baugebiet GE 4 für das in der Planzeichnung gekennzeichnete Wohngebäude eine Modernisierung, Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau zulässig. Die Maßnahmen müssen innerhalb der bestehenden Grundfläche erfolgen und dürfen auch die bestehende Höhe nicht überschreiten.

Die vorhandene Anzahl der Wohnungen darf bei den genannten Maßnahmen nicht erhöht werden. Gemäß § 1 (10) BauNVO ist im Baugebiet GE 2 im in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude eine Wohnung zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die derzeitige Genehmigungslage berücksichtigt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es werden großzügige Baufelder festgesetzt, die den Gebäudebestand weitgehend berücksichtigen. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird der Abstand der Baugrenzen jedoch zum Teil größer vorgesehen, als der Gebäudebestand gegenwärtig tatsächlich einhält. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei Abgang der Gebäude und anschließendem Neubau soll der Straßenraum jedoch optisch vergrößert werden. Dies wird mit den festgesetzten Baugrenzen erreicht.

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Maximalwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und Industriegebiete. Damit wird berücksichtigt, dass im Bestand bereits eine hohe Grundstücksausnutzung realisiert ist.

In den Baugebieten GE 3 und GE 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis 50 m Länge zulässig, während in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 5 und im Industriegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Danach sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Festsetzungen zur Bauweise werden bestandsorientiert getroffen.

Gemäß § 16 [2] BauNVO werden die Gebäudehöhen gemäß Planeinschrieb begrenzt. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und ein gekennzeichnete Normalhöhennullpunkt von 30,00 m. Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO sowie haustechnische Anlagen, Anlage des Immissionsschutzes und der Energiegewinnung. Für diese Einrichtungen dürfen die Gebäudehöhen um 1,50 m überschritten werden.

#### **4.3 Grünfestsetzungen**

Der Gehölzbestand im östlichen Bereich wird durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abgesichert. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M 2 ist ein vielfältiger Biotopkomplex aus dem Erhalt einzelner Gehölze, Sicherung unverbuschter offener Bereiche und Erhöhung des Habitatpotentials für die Zauneidechsen durch Anlage von Lese-/Bruchsteinhaufen und offene Sandaufschüttungen zu entwickeln.

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M 1 ist ein 15 m breiter Schutzstreifen zum FFH-Gebiet Havel einzuhalten. Die bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch sind die unverbauten Uferzonen und Röhrichtbestände zu erhalten und vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen. Bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

Eine Pflanzliste ist in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

#### 4.4 Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (An der Gasanstalt) werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und als Wendeanlage verlängert. In südlicher Richtung werden private Verkehrsflächen überlagernd mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fortgeführt. Die Erschließung am südlichen Rand des Plangebietes ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herrenlanke Nord“ zu sehen.

#### 4.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

*Die Festsetzungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.*

### 5. Ergänzende Angaben

#### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 87.317 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet	57.823 m <sup>2</sup>
davon M 1: 1.632 m <sup>2</sup>	
Industriegebiet	15.258 m <sup>2</sup>
davon M 1: 804 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	7.775 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	3.718 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche M	2.743 m <sup>2</sup>

#### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (GEA)

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung  
gemäß. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss (Rat)



Rathenow, den

L.S.

Der Bürgermeister

## Teil II: UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Rathenow beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 die gewerblich genutzten Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern und eine gewerbliche Weiterentwicklung unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Dazu werden im Bebauungsplan Nr. 068 überwiegend Gewerbegebiete und am nordwestlichen Rand Industriegebiete ausgewiesen.

Die bestehende Wohnnutzung wird teilweise als ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsausweisungen übernommen.

Im Einzelnen sind innerhalb des Gesamtgebietes, welches durch eine Gemengelage von gewerblichen Nutzungen, aber auch einzelnen Wohnnutzungen und Grünflächen bestimmt wird, folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	in m <sup>2</sup>	87.317
Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 5)		57.823
davon Schutzbereich zum FFH-Gebiet: 1.632 m <sup>2</sup> (M 1)		
Industriegebiet (GI)		15.258
davon Schutzbereich zum FFH-Gebiet: 804 m <sup>2</sup> (M 1)		
Öffentliche Verkehrsfläche		7.775
Private Verkehrsfläche		3.718
Maßnahmenfläche (M 2)		2.743

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art der Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die für den vorliegenden Bauleitplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen

und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Die Planung verfolgt die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Gewerbenutzungen sowie Entwicklung / Erweiterung der Nutzungen innerhalb des Geländes durch ergänzende Ausweisung bisher überwiegend unverbauter Freiflächen. Den Zielen wird insofern gefolgt, da ein bereits erschlossener und bebauter Bereich gesichert und entwickelt wird, sodass kein neuer Standort im Außenbereich für das Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden muss.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Bei den Wohnhäusern im südwestlichen Plangebiet handelt es sich um betriebsbezogene Wohnnutzungen, die in diesem Teil des Gewerbegebietes konzentriert wurden und verschiedenen Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind. Die im zentralen Plangebiet gelegenen beiden Wohnhäuser weisen keinen Betriebsbezug auf. Alle Wohnnutzungen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet überplant. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird den beiden Wohnnutzungen im zentralen Plangebiet ein erweiterter Bestandsschutz auf der Grundlage von § 1 (10) BauNVO eingeräumt. .
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betreffenden Strukturen sind im Plangebiet nicht bekannt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des westlich angrenzenden FFH Gebietes „Niederung der Unteren Havel / Gülper See“ (Nr.: DE 3339-301) sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Niederung der Unteren Havel“ (Nr.: DE 3339-402) werden durch die Planung nicht berührt. Vielmehr wird zum Schutz der angrenzenden Gebiete im Plangebiet ein 15 m breiter Schutzsaum als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung sichert den baulichen Bestand, bzw. die planungsrechtliche Absicherung dieses Gewerbebestandes. Nur kleinflächig werden auf innergebietlichen Freiflächen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.  Es werden keine als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht. Die Wohnnutzungen haben Bestandsschutz.

<p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</p>	
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</p>	<p>Beanspruchung und Sicherung eines durch gewerbliche Bebauung vorbelasteten Standortes. Neben der Ausweisung einzelner Flächen für Maßnahmen sind zudem gestalterische Maßnahmen innerhalb der Grundstücksfläche wie z.B. zu Dach- und Fassadenbegrünung oder Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze umzusetzen, die im Rahmen der Bauleitplanung empfehlenden Charakter aufweisen.</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b></p>	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</li> </ol> <p>Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gem. §61 BNatSchG: Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.</p>	<p>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird bei dieser Planung berücksichtigt, da zum einen bereits ein überwiegend versiegelter Bereich beplant wird und zum anderen aber innergebietliche Erweiterungsflächen auf bisher unbebauten Flächen erfolgt, die in die Eingriffsregelung eingestellt werden.</p> <p>Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion – insbesondere des Zauneidechsen-Lebensraumes - werden südöstliche Freiflächen als Fläche für Maßnahmen gesichert und entsprechend der Lebensraumbedingungen entwickelt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Havel und somit an die Gewässerschutzzone an.</p> <p>Bauliche Anlage bestehen bereits im Bestand. Zur Sicherung der Uferzone wird eine 15 m tiefe Fläche für Maßnahmen als Schutzbereich ausgewiesen.</p>
<p><b>Weitere Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>	
<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Westhavelland“. Folgende Entwicklungsziele werden für diesen Naturpark beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Feuchtgebiete der unteren Havelniederung</li> <li>• Erreichung guter ökologischer Zustand in den Flüssen</li> <li>• Entwicklung einer harmonischen Kulturlandschaft</li> <li>• Sicherung der Biodiversität</li> <li>• Aufbau eines naturorientierten und naturverträglichen Tourismus</li> <li>• Aufbau einer leistungsfähigen Besucherinformation und -lenkung</li> </ul> <p>Die angrenzende Rathenower Havel und der westliche Uferstreifen des Plangebietes sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“. Als Schutzzweck ist gem. § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ (29.04.1998) die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszzeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft, sowie die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche und naturorientierte Erholung unter anderem im Einzugsbereich von Berlin und Brandenburg beschrieben.</p> <p>Innerhalb des LSG befindet sich auch das Naturschutzgebiet „Havel Süd“.</p>	

<b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</p>	<p>Durch die bestandsorientierte Festsetzung des Gewerbestandortes und der Ausweisung eines 15 m breiten Schutzbereiches zum FFH-Gebiet an der Havel sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen und Überschreitung relevanter immissionsschutzrechtlicher Werte abzuleiten, sofern die Vorgaben einer ordnungsgemäßen Flächennutzung eingehalten werden.</p> <p>Der Immissionsschutz bzw. die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe in räumlicher Nachbarschaft wird im weiteren Planverfahren schallgutachterlich geprüft. Von der nördlich des Plangebietes gelegenen Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße) und den Bahnlinien gehen Emissionen aus, sodass auch Verkehrslärm zu betrachten ist. Den Büro- und Wohnnutzungen sind entsprechende Schutzansprüche beizumessen.</p>
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</p>	<p>Bei dem Standort handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad.</p> <p>Dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird im Plangebiet entsprochen, Beeinträchtigungen von unbelasteten Flächen im Außenbereich wird vermeiden. Dennoch kommt es zu Inanspruchnahmen bisher unbebauter, innergebietlicher Freiflächen, die in Bezug auf die versiegelungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen in die Eingriffsbilanzierung eingestellt werden.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)</b>	
<p>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</p> <p>Schutz von Gewässerrandstreifen nach § 38 des WHG.</p>	<p>Auf der Plangebietsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Gewässerrandstreifen des westlich angrenzenden Fließgewässers der Rathenower Havel ist dem Plangebiet zugehörig.</p> <p>Das Fließgewässer und auch der Randstreifen werden durch die Planung nicht verändert. Ein 15 m Schutzstreifen wird gewässerparallel ausgewiesen.</p>
<b>Kommunale Landschaftsplanung</b>	
<p>Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland (Juli 2014) wird der Stadt Rathenow für das Landschaftsbild bzw. der landschaftsbezogenen Erholung aufgrund der Altstadt eine bedeutende Erholungsfunktion zugewiesen.</p> <p>Für das unmittelbare Plangebiet wird in Bezug auf Entwicklungsziele eine Einbindung von Industrie- und Gewerbegebieten empfohlen. Darüber hinaus sind für angrenzende Bereiche der Erhalt von Wiesenbrüteregebieten (im Westen) und von Baumreihen entlang der Havel im südlichen Anschlussgebiet herausgestellt.</p>	

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>2</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>3</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>4</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

---

<sup>2</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

<sup>3</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

<sup>4</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen. Grundlage der folgenden, zusammenfassenden Ausführungen ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Potenzialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 068 „Gewerbegebiet „An der Gasanstalt“, Potsdam 23.11.2020, der dem Umweltbericht als Anlage beiliegt.

Nach Relevanzprüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie verbleiben als artenschutzrechtlich relevante und potentiell im Plangebiet vorkommende Arten:

- Vögel (Amsel, Bachstelze, Bekassine (Überflug), Buchfink, Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Haussperling, Hausrotschwanz, Haustaube, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Rauchschnalbe, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Turmfalke, Zaunkönig, Zilpzalp).
- Fledermäuse (Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus),
- Reptilien (Zauneidechse),

die im Folgenden beschrieben und in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden.

#### ➤ Vögel

Im Untersuchungsraum wurden 26 Vogelarten festgestellt, wobei neben reinen Nahrungsgäst, bzw. Überflug) überwiegend Brutverdacht im Plangebiet besteht. Hierbei handelt es sich sowohl um Garten- und Gehölzbrüter, vorwiegend Freibrüter, als auch um Gebäude- und

Nischenbrüter. Wertgebende Arten des Offenlandes sind nicht zu erwarten bzw. nicht festgestellt worden.

Abgesehen von den punktuellen Kolonien der Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Haussperling mit direkten Gebäudebezügen) sowie weiteren typischen Gebäudebrütern mit Hausrotschwanz, Bachstelze und Turmfalke konzentrierte sich die Besatzdichte mit Singvögeln in der östlichen Hälfte des Plangebietes, d.h. in den einzigen Bereichen mit ausgeprägtem und z.T. flächigem Gehölzbestand - wie vor allem bei den bewachsenen Schutthalden entlang der Bahntrasse und im Kleinen Feldgehölz Ost. Innerhalb der großen Gewerbeflächen sind aufgrund hoher Versiegelungen und strukturarmer Grünanlagen deutlich weniger Revierangebote für Freibrüter gegeben.

➤ Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG).

Im Untersuchungsraum konnten mit Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus zwei Arten nachgewiesen werden, für die Sommerquartier- bzw. Zwischenquartiersfunktion in schadhafte Gebäuden besteht. Auch in einzelnen Altbaumbeständen besteht Quartierspotenzial. Das Potenzial als Jagd- und Nahrungshabitat ist aufgrund der großflächigen Versiegelungen jedoch deutlich eingeschränkt.

➤ Reptilien

Im Untersuchungsgebiet gelangen 2020 mehrfach Nachweise der Zauneidechse. Insbesondere die Randzonen der Schutthalden an der Bahntrasse Ost und Randbewuchs bieten gute Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Nachfolgend werden die auf Grundlage der Bestandserfassung und der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigten Verbotstatbestände zusammengefasst.

Bei der Umsetzung der Planung werden neben der Übernahme und Sicherung bestehender Gewerbebetriebe und der Wiedernutzbarmachung aufgelassener Gewerbenutzungen auch wertvollere Biotop- und Lebensraumstrukturen wie das Feldgehölz Ost und eine Teilfläche der Brachfläche mit Schutthalden im Osten als Gewerbegebiet überplant, sodass die Funktionen als Lebensraum z.B. für Zauneidechsen sowie von Gehölz- und Höhlenbrütern verloren gehen bzw. eingeschränkt werden.

- Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind Bauarbeiten bzw. die Bauaufreimung nur außerhalb der Brutzeiten umzusetzen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen, Bauzeitenregelung). So sind Baumaßnahmen, insbesondere vorbereitende Arbeiten wie das Fällen, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen sowie das Roden von Gebüsch innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Zudem sind die zu fällenden Altbäume sowohl innerhalb der Gehölzflächen als auch die Einzelbäume auf den tatsächlichen Besatz vorhandener Fledermausquartiere vor der Fällung zu kontrollieren (etwa im September). Gleiche Vorgehensweise gilt auch bei Abriss, Um- und Anbau von Gebäuden, die als Quartiere Fledermäusen oder Gebäudebrütern genutzt werden.

Zur Vermeidung der Tötung/Gefährdung der vorhandenen Zauneidechsen ist die Anlage eines Reptilienschutzzaunes um betroffene Baufelder zur Vorbereitung von Bauaufreimung



erforderlich. Insgesamt ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB des Landkreises durchzuführen.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Detail der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse in der Anlage zu entnehmen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt es nicht zur Berührung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot).

- Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Störungen sind entweder auf baubedingte Wirkungen, die sich i.d.R. durch den notwendigen Baustellenbetrieb ergeben oder auch auf anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren durch die Flächeninanspruchnahme und Nutzung der Bau- und Verkehrsflächen sowie der Außenanlagen zu beziehen - insbesondere durch die Anwesenheit und Aktivitäten der Menschen.

Der Wirkraum umfasst den direkten Baubereich einschließlich der bauzeitlich beanspruchten Flächen und angrenzende Räume.

Eine erhebliche Störung/Vertreibungswirkung auf festgestellte Brutvogelarten sind aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet nicht abzuleiten.

Auch eine erhebliche Störung von Fledermäusen ist vorhabenbezogen nicht abzuleiten, da zum einen baubedingte Störungen tagsüber und somit überwiegend außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere stattfinden, und die Nutzung von potentiellen Sommerquartieren oft nur vorübergehend ist (häufiges Quartierwechsel ist artbezogen üblich).

Erhebliche Störungen von Zauneidechsen sind im Planungsraum aufgrund der bestehenden und vergleichbaren Störungen nicht zu erwarten.

- Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare, Zauneidechsen oder Fledermäuse in geeigneten Strukturen verbleiben oder auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Hierfür ist zu beachten, dass zum einen die innergebietlichen Gehölzstrukturen erhalten bleiben und bei gestalterischen innergebietlichen Maßnahmen auf die Auswahl standortgerechter Arten gebietstypischer Herkunft zurückgegriffen wird, um Verstecke, Habitate und Leitstrukturen sowie Nistgelegenheit für Vögel, auch für ggf. auftretende Reptilien und Amphibien zu entwickeln.

In Bezug auf die Lebensraumstruktur und Erhalt der ökologischen Funktion der Zauneidechsenhabitate ist vor allem der Erhalt der randlichen, nordöstlichen Brachfläche mit Totholzhäufen etc. zu prüfen. Daher wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen, die die Kernbereiche der Zauneidechsenvorkommen beinhalten.

Ergänzend zum Erhalt einrahmender Gehölze und innergebietlicher Gestaltungsmöglichkeiten sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Brutvogelvorkommen auch die Anlage unterstützender Artenschutz-Maßnahmen in Form von Nisthilfen zu empfehlen, sowie die Umsetzung von Quartiershilfen für Fledermäuse.

### **1.3.3 Fazit zum Artenschutz**

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, stehen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bei Beachtung von notwendigen Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt randlicher Gehölz- und Bruchbeständen, bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen vor Fällung, Abfangen von Zauneidechsen durch Anlage eines Reptilienschutzzaunes um betroffene Baufelder zur Vorbereitung von Baufeldberäumung, etc.) und Umsetzung von Empfehlungen zu Artenhilfsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang einer Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegen. Die vorstehenden Ausführungen entbinden jedoch nicht davor auf der Umsetzungsebene – insbesondere vor Baufeldfreimachung und bei Sanierungsmaßnahmen eine Überprüfung vor Ort durchzuführen. Die im Rahmen der Potenzialanalyse Artenschutz vorgeschlagenen Maßnahmen sind auch unter Vermeidung im Kapitel 2.3.1 aufgeführt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Beschreibung des Plangebietes beruht auf der Potentialanalyse der vorkommenden Tierarten 2020, der vollständige Bericht ist als Anlage beigefügt.

#### **derzeitiger Zustand**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen (§ 1 BNatSchG).

Die Biotoptypen werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt.

### *Gewässer*

Im Westen begrenzt die Havel als Biotoptyp Fluss das Plangebiet.

Die Ausprägung des Havelufers als Westgrenze des Plangebietes ist durchgängig anthropogen stark überprägt. Im Süden sind teilweise noch alte Gehölzstrukturen vorhanden, wie eine alte Esche und am nördlichen Rand angrenzend Erlen und Weiden. Punktuell sind im Wasser vorgelagert noch Pulks der Röhrichtzone vorhanden (v.a. Wasserschwaden) Die Wasserlinie ist mit Wasserbausteinen und kleinen Stützmauern aus Steinblöcken befestigt. Die Böschung ist jeweils mit Rasen angesät und als Scherrasen intensiv gepflegt (z.T. Mähroboter). Das südlichste EFH befindet sich noch im Bau und der geschobene Uferbereich, dient als Materiallager und die Uferzone ist bis an die Wasserlinie mit Schüttgütern verunreinigt. Es ist keine natürliche Wasserwechselzone mehr vorhanden.

Im Mittelabschnitt, d.h. westlich entlang der Betriebsgebäude von Welz Gas Cylinder GmbH, befindet sich ein Uferabschnitt mit einem zusammenhängenden rund 15 Meter breitem Gehölzstreifen. Das Ufer ist dort schattig und dichter bestanden mit Altbestand von Weiden und Erlen im Böschungs- und Wasserlinienbereich, punktuell Weißdorn in der Böschung. Im terrestrischen Bereich jenseits der OK Böschung kommen auch Robinien auf (Sämlinge, Stangenholz). Das Ufer ist dort überwiegend künstlich und sehr steil ausgeprägt und es finden sich alte, z.T. zerfallende Uferbefestigungen, vermutlich eine alte Anlegestelle.

Der Nordabschnitt bis zum Brückenkopf von B188 und Bahn ist im Vergleich wieder gehölzärmer. Dennoch ist die Böschung punktuell mit Altbestand von Silberweiden und Pappel bestanden. Das flach abgeböschte Ufer mit regelmäßig gemähter Böschung aus Gras- und Krautfluren weist einen vorgelagerten durchgängigen Röhrichtstreifen auf, der durch die Stützmauer (Ziegel) einer intakten alten Anlegestelle und eine breite Rampe unterbrochen wird.

### *Gehölzbestände*

Neben den o.g. Ufergehölzen ist westlich angrenzend an das mehrgeschossige alte Wohngebäude ein kleiner, ruderaler Baumbestand als Feldgehölz ausgeprägt. Die Gehölzfläche setzt sich zusammen aus eingestreutem z.T. sehr altem Baumbestand (bestandsprägende alte Eichen und Ahorne) ergänzt durch Sukzessionsentwicklung in der Strauchschicht in der sich punktuell Schneebeere findet, überwiegend aber mannshohe Sämlinge bis junges Stangenholz aus Bergahorn, Spitzahorn, Birken, Eichen, Robinien, Kiefern. Die Krautschicht wird bestandsbildend dominiert von Brennesseln, Klettenlabkraut, Schöllkraut und wiederum ein- und mehrjährigen Sämlingen der o.g. Laubgehölze.

Darüber hinaus sind innerhalb der Ruderalfläche (s.u) Gehölze ausgeprägt.

Die Bundesstraße B 188 wird randlich von Pappeln, begleitet von Robinien und Eschenahorn, flankiert.

### *Anthropogene Ruderalfluren*

Der Geltungsbereich des B-Plan 068 wird abseits der versiegelten Flächen und Zuwegungen als von Gräsern dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten bestimmt. Insbesondere im östlichen Teil im Übergang zu den Gleisanlagen der Bahntrasse Brandenburg – Rathenow befindet sich ein aufgelassenes Areal mit Rohboden bzw. Bauschutthalden, welche mit Baum-, Strauch- sowie Gras- und Krautschicht bewachsen sind. Darüber hinaus handelt es sich um ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs. Die ruderale ca. 10-20 Jahre junge Gehölzvegetation besteht entsprechend der Sukzessionsabfolge aus Pioniergehölzen, v.a. bestandsbildend Robinie, punktuell ergänzt durch weitere Baumarten wie

Eschenahorn, Spitzahorn, Birke, Espe, Salweide und selten Waldkiefer und Walnuss sowie die Straucharten Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose und sich flächig ausbreitende Brombeere. Punktuell aufzufindende Ziersträucher wie Bluthasel; Ranunkelstrauch und Schneebeere lassen auf eine frühere Gartennutzung bzw. auf Ausbreitung aus Gärten schließen.

Perennierende und z.T. einjährige Gras- und Krautfluren weisen je nach Sonnenexposition z.B. u.a. Trespe, Weidelgras, Glatthafer, Färberkamille, Goldrute, Brennnessel, Knoblauchsrauke, Löwenzahn, Vogelmiere, Klatschmohn und weitere Vergesellschaftung typisch für Wegränder, Ödland, Trockenrasen, Dämme, trockene Hänge und schattige verbuschte Standorte auf.

#### *Innergebietliche Freianlagen*

Die Werksgelände umgebenden Restflächen zeigen sich als strukturarme Freianlagen, die überwiegend in sehr schlichter gestalterisch reduzierter Form in sterilem Charakter vorliegen. Es handelt sich dabei vorwiegend um intensive Scherrasenflächen. Gestalterische Bepflanzung ist kaum vorhanden und beschränkt sich meist auf Zufahrts- und Eingangsbereiche (Ziergehölze, Koniferen). Intensiv gestaltete Gärten der Wohngebäude prägen die Freianlagen um vier der fünf Wohngebäude mit intensiv genutzten Zierrasen und Zierpflanzen sowie für Freizeitwecke genutzte Privatgärten.

Der Anteil an Ziersträuchern aber auch von Hecken ist gering. Vorherrschend kommen Flieder, Schneebeere, Spierstrauch, Ranunkelstrauch, Liguster, Bluthasel, Feuerdorn, Berberitze, Goldregen, Rhododendron, Buxbaum sowie Koniferen wie Thuja, Scheinzypresse, Zwergtanne, kleine oder auch flachwüchsige Sorten von Wacholder vor. An heimischen Arten kommen Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose und Strauchweide vor.

#### *Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen*

Das Plangebiet weist insgesamt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, der sich aus vorwiegend großflächigen Gewerbegebäuden und – Hallen und den zugehörigen großzügig mit Betonbelägen versiegelten Logistikflächen in überwiegend intaktem und meist gepflegtem Zustand zusammensetzt.

Die Ausführung der Verkehrs- und Wegeflächen besteht weitgehend einheitlich aus Betonflächen der Vorwendezeit. Einzig der Innenhof des östlichen mehrgeschossigen Wohngebäudes wurde abweichend mit Granitkleinstein ausgepflastert. D.h. es sind so gut wie keine wasserdurchlässigen Eigenschaften aufzuweisen. Ausnahmen stellen die gebauten Fugen und später entstandenen Risse im Belag dar sowie der private Schotterweg zu den drei westlichen EFH.

Hinweise auf besonders und streng geschützte Pflanzenarten nach Definition des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind nicht vorhanden. Sind innerhalb des Geltungsbereiches als wild wachsend nach § 37 Abs. 1 BNatSchG definierte Bestände vorhanden, sind diese entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.

#### **Tiere**

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf der Potenzialanalyse Artenschutz des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit zwei durchgeführten systematischen Begehungen des Gebietes, der in der Anlage beigelegt ist.

Zwischen den weitgehend strukturarmen Freianlagen im Zentrum – geprägt durch Scherrasenflächen, punktuell ergänzt mit Koniferen und Ziergehölzen - und den großflächigen Versiegelungen durch Verkehrsflächen finden sich einige wenige potenziell für Fauna geeignete

Vegetationsstrukturen z.B. in Form von punktuellen, linearem und auch kleinflächigem Altbaubestand sowie anderen geeigneten Gehölzflächen und Strukturen. Zu erwähnen ist auch, dass gegenwärtig punktuell auch anthropogene, d.h. künstliche (vermutl. unbeabsichtigte) Habitatstrukturen für potenzielle Verstecke wie z.B. alte Reisighaufen, Komposthaufen, Totholzstapel, Steinmaterial-Haufwerke und schadhafte Außenmauern im Plangebiet vorhanden sind, die ebenfalls Quartierstrukturen und möglicherweise auch Eignung als Winterquartier bieten (siehe dazu nachfolgend betreffs Vermeidungsmaßnahmen von artenschutzrechtlichen Eingriffstatbeständen nach § 44 BNatSchG).

#### *Avifauna*

Insgesamt wurden während der Begehungen im Plangebiet durch Sichtbeobachtungen und akustische Nachweise (Verhören) von revieranzeigendem Verhalten 26 Vogelarten - z.T. auch nur als Nahrungsgäste oder im Überflug nachgewiesen (vgl. Tabelle 2 der Potentialanalyse).

Hierbei handelt es sich in den vornehmlich strukturarmen Grünanlagen des Geländes überwiegend um häufige, anspruchslose und gegen Störungen unempfindliche Brutvogelarten – vorwiegend Freibrüter, die typischerweise im Lebensraum Siedlungsbereich mit Grün- und Gartenstrukturen und in deren Gehölzbeständen zu erwarten sind. Zu dieser Kategorie zählen z.B. Amsel, Kohlmeise, Ringeltaube, Grünfink, Buchfink, Distelfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp sowie Hausrotschwanz und v.a. Sperlinge und Schwalben als Vertreter der Gebäudebrüter, auf die nachstehend noch detaillierter eingegangen wird.

Gesondert zu erwähnen sind der Grünspecht als streng geschützte Art, der fast ausschließlich im Kleinen Feldgehölz Ost geeignete Habitatstrukturen und Höhlenpotenzial findet und der Gartenrotschwanz (Kategorie V, Vorwarnliste der Roten Liste), der ebenfalls nur dort nachgewiesen wurde.

Gefährdete Vogelarten wurden als Gebäude- und Nischenbrüter mit Revier und Brutgeschäft ausschließlich mit Bezug zu den Gebäuden nachgewiesen. Darunter sind Rauchschnalbe, Haussperling, Feldsperling in der Kategorie V (Vorwarnliste) und Mehlschnalbe und Star in der Kategorie 3 (gefährdet) verzeichnet. An dem mehrgeschossigen gründerzeitlichen Wohngebäude aus Ziegelmauerwerk mit zahlreichen Absätzen und Nischen in der dekorativen Fasadensstruktur wurde eine Ruhestätte des Turmfalken (Vorwarnliste) nachgewiesen.

#### *Säugetiere*

Es wurde das Vorkommen von zwei Fledermausarten (Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus) im Plangebiet festgestellt. In Bezug auf die Eignung für Tagesverstecke, Sommerquartiere und ggf. auch Wochenstuben oder Winterquartiere besteht bei den intakten Bestandsgebäuden nur ein geringes Potenzial, die schadhafte leerstehenden Gebäude hingegen weisen ein grundsätzliches Potenzial auf, ebenso einige Altbäume.

#### *Amphibien*

Das Plangebiet besitzt im Innenbereich trotz der Havellage und Herrenlanke, aufgrund dargestellter untersuchter naturferner Uferabschnitte und fehlender geeigneter Biotope im terrestrischen Hinterland kein grundsätzliches Potenzial für Amphibien. Dies gilt auch für den Komplex der Grünfrösche (Wasserfrösche), insbesondere Teichfrosch - aber auch für die Erdkröte, die sich u.U. in Ihrer Entwicklung gegen den vor Ort in der Havel gegebenen Fischbestand behaupten könnten. Es sind keine Nachweise von Amphibien erfolgt und es konnten auch keine Spuren nachgewiesen werden.

### *Reptilien*

Ergebnisse der Kontrollen / Sichtnachweise ergaben Nachweise sowohl von adulten, als auch juvenilen Zauneidechsen im Bereich des Bahndamms, eines Totholzwalles und der Schutthalden.

Hinsichtlich eines grundsätzlichen Potenzials für Reptilien liegen innerhalb des Plangebietes deutlich abgrenzbare Unterschiede und Flächeneignungen vor:

Für die beiden gut strukturierten östlich gelegenen Teilflächen der bewachsenen Schutthalden und direkt benachbarter Randstreifen entlang der Bahntrasse und im Bereich des kleinen Feldgehölz Ost und benachbarte Wohngartenbereiche besitzt das Plangebiet Potenzial für Zauneidechsen und das Vorkommen konnte dort auch bei beiden Begehungen nachgewiesen werden.

Demgegenüber besitzt das restliche Plangebiet, d.h. die Randflächen in Ufernähe zur Havel aufgrund der mangelhaften Habitatausstattung, kein grundsätzliches Potenzial für die wassergebundene Reptilienart Ringelnatter und für die Blindschleiche. Auch die großen strukturalarmen versiegelten und überbauten Gewerbeflächen, die den größten Anteil des Plangebiets einnehmen, stellen kein grundsätzliches Potenzial für Zauneidechsen dar.

### *Sonstige Artengruppen*

Im „Kleinen Feldgehölz Ost“ wurde ein aktives Waldameisennest im NW-Bereich nahe der Straße An der Gasanstalt vorgefunden. Die Waldameise zählt zu den nach BNatSchG besonders geschützten Arten (§7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Vorkommen der Prädatoren Marder und Waschbär (jeweils Kotspuren) sowie Dachsbiber wurden nachgewiesen. Streng geschützte Arten terrestrischer Säuger mit Vorkommen in Brandenburg (nach Anhang IV FFH-Richtlinie: Wolf) und Kleinsäuger können aufgrund der jeweiligen Habitatsprüche der Art und dem fehlenden Angebot im Plangebiet ausgeschlossen werden. Die streng geschützten wassergebundenen Säugetiere mit Vorkommen in Brandenburg (nach Anhang IV FFH-Richtlinie: Fischotter, Biber) wurden in benachbarten Havelabschnitten nachgewiesen. Für diese Arten ist allerdings kein Habitatangebot innerhalb des Plangebietes gegeben. Ein Durchstreifen der Uferzone und damit der westlichen Grenze des Plangebietes ist allerdings potenziell anzunehmen.

Direkte Hinweise auf einen Besuch oder Präsenz am Ufer der Havel waren allerdings bei den örtlichen Kontrollen nicht feststellbar.

### **Bewertung Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet als Industrie und Gewerbegebiet dargestellt. Im Umfeld sind mit der angrenzenden Havel als Fließgewässer herausgestellt, mit Lebensraumfunktion des Bibers, des Steinbeißer und der grünen Mosaikjungfer sowie im westlichen Umfeld die Rohrweihe herausgestellt. (vgl. LRP, Karte 6 und Karte 7). Weiter südlich schließen bedeutendere Ufergehölze an.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin durch die Industrie und Gewerbenutzungen sowie die einzelnen Freiraum-, Brach- und Gehölzflächen bestimmt, einschließlich der daraus resultierenden Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

## 2.1.2 Fläche und Boden

### derzeitiger Zustand

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 87.318 m<sup>2</sup> auf und wird überwiegend bereits als Gewerbeflächen genutzt. Erschlossen ist das Gebiet überwiegend über die Straße An der Gasanstalt und es liegt ein insgesamt sehr hoher Versiegelungsgrad vor.

Der Boden des Plangebietes setzt sich aus zwei verschiedenen Bodentypen zusammen. Im Westen, im Übergang zur Havel, sind aus feinsandigem Ton überwiegend Vega-Pseudogley-Gleye aus Auenton über Auensand oder -lehmsand; verbreitet. Das überwiegende Plangebiet sowie im nördlichen, östlichen und südlichen Anschlussbereich wird vorherrschend von Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; geprägt.<sup>5</sup>

Jedoch sind die bodenkundlichen Ausgangsbedingungen durch die Bebauung des Gebietes und der umfangreichen Versiegelungen durch Hof- und Verkehrsflächen weitestgehend überformt.

### Bewertung Landschaftsrahmenplan

Nach der Karte `Besondere Böden` sind die Uferbereiche mit den grundwasserbeeinflussten Mineralböden in der Ausprägung als Gleye hervorgehoben, sowie im Umfeld einzelne Bodendenkmale.

### voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde weiterhin als anthropogen überformter Bodenbereich verbleiben, einschließlich der bestehenden Bodenkontamination. Es besteht somit weiterhin eine Gefährdung durch Bodenkontaminationen, einschließlich von Auswaschungseffekten. Eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich.

## 2.1.3 Wasser

### derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungs- und Hochwasserrisiko-Gebiete sowie außerhalb der Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Rathenow<sup>6</sup>. Die Grundwasserneubildung liegt nach den Angaben des LFU im negativen Bereich (unter – 50 mm/Jahr).<sup>7</sup>

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der weitgehenden Versiegelung und aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet bereits Vorbelastungen, auch bestehen Altlastenverdachtsflächen.

Übergeordnet befindet sich das Gebiet im Flussgebiet Havel.

---

<sup>5</sup> LBGR Brandenburg, Kartenserver abgerufen 11.06.2021

<sup>6</sup> LfU Auskunftsplattform Wasser: Hochwasserschutz, <https://apw.brandenburg.de> , Zugriff am 16.06.2021

<sup>7</sup> MLUL Kartenserver: Hydrologie [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_CORE), Zugriff am 16.06.2021

Das Plangebiet liegt im Wassereinzugsgebiet untere Havel und unmittelbar östlich der Havel zwischen Strom-km 64,4 bis 64,8. Im Süden unterhalb Strom-km 64,8 fließt die Herrenlanke in die Havel.<sup>8</sup>

### **Bewertung Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan<sup>9</sup> (LRP) geht von einem Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen der östlichen Teilflächen aus. Zudem befinden sich innergebietslich Bereiche mit aktueller oder potentieller Gefährdung durch Altstandorte und Altablagerungen. Entsprechend des Flurabstands kleiner, gleich 2 m unter GOK ist die Grundwassergefährdung insgesamt hoch.

Der ökologische Zustand des Havel unbefriedigend, der chemische Zustand ist mäßig. Der Niederungsbereich zwischen Havel und Herrenlanke wird als Vorranggebiet Hochwasserschutz mit einem 2-jährigen Überschwemmungsrisiko eingestuft.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Vorbelastung des Grundwassers ist in direkter Verbindung mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Die Grundwasserneubildungsrate ist negativ, zudem liegt nur ein geringer Flurabstand vor, die Grundwassergefährdung ist daher hoch. Somit wird im Ist-Zustand zusammenfassend keine besondere Bedeutung abgeleitet.

Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

## **2.1.4 Klima und Luft**

### **derzeitiger Zustand**

Rathenow befindet sich im Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt im langjährigen Mittel zwischen 8 und 10°C, wobei der Vergleichswert von 1971 bis 200 im Jahr 2020 zwischen 1,5 und 2°K überschritten wurde.<sup>10</sup> Die Niederschlagsmenge liegt in Rathenow im Vergleichszeitraum von 1991 bis 2010 bei 590 mm/Jahr (korrigierter Niederschlagswert), die reale Verdunstung lag bei 614 mm/Jahr, die potentielle Verdunstung bei 712 mm/Jahr. Der Oberflächenabfluss wird mit 45 mm/Jahr angegeben<sup>11</sup>.

Das Lokalklima wird von Relief, Vegetation und Nutzung bestimmt. Die nächtlich entstehende Kaltluft fließt entlang der Havel, als Kaltluftentstehungsgebiete sind zudem die westlich angrenzenden Freiräume einzustufen. Demgegenüber unterliegen die Flächen im Plangebiet – bis auf die flächigen Laubgebüsche und Offenlandbereiche, die noch eine innergebietsliche klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen – infolge des hohen Versiegelungsgrades nur einer sehr geringen Bedeutung des Kleinklimas.

---

<sup>8</sup> Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg

<sup>9</sup> Landschaftsrahmenplan

<sup>10</sup> Klimaatlas deutscher Wetterdienst, Deutscher Klimaatlas, aktueller Zugriff 16.06.2021

<sup>11</sup> MLUL Kartenserver: Hydrologie [https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=Hydrologie_www_CORE), Zugriff am 16.06.2021



## **Bewertung Landschaftsrahmenplan**

Laut LRP liegt das Plangebiet zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten und kleinflächigen Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen. Aus Westen strömt bedeutende Kaltluftzufuhr in die belasteten Siedlungsräume (Wirkzonen): Zudem besteht ein lufthygienisches Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die klimabeeinflussenden Elemente umfassen vor allem die Versiegelung, so dass eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung nicht abzuleiten ist.

#### **2.1.5 Landschaft**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Rathenow und wird vor allem durch die unmittelbar nördlich gelegene Trasse der Bundesstraße B 118 und der Bahnlinien eingerahmt, sowie von der unmittelbaren Lage an der Havel geprägt. Innergebietlich bestimmt die bestehende Bebauung mit den großflächigen Hallen und überwiegend versiegelten Hofflächen und Zufahrten das Landschaftsbild, die vorhandenen Wohnnutzungen sind zum einen von wenig strukturreichen Grünflächen, aber auch von gehölzreichen Beständen bestimmt. An strukturreicheren Beständen ist zum einen das östliche Feldgehölz mit dem standortgerechten Baum- und Strauchbestände sowie die Brachflächen mit Gehölzaufwuchs und bewachsenen Schutthalden am östlichen Plangebietsrand hervorzuheben.

Unmittelbar südlich entsteht derzeit ein Wohngebiet durch Umsetzung des Bebauungsplanes Herrenlanke Nord.

## **Bewertung Landschaftsrahmenplan**

Laut LRP unterliegt das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet nur einer geringen Erlebniswirksamkeit. Die Havel im westlichen Anschluss ist als raumprägendes Gewässer herausgestellt.

Sehenswürdigkeiten sind nördlich des Plangebietes mit dem historischen Ortskern, einzelnen Baudenkmälern und Kirchen.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Prägend für den Landschaftsausschnitt ist die bestehende Bebauung mit den angesiedelten Unternehmen, aber auch der Leerstand mit teilweise verfallenden Gebäuden. Eine Änderung der bestehenden Nutzung, auch der aufgelassenen Nutzungen ist derzeit bei Nichtdurchführung der Planung nicht abzuleiten.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **derzeitiger Zustand**

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl unterschiedlichste Gewerbetriebe als auch einzelne Wohnhäuser vorhanden, so dass sich das Plangebiet als gewachsene Gemengelage darstellt. Im Plangebiet befindet sich u.a.:

- Gewerbebetrieb zur Herstellung von Druckgas-Stahlflaschen
- Wäscheverleih/ chemische Reinigung
- Maschinenbaubetrieb (Stahl- und Metallbau)

- Gewerbebetrieb zur Herstellung und zum Vertrieb von Kachelöfen und Kaminen
- Zimmerei
- Im- und Export von Waren
- Bootslagerhalle, Boote- und Caravanhandel
- Oldtimervermietung

Einige der Gebäude im Geltungsbereich stehen leer und sind abgängig. Die Wohnhäuser liegen am westlichen Rand des Plangebietes an der Havel und im zentralen Bereich. Die Wohnhäuser am westlichen Rand sind als betriebsbezogenes Wohnen einzustufen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße/ Viertelandsweg) und die Bahnlinie Berlin – Stendal. Die Bundesstraße liegt deutlich höher als das Plangebiet. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rathenow – Brandenburg. Das Plangebiet ist über die Straße „An der Gasanstalt“ erschlossen. Im Süden schließt eine Wohngebietsentwicklung an.

Es liegt eine Schadstoffbelastung bzw. ein Altlastenverdacht für einzelne Flächen vor.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet würde weiterhin als Gewerbegebiet genutzt werden und auch die Wohnnutzungen sind weiterhin anzunehmen. Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

#### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Derzeitiger Zustand**

Im Westen schließt mit der Havel ein als Landschaftsschutzgebiet aber auch als FFH-Gebiet geschützter Bereich an. Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude, Straßen und Grünflächen mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs sowie den Brachflächen zu nennen, relevante Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes, sowie baukultureller oder ähnlicher Sachgüter sind nicht bekannt.

##### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung liegen nicht vor.

#### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

##### **derzeitiger Zustand**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Landschaftsausschnitt mit den baulichen Vorbelastungen wird bei Nichtdurchführung der Planung von einer weitergehenden Nutzung ausgegangen, bei den Gehölz- und Brachflächen wird von einem Fortbestand sowie zunehmender Verbuschung entsprechend der Bodenverhältnisse ausgegangen. Eine Änderung dieser Entwicklung ist nicht ersichtlich.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung sowie der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben vorhanden sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Übernahme der industriellen und gewerblichen Nutzung, einschließlich der Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet; aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht abzuleiten.
- Erweiterung der Gewerbeausweisung auf bisher unversiegelten Teilflächen (kleines Feldgehölz Ost) sowie Teilflächen des brachliegenden Bereichs am östlichen Plangebietsrand mit Schutthalden. Auswirkungen auf Biotopstrukturen Arten- und Lebensgemeinschaften sowie auf Boden
- Übernahme der Straße „An der Gasanstalt“ als öffentliche Verkehrsfläche sowie als private Verkehrsfläche; keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber Bestandssituation,
- Sicherung des Uferstreifens zur Havel als 15 m breiter Schutzbereich zum FFH-Gebiet, Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1)
- Sicherung einer Teilfläche des südöstlichen Randstreifens mit Lebensraumpotentialen der Zauneidechsen. Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2).

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist aufgrund baulicher Angaben weitgehend vorbelastet, so dass für die überwiegenden Flächen keine erhebliche Änderung durch die planungsrechtliche Absicherung abzuleiten ist. Dennoch sind auf der Umsetzungsebene bei Sanierungs- oder Abriss und Neubauvorhaben die artenschutzrechtlichen Vorgaben – insbesondere aufgrund der festgestellten Gebäudebrüter und der Fledermausvorkommen – zu beachten.

Für die Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung auf bisher unversiegelten, innergebietlichen Freiflächen, wie dem Feldgehölz Ost und Teilflächen der Brachfläche im Osten mit Lebensraumpotentialen für die Zauneidechsen sind sowohl bauvorbereitende Maßnahmen mit Inanspruchnahme des Oberbodens und Gehölzverluste etc. abzuleiten, als auch eine direkte Betroffenheiten von Lebensräumen (Brutvögeln, ggf. auch baumbewohnender Fledermäuse und Zauneidechse).

Weitere erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen im Umfeld auf Brutvögel und Fledermäuse sind aber nicht abzuleiten, da es zum einen zwar zu temporären Störungen von Tieren, z. B. durch Verlärmung kommt, diese aber im Wesentlichen auf das Plangebiet bezogen wirken oder dämmerungsaktive Arten betreffen, die bei Bautätigkeiten tagsüber weniger oder nur bedingt gestört werden. Durch das Vorhaben sind auch keine weiteren relevanten zusätzlichen Zerschneidungswirkungen durch den Baubetrieb zu prognostizieren.

Doch kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einer anlagebedingten, dauerhaften Flächeninanspruchnahme mit Verlusten des Biotopbestandes von Gehölzflächen mit dem Feldgehölz Ost als auch dem nördlichen Teil der Brachfläche mit Einzelgehölzen mit Bedeutung als Brutstandort heimischer Brutvogelarten, potentiellen Fledermausquartieren und Zauneidechsenrevier.

Somit kommt es zum einen zu einem direkten, versiegelungsbedingten Vegetations- und Biotopverlust einschließlich der Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen der Offenlandbiotope und von Gehölzbeständen sowie von Einzelbäumen. Diese dauerhaften Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen führen zu direkten, kurz- bis langfristigen, ständigen Auswirkungen, die in die Eingriffsregelung als erhebliche Beeinträchtigung eingestellt werden.

Demgegenüber werden unter dem Vermeidungsaspekt und zur innergebietlichen Gestaltung Maßnahmenflächen (M 1 und M 2) im Plangebiet festgesetzt (s. Vermeidung).

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt (Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) sind aufgrund des weitgehend überformten Standortes aufgrund der überwiegenden Versiegelungen und Nutzungen sowie der Lage im Siedlungszusammenhang sowie Sicherung der Habitatqualitäten der Zauneidechse nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der bestandsorientierten Ausweisung von Gewerbe und Industriegebieten und der Übernahme der bestehenden Straßen werden auf den überwiegenden Flächen keine Änderungen der Flächennutzungen und der Bodenversiegelungen gegenüber dem Ist-Zustand vorbereitet. Jedoch erhöht sich der Anteil an Gewerbeflächen und demzufolge der Anteil an versiegelten Bodenflächen im Bereich des Feldgehölzes Ost und des nördlichen Abschnitts der Brachfläche

mit Schutthalden und Gehölzanteilen am östlichen Plangebietsrand. Betroffenen sind Braunerden, die durch die Ausweisung des Gewerbegebietes zusätzlich in Anspruch genommen werden können.

Unter Berücksichtigung des Planungsrechts gemäß § 34 BauGB für einige dieser bisher noch unverbauten Flächen ergibt sich gemäß der Grundflächenzahl von 0,8 ein zusätzlicher Versiegelungsanteil von rd. 2.260 m<sup>2</sup>, der als erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigung in die Eingriffsbeurteilung eingeht. Versiegelte Böden verlieren ihre Funktionen als Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch des Boden-Luftaustausches und als Versickerungsmedium, aber auch als Lebensraum.

Die unversiegelt bleibenden Flächen werden entweder als Flächen für Maßnahmen ausgewiesen oder als nicht überbaubare Flächen z.B. gärtnerisch oder als Rasenflächen, wie im Übergang zur Straßenböschung zur B 188, genutzt.

Aufgrund der früheren Nutzungen sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die zusätzlichen Versiegelungen der Bauflächen wird die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt und der Anteil anfallenden Oberflächenwässern wird erhöht. Da es sich jedoch um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, werden die Auswirkungen nicht als erheblich eingestuft. Das bestehende System zur Oberflächenentwässerung soll voraussichtlich beibehalten werden.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung der bisher unversiegelten Gehölz- und Brachflächen werden die lokalen Klimabedingungen verändert: Die ausgleichende Wirkung der Gehölzbestände wird eingeschränkt, die versiegelungsbedingte Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Infolge der größeren Oberflächenrauigkeit werden die mittleren Windgeschwindigkeiten verringert. Die Eingriffswirkung des Vegetationsverlustes wird jedoch aufgrund der überwiegenden Gewerblichen Nutzung des Gebietes als gering eingestuft und durch Sicherung eines Gewässerrandstreifens und durch Umsetzung der Maßnahmenflächen werden über das unmittelbare Untersuchungsgebiet hinausreichend keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Mit den künftigen Verkehren und dem Hausbrand sind Emissionen von Luftschadstoffen verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass diese ein ortsübliches Ausmaß nicht überschreiten.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Das von bestehenden Gewerbebetrieben geprägte Plangebiet wird auch weiterhin in der derartigen Form Bestand haben. Jedoch wird mit der Ergänzung der Gewerbeflächen der Gehölzbestand abnehmen und auch die Brachfläche am östlichen Plangebietsrand wird reduziert, so dass gewerbegebietstypische Strukturen mit größeren Hallen und versiegelten Gewerbestandorten zunehmen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen, der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B 188 und des bereits im Ist-Zustand nicht bestehenden Sichtbezuges zur Havel und angrenzender Bereiche (Hochlage der Straße, bestehende Bebauung und Erweiterung der Siedlungsentwicklung im südlichen Anschlussgebiet) wird auch eine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung über die unmittelbar betroffenen Flächen hinaus nicht abgeleitet. Zudem werden unter

dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt auch innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenflächen bedeutende Strukturen mit dem Uferbereich an der Havel und der Saumstrukturen am südöstlichen Plangebietsrand erhalten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Durch die planungsrechtliche Absicherung der industriellen und gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der Ausweitung der gewerblichen Entwicklung auf einzelne Teilflächen wird der Standort „An der Gasanstalt“ langfristig gesichert.

Bei den Wohnhäusern im südwestlichen Plangebiet handelt es sich um betriebsbezogene Wohnnutzungen, die in diesem Teil des Gewerbegebietes konzentriert wurden und verschiedenen Gewerbebetrieben im Plangebiet zugeordnet sind. Die im zentralen Plangebiet gelegenen beiden Wohnhäuser weisen keinen Betriebsbezug auf. Alle Wohnnutzungen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet überplant. Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird den beiden Wohnnutzungen im zentralen Plangebiet ein erweiterter Bestandsschutz

Die Nachbarschaftsverträglichkeit bzw. die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe in räumlicher Nachbarschaft ist im weiteren Planverfahren durch ein zu erstellendes Schallgutachten aufzuzeigen, in dem dazulegen sein wird, wie der Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt werden kann. Ggf. werden Regelungen zum Immissionsschutz/ Kontingentierungen im Bebauungsplan erforderlich.

Von der nördlich des Plangebietes gelegenen Bundesstraße 188 (Umgehungsstraße) und der Bahnlinie Berlin – Stendal sowie der östlich befindlichen Bahnlinie Rathenow – Brandenburg gehen Emissionen aus. Auch der Verkehrslärm ist daher gutachterlich zu betrachten. Den Büronutzungen und Wohnnutzungen sind entsprechende Schutzansprüche beizumessen.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter, die außer den bestehenden Bebauungen und Ausprägungen im Gebiet relevant wären, lassen sich nicht prognostizieren.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Wesentliche Wechselwirkungen ergeben sich im Plangebiet vor allem im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung, sodass darüber hinaus weitergehende Wechselwirkungen sich nicht ergeben. Zur Minimierung von Wechselbeziehungen zu der westlich unmittelbar angrenzenden Havel und den entsprechenden Schutzgebieten wird ein 15 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Maßnahmen ausgewiesen.

### **2.3.1 Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Maßnahmen auf Flächen, die zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen geeignet sind, sind vorgesehen:

- Erhalt und Übernahme des Gewässerrandstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. So sind in dem 15 m breiter Schutzstreifen zum FFH-Gebiet Havel die bestehenden Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch sind die unverbauten Uferzonen und Röhrichtbestände zu erhalten und vor Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen. Bauliche Anlagen über den Bestand hinaus sind nicht zulässig.

- Erhalt und Übernahme der südöstlichen Brachfläche mit Lebensraumpotentialen für Zauneidechsen (s. auch Ausgleich)

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass

- die Maßgaben des Artenschutzrechts eingehalten werden. Dazu sind die in der Potenzialanalyse dargelegten Maßnahmen zum Artenschutz auf der Umsetzungsebene einzuhalten, die im Folgenden zusammenfassend aufgezählt werden:
  - V1: Beachtung von Bauzeitenregelung
  - V2: Ökologische Baubegleitung:
  - V3: Schadloses Entfernen potenzieller Versteckstrukturen in Baufeld + Zufahrtskorridoren als sog. „Vergrämungs- Maßnahmen“ oder „Habitat- Pessimierung“ zur Vorbereitung von Baufeldberäumung
  - V4: Anlage eines Reptilienschutzzaunes um betroffene Baufelder zur Vorbereitung von Baufeldberäumung
  - V5 :Rettungsumsiedlung des Waldameisennestes im Kleinen Feldgehölz Ost an geeigneten Ersatzstandort
  - V6: Bau- und Objektbezogene Artenschutzkontrolle von Gebäuden und Bäumen:
  - V7: Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen bei Gehölzverlusten infolge baulicher Änderungen durch heimische standortgerechte Gehölz-, Heckenpflanzungen
  - V8: Empfehlung unterstützender Artenschutz-Maßnahmen, wie Ausbringen von Nistkästen (Vögel, Fledermäuse)
- Erhaltenswerte Gehölzbestände innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu entnehmen.
- Aufgrund der nachgewiesenen ggf. gefahrenrelevanten Bodenkontaminationen sind Untersuchungen zur detaillierten Abgrenzung der Bodenbelastung, zur Gefährdungsbeurteilung und Sanierungsplanung im Hinblick auf den Umgang mit Altlasten erforderlich.
- die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden. Vor allem soll auf das Befahren des Bodens im feuchten bzw. nassen Zustand verzichtet werden.
- durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet werden, wenn sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auftreten.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, sind bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden.

Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen bestehenden Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze gemäß unterstehender Artenlist auszugleichen.

#### **Pflanzliste (Auswahl gemäß Verwaltungsvorschrift zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019)**

##### **Bäume**

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

##### **Kleinere Bäume, Sträucher**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Neben dem Erhalt einzelner Gehölze (s. Vermeidung) ist auf der südöstlichen Maßnahmenfläche (M 2) ein vielfältiger Biotopkomplex mit überwiegend unverbuchten offenen Bereichen zu entwickeln, auf der ergänzend zur Erhöhung des Habitatpotenzials für die Zauneidechsen Lese-/Bruchsteinhaufen sowie offene Sandaufschüttungen anzulegen sind.

#### **Kompensation von Baumverlusten**

Für Rathenow gilt die „Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken“ (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) vom Juni 2011, in Kraft mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.06.2011. Diese Baumschutzverordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, d.h. im Falle von Baumfällungen ist bei der Stadt Rathenow ein entsprechender Fällantrag zu stellen sowie Art und Umfang von Ersatzpflanzungen sind abzustimmen.

#### **Bilanz von Neuversiegelungen**

Zur Ermittlung des Umfanges der Neuversiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Grundsätze in Ansatz gebracht.

- Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und wird als Gewerbegebiet genutzt, einschließlich der baulichen Anlagen, Hof- und Nebenflächen sowie der



Erschließung. Der Umfang dieser Fläche umfasst die Flächenausweisungen des GI, GE 1, Teilflächen des GE 2 und das GE 3; mit einer Gesamtfläche von rund 64.300 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Vorbelastung dieser Flächen durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand ist durch die bestandsorientierte Ausweisung keine Erhöhung der eingriffsrelevanten Flächeninanspruchnahme abzuleiten.

- Für eine unversiegelte Teilfläche innerhalb des GE 2 mit dem Feldgehölz Ost und der durch einen geringeren Versiegelungsgrad geprägte Bereich des GE 4 sind gegenüber der aktuellen Ausprägung zwar zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und zusätzliche Versiegelungen anzunehmen, jedoch unterliegen diese Bereiche dem Planungsrecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme des GE 5 auf der Brachfläche ergibt eine eingriffsrelevante Neuversiegelung, die im Folgenden in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird.
- Darüber hinaus werden die Flächen für Maßnahmen zum einen zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes Havel und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion des Zauneidechsen-Lebensraumes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für die Eingriffsermittlung wird zum einen die Bestandsbebauung, zum anderen die maximal mögliche Neuversiegelung auf Grundlage der Grundflächenzahl herangezogen. Grundsätzlich gilt für dabei: Baugebietsgröße x (GRZ + zulässige Überschreitung) = maximal mögliche Neuversiegelung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 87.317 m<sup>2</sup>, davon werden rund 67.310 m<sup>2</sup> bereits gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt, auf die Straßen und Zuwegungen entfallen rd. 11.500 m<sup>2</sup>. Mit dem Feldgehölz Ost und der Brachfläche im Südosten sind rd. 8.510 m<sup>2</sup> unbebaut und weitgehend unversiegelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächeninanspruchnahmen auf die jeweilige Nutzung bezogen aufgezeigt

Bestand	Planung	GRZ/Faktor	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )	Zusätzliche Versiegelung (in m <sup>2</sup> )
Gewerbe (80%)	GI 1	0,8	15.258	-
Gewerbe (80%)	GE 1	0,8	16.159	-
Gewerbe (80%)	GE 2	0,8	22.413	-
Feldgehölz Ost (Planrecht nach §34 BauGB)	GE 2	0,8	2.918	-
Gewerbe/Betriebsbez. Wohnen	GE 3	0,8	8.443	-
Bestandsbebauung (ca. 50%) (Planrecht nach §34 BauGB)	GE 4	0,8	5.041	-
Brachfläche mit Gehölzen	GE 5	0,8	2.848	2.262
	<b>Summe</b>			<b>2.262</b>

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden weitgehend aus dem Bestand übernommen, relevante Änderungen oder eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme ist nicht abzuleiten.

Entsprechend dem o.g. Mengenansatz der zu erwartenden Neuversiegelungen von rd. 2.260 m<sup>2</sup> sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Die Kompensation ist nach Möglichkeit direkt auf dem Plangebiet auszugleichen. Gemäß HVE Brandenburg besteht die Möglichkeit durch Entsiegelungen die Versiegelungen 1:1 auszugleichen.

Sind weitere Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich, können durch Bodenaufwertungen oder flächige Gehölzpflanzungen (bei Kompensationsfaktoren von 1:2 bis 1:4 gemäß HVE) die Kompensationsanforderungen begegnet werden. Falls im Plangebiet oder im Stadtgebiet von Rathenow nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen, besteht im Land Brandenburg die Möglichkeit, auf externe Flächen zurück zu greifen. Dazu können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Flächen der Flächenagentur Brandenburg, des Bundesforstbetriebes Westbrandenburg oder des Landesbetriebes Forst Brandenburg in Anspruch genommen werden.

Geeignete Maßnahmen und Flächen werden im weiteren Verfahren benannt und abgestimmt.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische, artenschutzrechtliche oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Planung gründet vorwiegend auf den bestehenden, gewerblichen Nutzungen und auch die Baugrenzen orientieren sich weitgehend am Bestand. Auch die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „An der Gasanstalt“. Auf Grundlage des Bestandes, der Erschließung und auch der vorhandenen teilweise betriebsbezogenen Wohnnutzungen ergeben sich keine anderweitigen Flächenzuordnungen.

Zur Sicherung der Gewässerzone wird ein 15 m breiter Schutzbereich parallel der Havel ausgewiesen (M 1) und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion des Zauneidechsen-Lebensraums im Südosten wird eine Maßnahmenfläche (M 2) ausgewiesen und entwickelt.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Gewerbegebietes und der nur kleinflächigen Erweiterung innerhalb des Bestandsgebiets sind mit Umsetzung der Planung von Industrie- und Gewerbeflächen auf diesem Gelände unter Beachtung der Schadstoffbelastung und der ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Auch sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Gebietes keine erheblichen Auswirkungen oder erhöhte Risiken gemäß der baulichen Zulässigkeit zu erwarten.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

Die Bestandsaufnahme und die Ausführungen zu den Biotoptypen und der Tiere erfolgt auf Grundlage der Erfassungen 2020<sup>12</sup>. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Havelland und die Umweltkarten des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) sowie des LBGR Brandenburg, Kartenserver und der LfU Auskunftsplattform ausgewertet.

Die Eingriffsbilanzierung beruht auf den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) (April 2009) und Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) vom Juni 2011.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Vorliegende Gutachten zur Fauna, zur Entwässerung, zum Verkehr und zur Immissionsbelastung sind eingestellt, werden aber im Weiteren z.T. ergänzt und aktualisiert.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im

---

<sup>12</sup> Planungsbüro Land 3, Landschaftsarchitektur Töpfer: Bebauungsplan Nr. 068 der Stadt Rathenow, Gewerbegebiet „An der Gasanstalt Bericht, Potsdam, 23.11.2020 Potentialanalyse Artenschutz – Kartierung der Bestandserfassung, 09.10.2020

Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### **Inhalt und Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Rathenow beabsichtigt, die gewerblich genutzten Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern und eine gewerbliche Weiterentwicklung unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Im Einzelnen sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiete (GE 1 – GE 5),
- öffentliche Verkehrsflächen,
- private Verkehrsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### **Ziele des Umweltschutzes**

Im Umweltbericht wird aufgeführt, inwieweit die Ziele des Umweltschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Als einschlägige Fachgesetze und Fachpläne werden das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht, Ziele des speziellen Artenschutzes, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie aus der kommunalen Landschaftsplanung der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Havelland in ihren umweltrelevanten Aspekten betrachtet.

#### **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die vorhandene gewerbliche Nutzung mit dem insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Es handelt sich vorwiegend um großflächige Gewerbegebäude und – hallen mit zugehörigen großzügig mit Betonbelägen versiegelten Logistikflächen in überwiegend intaktem und meist gepflegtem Zustand.

Die nur in geringem Umfang ausgeprägten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen oder Ziersträuchern, bzw. auch aufkommenden Gehölzen bestanden. Größere, zusammenhängende Freiflächen sind zum einen im zentralen Bereich südlich der Straße „An der Gasanstalt“ als auch im Südosten verbreitet. Diese umfassen zum einen als kleines Feldgehölz Ost, in dem auch größere Gehölze ausgeprägt sind, als auch der brachliegende Bereich im Südosten mit Gehölzbereichen, offenen Gras- und Staudenfluren sowie Schutthalden die wertvolleren Biotop- und Lebensraumbereiche. Insbesondere Letztere ist zudem Lebensraum für die Zauneidechse., darüber hinaus sind sowohl Vorkommen von verschiedenen Gehölzbrütern aber auch Gebäudebrüter sowie Fledermausvorkommen zu erwarten bzw. festgestellt worden.

Die natürlichen Bodenhorizonte (Vega-Pseudogley-Gleye aus Auenton über Auensand in Havellandnähe und Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand) sind durch umfangreiche Versiegelungen überprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist negativ. die Grundwassergefährdung ist insgesamt hoch. Oberflächengewässersind innergebietlich nicht ausgeprägt., im Westen grenzt die Havel an, deren ökologischer Zustand unbefriedigend, der chemische Zustand als mäßig eingestuft wird

Das Lokalklima im Plangebiet unterliegt – bis auf die flächigen Laubgebüsche und Offenlandbereiche, die noch eine innergebietliche klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen – infolge des hohen Versiegelungsgrades nur einer sehr geringen Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch die bestehende Gewerbenutzung mit großen, massiven Hallenbauten bestimmt. Gliedernd wird die einzelnen Gehölzbestände sowie das Feldgehölz und die südöstlichen Brachflächen.

Hinweise auf eine Änderung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber bzw. auf Grundlage der bestehenden Gewerbenutzungen mit dem hohen Versiegelungsgrad liegen nicht vor.

### **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Übernahme der industriellen und gewerblichen Nutzung, einschließlich der Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet; aufgrund des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht abzuleiten.
- Erweiterung der Gewerbeausweisung auf bisher unversiegelten Teilflächen (kleines Feldgehölz Ost) sowie Teilflächen des brachliegenden Bereichs am östlichen Plangebietsrand mit Schutthalden. Auswirkungen auf Biotopstrukturen Arten- und Lebensgemeinschaften sowie auf Boden
- Übernahme der Straße „An der Gasanstalt“ als öffentliche Verkehrsfläche sowie als private Verkehrsfläche; keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber Bestandssituation,
- Sicherung des Uferstreifens zur Havel als 15 m breiter Schutzbereich zum FFH-Gebiet, Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 1)
- Sicherung einer Teilfläche des südöstlichen Randstreifens mit Lebensraumpotentialen der Zauneidechsen. Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 2).

Neben der Sicherung und Entwicklung von einzelnen Maßnahmenbereichen sind weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben,
- Schutz gegen Bodenverdichtungen, Gefährdungen
- Sicherung und Regulierung der Oberflächenentwässerung.

Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die zum einen auf Gehölzverluste und zum anderen auf zusätzliche Bodenversiegelung zurückzuführen sind.

Diese erfordern weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen, die im Weiteren benannt werden.

### **Spezieller Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Es werden mehrere Maßnahmen für die Stadt vorgeschlagen, die Baumaßnahmen, die Ausgleichsflächen und Hinweise Dritter betreffen. Weitere Maßnahmen können auf der Umsetzungsebene erforderlich werden.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Planung wird das bestandsorientierte Nutzungskonzept des Gewerbestandortes „An der Gasanstalt“ planungsrechtlich abgesichert und ergänzt. Alternativen für andere Standorte ergeben sich auf Grundlage der Ableitung des im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbestandortes nicht.

### **Schwere Unfälle und Katastrophen**

Besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen bestehen an diesem Standort nicht. Es liegen jedoch Altlasten vor, von denen Gefährdungen ausgehen können.

### **3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen**

- Planungsbüro Land 3, Landschaftsarchitektur Töpfer: Bebauungsplan Nr. 068 der Stadt Rathenow, Gewerbegebiet „An der Gasanstalt Bericht, Potsdam, 23.11.2020 Potentialanalyse Artenschutz – Kartierung der Bestandserfassung, 09.10.2020
- MLUL Kartenserver: Hydrologie,
- LBGR Kartenserver: Hydrogeologische Karten,
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland
- Klimaatlas deutscher Wetterdienst 1999
- LfU Auskunftsplattform Wasser: Hochwasserschutz,
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV April 2009,
- Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken“ (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) vom Juni 2011)

**Anhang: Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß aa bis hh)**

aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Durch bestehende Gewerbenutzung vorbelastete Fläche, bauliche Vorhaben, durch Erweiterungen und Neuplanungen sind Bauarbeiten, auch Abrissarbeiten zu erwarten.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet abgesichert und kleinräumige Ergänzungen vorbereitet. Die mit der Umsetzung verbundenen, dauerhaft betroffenen natürlichen Ressourcen stehen der weiteren Nutzung versiegelungsbedingt nicht mehr zur Verfügung. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bau- oder betriebsbedingten Emissionen werden im Bebauungsplanverfahren im Weiteren konkretisiert. Gutachten zu Lärmbelastungen werden erstellt; die Erforderlichkeit zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen wird geprüft.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Der Bebauungsplan trifft zur Bauphase oder zum Betrieb des Baugebietes keine entsprechenden Regelungen.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Der Bebauungsplan ist bereits weitgehend bebaut, so dass nicht mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Die Bodenbelastungen / Altlastenverdacht erfordern ggf. weitergehende Untersuchungen.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete, die zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung führen, sind nicht ersichtlich. Es handelt sich im Bestand bereits um eine bebaute und erschlossene Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit Straßen, Bahnlinien und Wohngebietserweiterungen.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit der Planänderung sind aufgrund der Bestandsituation und mit der Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung – unter Beachtung gestalterischer Aspekte und mit Ausweisung von Maßnahmenflächen - keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Aufgrund der Bestandssituation sind Änderungen eingesetzter Techniken und Stoffen nicht zu erwarten. Auch für den Erweiterungsbereich auf bisher unbebauten Flächen liegen keine Angaben zu eingesetzten Techniken und Stoffen vor.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung



Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	x	x	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme von Gehölz und Brachflächen mit Lebensraumverlusten für Tiere. Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben zur Vermeidung von Verbotstatbeständen,
Pflanzen	X	o	x	x	o	x	x	X	X	X	x	X	Inanspruchnahme von Gehölz- und Brachflächen; Ausgleichsmaßnahmen erforderlich nach den Maßgaben der Eingriffsregelung.
Fläche	X	o	o	o	o	o	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand wird sich bestandsbedingt nur unwesentlich ändern.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust von Brachflächen und Gehölzanteilen mit klimaausgleichender Funktion. Jedoch bestandsbedingt keine erhebliche Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Aufgrund Bestandssituation keine weitreichenden und erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Im Zuge der Erfassung kein großes Artenspektrum; Vorkommen der Zauneidechsen ist durch Maßnahmenflächen zu sichern.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Auf angrenzendes Natura 2000 Schutzgebiet aufgrund Schutzsaumausweisung und Bestandsbebauung keine relevante Änderung Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des Natura 2000 Gebietes wird angenommen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
c) umweltbezogene Auswirkungen a. Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Gutachterliche Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit Beachtung von Lärmimmissionen.
d) umweltbezogene Auswirkung auf													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine erhebliche Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Verlust von Freiflächen und Gehölzen,
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ordnungsgemäße Bauausführung und betriebliche Nutzung
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsrahmenplan	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.