

Kurzbeurteilung B-Plan „Gewerbe- und Industriegebiet Werder – Kemnitz“

Um allgemeinverständlich zu bleiben werden wir hier nicht auf schwer verständliche Gesetzestexte, Richtlinien, Verordnungen usw. verweisen, sondern Zitate aus der „[Arbeitshilfe Bauungsplanung](#)“, herausgegeben vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, verwenden, die in sehr guter, prägnanter und allgemeinverständlicher Form die Anforderungen an einen B-Plan darstellt.

Nun zu unseren Hauptkritikpunkten an dem vorgelegten Planentwurf:

- Nichtbeachtung der Machbarkeitsstudie Kolonie Zern, welche Möglichkeiten bis hin zur Konfliktbeseitigung aufgezeigt hat
- Ignorieren des Schutzanspruchs der Nutzungen im Bestand
- Nichtbeachtung der zulässigen Emissionsbelastungen im Umfeld
- Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz
- Heranwachsen der gewerblichen Nutzung an vorhandene Wohnnutzung
- Verschärfung der Konfliktsituation

Hierzu einige wenige Ausschnitte aus der Arbeitshilfe:

- Wohngebiet Havelauen, vorhandene Wohn- und Wochenendnutzung Kolonie Zern
„Lässt sich ein ausreichender Immissionsschutz für die stöempfindliche Nutzung durch Maßnahmen des *aktiven* Lärmschutzes nicht sicherstellen, muss die Planung verändert oder aufgegeben werden. Die Festsetzung *passiver* Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet wäre selbst dann keine Alternative, wenn etwa der Einbau von Schallschutzfenstern vertraglich durch den Verursacher zugesichert würde, da das Wohnen auch auf die Nutzung der Außenanlagen angewiesen ist und das Öffnen der Fenster nicht eingeschränkt werden darf. Die maßgeblichen Immissionsorte, an denen die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen eingehalten werden müssen, befinden sich gemäß TA Lärm stets *außen* vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume.“

- Schutzanspruch auch für einzelnes Wohnhaus
„Die Entfernung von über 500 m zum nächstgelegenen Wohngebiet lässt den Verzicht auf weitergehende Gliederungen des Industriegebietes möglich erscheinen. Hingegen erfordert der Schutzanspruch des in geringer Entfernung vorhandenen Wohngebäudes, dem aufgrund der Lage im Außenbereich der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zuzumessen ist, eine Einschränkung der Lärmentwicklung durch im Industriegebiet zulässige gewerbliche Nutzungen.“

- Trennungsgrundsatz lässt sich bei Verlagerung in Richtung Westen vollständig umsetzen
„Bei der Überplanung von Gemengelagen kann dem Trennungsgrundsatz meist nicht in dem erforderlichen Umfang Rechnung getragen werden. Die Erhaltung einer vorhandenen Nutzungsmischung kann jedoch nur dann Ziel der Planung sein, wenn die Schwelle der Zumutbarkeit für die schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten wird.“

- Kein heranrücken der gewerblichen Nutzung an Wohnnutzung
„Soweit störende und stöempfindliche Nutzungen in räumlicher Nähe zueinander erhalten bleiben sollen, ist für die Bauleitplanung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme handlungsleitend. Auch wenn die Immissionskonflikte nicht vollständig gelöst werden können, ist bauleitplanerisch eine Verbesserung der Situation im Rahmen der Möglichkeiten anzustreben. Keinesfalls darf durch die Planung eine Verschlechterung herbeigeführt werden. Ziel der Planung sollte ein für alle Beteiligten tragfähiger Kompromiss sein. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen dabei die stöempfindlichen Wohnnutzungen Belastungen in Kauf nehmen, die über den für die jeweilige Gebietskategorie gültigen Orientierungswerten liegen. Auf der anderen Seite müssen die Gewerbebetriebe Einschränkungen hinnehmen, die ihnen in einem Gewerbegebiet am Stadtrand nicht auferlegt würden.“

Bürgerinitiative Leben am Zernsee e.V.