LANDKREIS
HAVELLAND
Der Landrat

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

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

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

Herrn Dipl.-Ing.-G. Lahr-Eigen
Motzstraße 59
10777 Berlin

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
Mein Zeichen/Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **63.3-01866-24**
Datum **11.07.2024**

B-Plan "Ausbau Wernitzer Weg 5" der Stadt Nauen OT Markee (Entwurf, Stand: 01.03.2024)

Grundstück: **Nauen, Markee, Wernitzer Weg 5**
Gemarkung: **Markee**
Flur: **11**
Flurstück: **322, 64, 66**

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Lahr-Eigen,

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

- Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
- Umweltamt
  Untere Naturschutzbehörde
  Untere Wasserbehörde

Die Planunterlagen sollten noch einmal daraufhin untersucht werden, ob sie zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele geeignet sind.
Sie sind zudem bezüglich der Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange überarbeitungsbedürftig; hierbei sollten die im Folgenden aufgeführten Anregungen und Hinweise Berücksichtigung finden.

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung
Der Stadt wird empfohlen, noch einmal grundsätzlich zu prüfen, ob hier ein vorhabenbezogener B-Plan (VB-Plan) das zur Umsetzung des gemeindlichen Planungswillens wesentlich geeignetere Planinstrument ist.

Auch in einem vorhabenkonkreten VB-Plan könnte (um einen gewissen Nutzungsspielraum zu erhalten) die Festsetzung eines allgemeinen Baugebiets erfolgen; die Nutzungskonkretisierung könnte dann gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag vorgenommen werden.
Gemäß dem in der Begründung dargestellten Planungswillen der Stadt sollen auf der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit dazugehörigen Nebennutzungen sowie einem Wohngebäude für die Betriebsinhaber geschaffen werden.
Im Gegensatz dazu wird jedoch im vorliegenden Planentwurf ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Bezüglich der zulässigen gewerblichen Nutzungen hat weder eine Grobgliederung nach den zulässigen Nutzungsarten noch eine Feingliederung nach Betriebsarten oder Betriebseigenschaften stattgefunden.
Jeder nicht erheblich belästigende gewerbliche Betrieb wäre somit künftig auf der Fläche zulässig.

Die Aussagen der Begründung (u.a. Punkt 2.3), die immer wieder auf das vorliegende konkrete Nutzungskonzept der derzeitigen Eigentümer abstellen, sind somit zur Beurteilung der Planung nicht ausreichend, sondern bedürfen einer wesentlichen Ergänzung im Hinblick auf alle gemäß Festsetzungen des B-Plans hier zulässigen Betriebe.

Unter diesem Gesichtspunkt dürfte hier auch die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Betriebswohnungen nicht abwägungssicher begründbar sein; aus Kommentierung und Rechtsprechung ist ersichtlich, dass dieses nur in entsprechend eingeschränkten Gewerbegebieten vertretbar sein dürfte.

Des Weiteren sollte auch noch einmal geprüft werden, ob die Prüfung der Lärmschutzbelange sachgerecht erfolgt ist. Das wäre jedenfalls dann nicht der Fall, wenn – wie in der Begründung dargestellt – als Grundlage tatsächlich nur die vorliegende Immissionsprognose gedient hätte, in der ausschließlich die Auswirkungen des vom Eigentümer konkret geplanten Galabau-Betriebs untersucht worden wurden.
In der Begründung sind daher Aussagen zu ergänzen, ob auch die möglichen Immissionsauswirkungen des gesamten zulässigen gewerblichen Nutzungsspektrums untersucht bzw. zumindest abgeschätzt und die Verträglichkeit mit den nur wenige Meter südöstlich gelegenen Wohngebäuden bestätigt wurde.
Ohne eine derartige Abschätzung dürfte eine sach- und abwägungsgerechte Einschätzung der Immissionsbelange nicht möglich sein.

Untere Naturschutzbehörde
Gemäß der Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) äußert sich die untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes in Bebauungsplänen/vorhabenbezogenen B-Plänen, mit Ausnahme der unter § 1 Abs.3 Satz 2 NatSchZustV definierten Bebauungspläne. Demnach ergibt sich eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.
Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich zum vorgelegten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes keine weiteren Anmerkungen.

Untere Wasserbehörde
Seitens der unteren Wasserbehörde wird auf die Stellungnahme zur vorhergehenden Beteiligung verwiesen.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Büttner