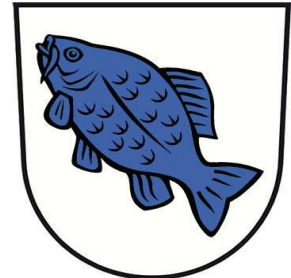


**Stadt Nauen**

**Landkreis Havelland**



**Bebauungsplan  
„Ausbau Wernitzer Weg 5“  
OT Markee**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 10a Abs. 1 BauGB**

Nauen, den 09.01.2026

## 0 Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen.....	1
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans und Ausgangslage.....	1
3	Anlass und Ziele der Planung.....	2
4	Verfahrensablauf.....	3
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	4
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
7	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
8	Abwägung der Planungsalternativen.....	9

## 1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Ausbau Wernitzer Weg 5“ wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Der Bebauungsplan wurde nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben, berücksichtigt worden.

Die Stadt Nauen hat im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen eingeleitet, sodass der Bebauungsplan künftig als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

## 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Ausgangslage

Das etwa 700 m östlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Markau (Stadt Nauen, Ortsteil Markee) liegende Plangebiet umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Markee das Flurstück 322 (Plangrundstück) sowie die Flurstücke 64 teilweise und 66 teilweise (angrenzende

Verkehrsflächen). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 19.800 m<sup>2</sup> (ca. 2 ha).

Der Planstandort diente bis zu einem Brand im Jahr 2007 einem Landwirtschaftsbetrieb für die Aufzucht und Haltung von Tieren. Die beim Brand vollständig zerstörten Gebäude verfielen danach, blieben als Ruinen jedoch erhalten. Der Planstandort ist überwiegend von Ackerflächen umgeben, steht an der südöstlichen Grenze jedoch im räumlichen Bezug zu einer Reihe von 5 bebauten Wohngrundstücken, welche im Geltungsbereich der Außenbereichs-satzung „Ausbau Wernitzer Weg“ liegen. In der östlich und südlichen Umgebung befinden sich zwei Gebiete für Windkraftanlagen. Der Abstand zu den beiden nächstgelegenen Windrädern beträgt etwa 900 m im Osten und etwa 650 m im Süden. Die gesamte Umgebung des Standortes ist weiträumig durch Intensivlandwirtschaft, vereinzelt Bebauung (Splittersiedlungen), Windkraftnutzung sowie oberirdische Hauptstromleitungen stark technogen geprägt.

Bei dem auf dem Flurstück 322 vorhandenen Vegetationsbestand handelt es sich nicht um geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechts. Während der im Jahr 2023 durchgeführten artenschutzrechtlichen Erfassungen wurden im Plangebiet 5 Brutvogelarten festgestellt (1 x Blaumeise, 1 x Grünfink, 2 x Kohlmeise, 1 x Nebelkrähe und 1 x Mönchsgrasmücke). Außerdem waren 1 x Ringeltaube und 1 x Star (RL BRD 3) Nahrungsgäste im Plangebiet. Im angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 8 Vogelarten nachgewiesen, von denen 6 als Brutvögel, 1 Art mit Brutverdacht und 1 Art beim Durchflug kartiert wurden. Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch Amphibien und Reptilien waren nicht nachweisbar. Relevante Säugetiere, wie z. B. Wolf, Baumratter, Feldhamster, Biber, Fischotter und Eichhörnchen, wurden innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet und sind aufgrund der Lage und der vorhandenen Nutzungsstrukturen inner- und außerhalb des Plangebiets kaum zu erwarten. Ein Nachweis von Rote Liste Insektenarten, geschützter Insektenarten nach Bundesartenschutzverordnung oder von Insektenarten nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie, erfolgte an den Kartierungstagen nicht im Plangebiet. Das Plangebiet weist nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Insektenwelt auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Lediglich die Zone III B des Wasserschutzgebietes Nauen erstreckt sich nah bis an die westliche Grenze des Plangebietes. In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Das Plangrundstück ist aufgrund der vormaligen Nutzung für die Tierhaltung unter der Reg.-Nr. 0334631857 im Altlastenkataster des Landkreises Havelland als Verdachtsfläche erfasst.

### **3 Anlass und Ziele der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ausbau Wernitzer Weg 5“ dient insbesondere der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Darüber hinaus sollen auch weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, um künftig andere Schwerpunktsetzungen in der Tätigkeit des zunächst geplanten Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu ermöglichen oder gegebenenfalls auf andere Weise eine dauerhafte und nachhaltige Bodennutzung sichern zu können.

Zudem sollen die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Gegenstand der Planung sind des Weiteren Maßnahmen zum Schutz nahe gelegener Wohnnutzungen vor im Plangebiet zu erwartendem Gewerbelärm sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse zur Minimierung und zum Ausgleich weiterer durch das Vorhaben hervorgerufener unvermeidbarer Umweltauswirkungen.

#### **4 Verfahrensablauf**

Vor der förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Nauen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine Anfrage zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gestellt. Mit Schreiben vom 23.06.2023 teilte die GL mit, dass der angezeigten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung Nauen auf ihrer Sitzung am 27.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ausbau Wernitzer Weg 5“, OT Markee beschlossen.

Nach Vorlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Planungsstand: 15. Dezember 2023) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 05.02.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel dazu durch Mitteilung der Stellungnahmemöglichkeit innerhalb von 1 Monat.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde sodann der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 1. März 2024) erarbeitet, welchen die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 15.05.2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt hat.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 04.06.2024 und Gewährung der Stellungnahmemöglichkeit bis einschließlich 15.07.2024. Im Ergebnis ergab sich lediglich aus der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 11.07.2024 ein Überarbeitungsbedarf der Planung, der jedoch nicht die Grundzüge der Planung betraf und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätte.

Nach Fertigstellung der endgültigen Planfassung des Bebauungsplans (Planungsstand: 20. September 2024) hat die Stadtverordnetenversammlung Nauen auf der Sitzung am 27.11.2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Da zu diesem Zeitpunkt die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht abgeschlossen war, hätte der Bebauungsplan zunächst der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB) bedurft und erst danach durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft gesetzt werden können.

Im Ergebnis einer den Gegenstand künftiger Bauantragsinhalte betreffenden Vorabstimmung des Bauamtes Nauen und der Vorhabenträgerin für den geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Havelland am 26.02.2025 hat das Bauordnungsamt eine nochmalige Überarbeitung des Bebauungsplans gefordert, um alle von der Vorhabenträgerin geplanten Anlagen der Hauptnutzung genehmigen zu können.

Daher wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. Mai 2025) erarbeitet, anstatt den bereits in der Fassung vom 20. September 2024 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan zur Genehmigung einzureichen.

Zum 2. Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte die Beteiligung nur zu den im 2. Entwurf des Bebauungsplans geänderten und ergänzten Teilen der Planung. Die Dauer der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt und im Zeitraum vom 29.07. bis einschließlich 12.08.2025 durchgeführt. Auf Grundlage von § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die erneute Behördenbeteiligung auf die von der Änderung und Ergänzung allein betroffene Fachabteilung Immissionsschutz des Landesumweltamtes Brandenburg beschränkt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 11.06.2025 hat die Fachabteilung Immissionsschutz mitgeteilt, dass sich auf Grundlage der überarbeiteten Planungsunterlagen keine weiteren Hinweise zum Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes ergeben und der Planung zugestimmt wird. Somit ergaben sich aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keinerlei Abwägungs- und Änderungserfordernisse.

Die abschließende Fassung des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. August 2025) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Nauen auf der Sitzung am 08.10.2025 als Satzung beschlossen.

Da zwischenzeitlich der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan (FNP-Änderung 02–2023 zum B-Plan „Ausbau Wernitzer Weg 5“, OT Markee) genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung am 28.07.2025 wirksam geworden war, konnte der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 10 vom 27. Oktober 2025 in Kraft gesetzt werden.

Zum Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Nauen und den Eigentümern des Flurstücks 322 (Plangrundstück) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Umsetzung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und notwendiger externen Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Kostenübernahme durch die Eigentümer des Plangrundstücks beinhaltet.

## **5 Inhalte des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ausbau Wernitzer Weg 5“ werden insbesondere folgende Planinhalte geregelt:

- Festsetzung von etwa 0,84 ha als Gewerbegebiet (GE); ergänzende textliche Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen auf Grundlage von § 8 BauNVO;
- Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise im Baugebiet GE entsprechend der angestrebten städtebaulichen Gliederung;
- Festsetzung von Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen); ergänzende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen;
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz der südöstlich gelegenen Wohnbebauung vor im Plangebiet entstehendem Gewerbelärm;
- Festsetzung von etwa 0,65 ha als private Grünfläche;
- Sicherung vorhandener Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen;
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes;

- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Stadt Nauen gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen (vom 29.10.2019),
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen (vom 06.10.2022),
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen (vom 16.12.2020),
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen (vom 30.10.2018).

Die Satzungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen folgende im Rahmen des Planverfahrens begleitend erarbeitete Gutachten und Fachplanungen zugrunde:

- Biotopkartierung und faunistische Bestandserfassung; Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, Dezember 2023,
- Lärmkontingentierung und Immissionsprognose des Gewerbelärms; Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH Berlin, Bericht 09052/5/02/4 vom 07.08.2024.

Der Bestandsplan Biotoptypen und Fauna sowie der Bericht zur Lärmkontingentierung und Immissionsprognose des Gewerbelärms sind in Teil III der Bebauungsplanbegründung beigefügt (Anlagen 2 und 3).

Die Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassung, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen werden im Umweltbericht [Teil II der Bebauungsplanbegründung] beschrieben.

Der Bebauungsplan „Ausbau Wernitzer Weg 5“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **6 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wurde nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind. Der Umweltbericht wurde der Bebauungsplanbegründung als gesonderter Teil beigefügt.

Zur Beurteilung der Ausgangslage im Plangebiet erfolgte eine Biotopkartierung und ist eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt worden. Ausgehend davon wurden die durch das Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter ermittelt und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich im Plangebiet aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten künftigen Nutzungen insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Die geplanten Bodenversiegelungen beeinflussen auch die Schutzgüter Grundwasser, Luft und Klima.

Den Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter wird im Bebauungsplan durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe entgegengewirkt. Trotz aller zu diesem Zweck im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausge-

glichen werden, sodass zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits weitere Maßnahmen auf externen Flächen umgesetzt werden müssen. In einem mit der Stadt Nauen geschlossenen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin für den geplanten Garten- und Landschaftsbaubetrieb zur Durchführung der zu diesem Zweck vorgesehenen Maßnahmen verpflichtet.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine gutachterliche Prüfung der voraussichtlichen Gewerbelärmauswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen. Aus den Ergebnissen ergab sich die Notwendigkeit, zum Schutz der südöstlich des geplanten Gewerbegebietes liegenden Wohngebäude die in der vorgelegten Lärmimmissionsprognose ermittelten Lärmkontingente als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden die für alle zulässigen Nutzungen betrachteten Lärmschutzbelange hinreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich des Altlastenverdachts aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten Tierhaltung auf dem Flurstücks 322 liegen bislang keine Informationen zu gegebenenfalls entstandenen Boden- bzw. Grundwasserkontaminationen oder sonstigen Schädigungen vor, welche im Bebauungsplanverfahren die Kennzeichnung Schadstoff belasteter Flächen und die Abstimmung konkreter Sanierungsmaßnahmen hätten begründen können. Art und Umfang notwendiger Untersuchungen und sich gegebenenfalls daraus ergebende Maßnahmen sind im Vorfeld künftiger Baumaßnahmen zu ermitteln.

Im Plangebiet ergeben sich voraussichtlich keine Erforderlichkeiten von speziellen Maßnahmen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG, da keine Beeinträchtigungen / Verluste von Lebensräumen und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen auf Schutzgebiete, geschützte Biotope, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sowie das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz). Lediglich die Zone III B des Wasserschutzgebietes Nauen erstreckt sich nah bis an die westliche Grenze des Plangebietes.

In der Umgebung existieren keine Ausweisungen von Natura 2000-Gebieten (Schutzgebiete nach EU-Recht, die dem länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume dienen).

Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines registrierten Bodendenkmals. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Gegenüber dem bisherigen Gebietscharakter führen die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet.

Im Ergebnis der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der vertraglich gesicherten externen Kompensationsmaßnahmen können die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden.

## **7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 15. Dezember 2023) an der Planung beteiligt.

Im weiteren Verfahren wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Vorentwurf sodann der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 1. März 2024) erarbeitet und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein weiteres Mal die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

Da aufgrund eines Einwands des Bauordnungsamtes des Landkreises Havelland eine nochmalige Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich war [siehe Kapitel 4], ist zum daraufhin erarbeiteten 2. Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. Mai 2025) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden. Gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB erfolgte die Beteiligung nur zu den im 2. Entwurf des Bebauungsplans geänderten und ergänzten Teilen, wurde die Dauer der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung angemessen verkürzt sowie die erneute Behördenbeteiligung auf die von der Änderung und Ergänzung allein betroffene Fachabteilung Immissionsschutz des Landesumweltamtes Brandenburg beschränkt.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Es bestand somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung aufgrund zu berücksichtigender Anregungen und Hinweise.

Aus den Stellungnahmen, die während der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangen sind, haben sich folgende Änderungserfordernisse ergeben, welche bei der anschließenden Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans (Planungsstand: 1. März 2024) wie folgt berücksichtigt worden sind:

- Streichung der textlichen Festsetzung 3 (Nebenanlagen);
- Aufnahme eines Hinweises (ohne Normcharakter) zum Altlastenverdacht und sich daraus ergebenden Handlungserfordernissen in die Planzeichnung.

Zudem wurde die Lärmimmissionsprognose bezüglich der Vorbelastung auf Grund im Planumfeld vorhandener Windenergieanlagen ergänzt, woraus sich jedoch kein Erfordernis zur Änderung der Planung ergab.

Zu in den Stellungnahmen enthaltenen weiteren Anregungen und Hinweisen erfolgte keine Änderung der Planung, da die betreffenden Belange entweder bereits hinreichend berücksichtigt worden sind, die Berücksichtigung lediglich der Ergänzung der Planbegründung bedurfte, anderen Belangen im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt worden ist, eine Betroffenheit in der geäußerten Form nicht feststellbar war oder es sich um nicht im Bebauungsplan regelbare Inhalte handelte, sondern um Hinweise zur künftigen Planumsetzung.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Es bestand somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung aufgrund zu berücksichtigender Anregungen und Hinweise.

Aus den Stellungnahmen, die während der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Behördenbeteiligung eingegangen sind, ergab sich lediglich aus der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 11.07.2024 folgender Überarbeitungsbedarf der Planung, der jedoch nicht die Grundzüge der Planung betraf und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätte:

- Streichung der textlichen Festsetzung 1.3 (allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen);
- Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose und Übernahme der im Rahmen dessen ermittelten Lärmkontingente als Festsetzung in den Bebauungsplan (Gliederung des Baugebietes GE in der Planzeichnung und textliche Festsetzung 2).

Die überarbeitete Lärmimmissionsprognose sowie die Festsetzungen zur Übernahme der in der Lärmimmissionsprognose ermittelten Lärmkontingente in den Bebauungsplan wurden dem Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 23.08.2024 teilte das LfU mit, dass der vorgelegten Planung in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werde.

Zu in weiteren Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweisen erfolgte keine Änderung der Planung, da die betreffenden Belange entweder bereits hinreichend berücksichtigt worden sind, die Berücksichtigung lediglich der Ergänzung der Planbegründung bedurfte, anderen Belangen im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt worden ist, eine Betroffenheit in der geäußerten Form nicht feststellbar war oder es sich um nicht im Bebauungsplan regelbare Inhalte handelte, sondern um Hinweise zur künftigen Planumsetzung.

### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans

Im Rahmen der gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB nur zu den im 2. Entwurf des Bebauungsplans geänderten und ergänzten Teilen der Planung durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Es bestand somit kein Erfordernis zur Änderung der Planung aufgrund zu berücksichtigender Anregungen und Hinweise.

Auch aus der nur auf die von der Änderung und Ergänzung der Planung allein betroffene Fachabteilung Immissionsschutz des Landesumweltamtes Brandenburg beschränkten erneuten Behördenbeteiligung ergab sich kein Erfordernis zur Änderung der Planung. In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 11.06.2025 hat die Fachabteilung Immissionsschutz mitgeteilt, dass sich auf Grundlage der überarbeiteten Planungsunterlagen keine weiteren Hinweise zum Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes ergeben und der Planung zugestimmt wird.

Im Ergebnis der erneut durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung konnte die endgültige Fassung des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. August 2025) ohne nochmalige

ge Planänderungen der Stadtverordnetenversammlung Nauen zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

## **8 Abwägung der Planungsalternativen**

Für die Verfolgung der Bebauungsplanziele bestehen keine in vergleichbarer Weise geeigneten Standortalternativen. Insbesondere wird am Standort Ausbau Wernitzer Weg 5 aufgrund der vormaligen Nutzung das Maß der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geringer sein als bei jeglicher Neuansiedlung an anderer Stelle.

Dem vollständigen Verzicht auf die Planung (Nullvariante) wurde kein Vorrang eingeräumt, da ohne Bebauungsplan eine Nachnutzung des durch städtebauliche Missstände gekennzeichneten Areals auf die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) beschränkt bliebe, für welche das Gebiet jedoch wegen seiner geringen Größe, des ungünstigen Flächenzuschnitts und der Nähe zu schutzbedürftiger Wohnbebauung nahezu ungeeignet ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird hingegen eine nachhaltige Bodennutzung dauerhaft ermöglicht, die Voraussetzung für die Behebung der vorhandenen Missstände ist.