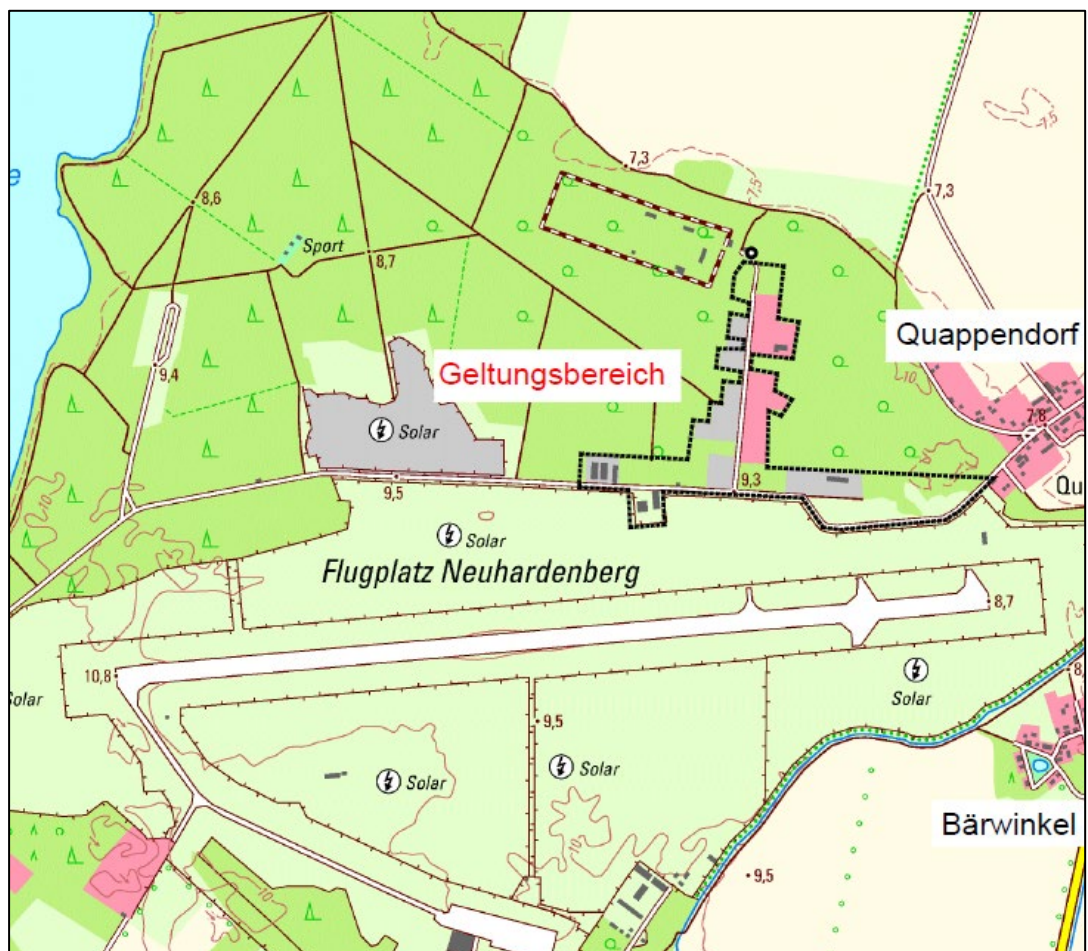


Gemeinde Neuhardenberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Begründung – Entwurf, Januar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	4
2.1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2. Plangrundlagen.....	4
2.3. Rechtsgrundlagen	5
3. AUSGANGSSITUATION.....	6
3.1. Charakter des Planungsraumes	6
3.2. Übergeordnete Planungen.....	7
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1. Städtebauliches Konzept	9
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.4. Örtliche Bauvorschriften	14
4.5. Verkehrskonzept.....	14
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	15

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Neuhausen hat durch Bekanntmachung am 24.11.2017 die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhausen“ in Kraft gesetzt.

Ursprüngliche Investitionsabsichten zielten auf die Ansiedlung von zwei größeren Investoren ab. Um die damit verbundenen Planungen zu legitimieren, sah die textliche Festsetzungssystematik des Ursprungsbebauungsplanes hierzu die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vor.

In der Zwischenzeit hat sich die tatsächliche Entwicklung des Gebietes jedoch erheblich gewandelt. Anstelle der ursprünglich geplanten großen Gewerbebetriebe haben sich zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe, darunter Handwerks- und Manufakturbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Diese Unternehmen weisen einen deutlich geringeren Störgrad auf, welche dem einer Mischgebietsnutzung entsprechen.

Diese Unternehmen erbringen nicht nur ihre Dienstleistungen während der regulären Geschäftszeiten, sondern sind oft auch auf eine flexible Betriebsführung angewiesen, um ihren Kunden auch außerhalb dieser Zeiten gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang ist es für die Betriebsführung von entscheidender Bedeutung, dass der Betriebsleiter vor Ort eine Betriebsleiterwohnung bezieht. Die Betriebsleiterwohnung ermöglicht es dem Betriebsleiter, jederzeit schnell auf betriebliche Anforderungen zu reagieren, insbesondere in Fällen, in denen unvorhergesehene Ereignisse oder dringende Kundenanfragen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten auftreten.

Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde Neuhausen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhausen“ zu ändern. Hierzu soll der Gebietscharakter grundsätzlich erhalten bleiben und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Betriebsleiterwohnungen gewährleistet werden.

Dazu beabsichtigt die Gemeinde Neuhausen mit Verweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, in dem nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen zu befürchten sind, die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhausen“ soll im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu notwendigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter.

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten, hier das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3553-308 „Oder-Neiße Ergänzung“ und das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“ erstrecken sich 850 m bzw. 1.400 m Entfernung und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens.

Mit der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind zudem keine erheblichen Belästigungen auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen in der Ortslage Quappendorf in ca. 350 m Entfernung zu erwarten, da folglich ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind, die auch einer Mischgebietsverträglichkeit entsprechen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans begründet somit keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 18,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 88 (tlw.), 90 (tlw.), 91 (tlw.), 92 (tlw.), 119, 120, 129 (tlw.), 134 (tlw.), 135, 136 (tlw.), 137, 141, 142 (tlw.), 144, 145, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 und 168 der Flur 12 in der Gemarkung Neuhardenberg, die Flurstücke 251 (tlw.), 253 (tlw.), 254 (tlw.), 255 (tlw.), 256, 257 (tlw.), 258 (tlw.), 259, 260 (tlw.), 261 (tlw.) sowie 262 (tlw.) der Flur 11 in der Gemarkung Neuhardenberg sowie eine Teilfläche des Flurstücks 221 der Flur 2 in der Gemarkung Quappendorf.

2.2 PLANGRUNDLAGEN

Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ der Gemeinde Neuhardenberg

2.3 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. 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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des Flughafens Neuhardenberg. In diesem Bereich befinden sich 14 Shelter sowie einige Lagerhallen. Diese werden jeweils von Betonplattenwegen erschlossen. Der Geltungsbereich ist somit bereits baulich vorgeprägt. Die Shelter sind mit einer Vegetationsschicht bedeckt. Teilweise hat sich ein Jungaufwuchs von Kiefern darauf entwickelt. Bereiche in denen sich keine Shelter befinden, sind überwiegend mit SchutzerdwälLEN bedeckt.

In den Shelters ist größtenteils bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Genutzt werden diese u.a. von einer Sicherheitsfirma, einer Manufaktur für Fliesen sowie einer Industrie- und Kleiderdesignfirma.

Erschlossen wird der Geltungsbereich von Osten über die Lindenstraße des Ortsteils Quappendorf. Die Ortslage Quappendorf befindet sich in über 500 m Entfernung. Südlich grenzt der Solarpark an das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist umgeben von einem Kiefernforst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



Abbildung 1: Blick auf die Shelter im Süden des Planungsraumes (Quelle: Airport Development A/S)

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten, hier das GGB DE 3553-308 „Oder-Neiße Ergänzung“ und das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“ erstrecken sich 850 m bzw. 1.400 m Entfernung und damit außerhalb des Einwirkungsbereiches des Vorhabens.

3.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Neuhardenberg:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007).

Ergänzend zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen sollen in ländlichen Räumen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 LEPro 2007).

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. (LEP HR G 5.1 (1))

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (LEP HR G 5.1 (2))

Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Am Standort Airport Neuhardenberg haben sich verschiedenste Kleingewerbebetriebe angesiedelt. Der Gebietscharakter soll grundsätzlich erhalten bleiben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll ausschließlich neben der Einschränkung des immissionsschutzrechtlichen Störpotenzials, das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter legitimiert werden.

Für den Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplanes sind in der Festlegungskarte des LEP HR (siehe nachstehende Abbildung) keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

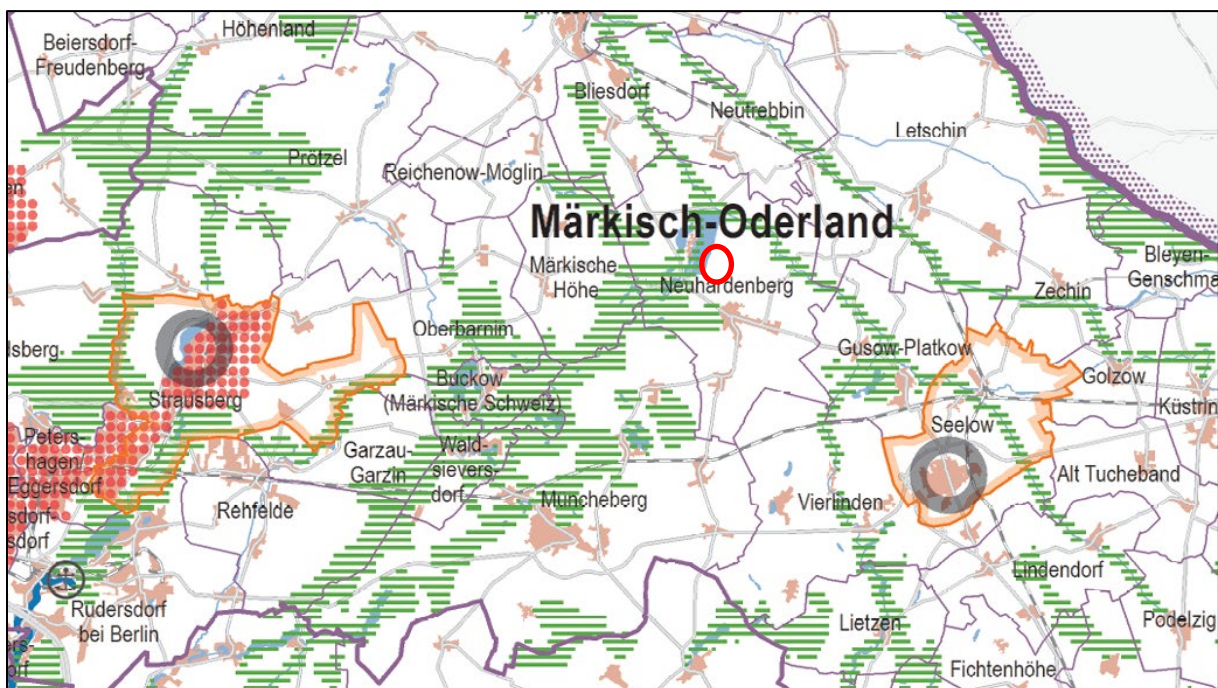


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP HR (Planungsraum rot markiert)

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ der Gemeinde Neuhardenberg erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Neuhardenberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

4. PLANUNGSINHALT

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Aufgabe des Bebauungsplans ist es, gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen, eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Um eine städtebauliche Ordnung und einen gestalterischen Einfluss im Sinne der baulichen Verdichtung zu gewährleisten, ist es erforderlich, diese Forderungen über einen Bebauungsplan festzusetzen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ soll die bestehende städtebauliche Zielstellung zur Nachnutzung einer Konversionsfläche durch Gewerbebetriebe grundsätzlich als solches erhalten bleiben. Die gewerblichen Umnutzungen der Shelter sind weitestgehend vollzogen.

Im Planungsraum haben sich zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe, darunter Handwerks- und Manufakturbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Diese weisen einen geringeren Störgrad, als bisher in einem Gewerbegebiet zulässig, auf. Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der Schutz der umliegenden Wohnbebauungen in der Ortslage Quappendorf, die Festsetzungssymptomatik entsprechend diesen Gegebenheiten anzupassen und nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, von denen keine wesentlichen Störungen ausgehen.

Aufgrund der Strukturvielfalt der Kleingewerbebetriebe zeichnet sich zur Optimierung der Betriebsführung zunehmend eine Notwendigkeit von Betriebsleiterwohnungen ab. Die Betriebsleiterwohnung vor Ort stellt sicher, dass der Betriebsleiter stets für das Unternehmen verfügbar ist und die Betriebsabläufe auch in Krisensituationen oder bei dringenden Aufträgen schnell und effizient gesteuert werden können. Darüber hinaus trägt die direkte Präsenz des Betriebsleiters vor Ort zur Optimierung der Kommunikation innerhalb des Unternehmens und zu einer erhöhten Flexibilität bei.

Zusammenfassend soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum einen die Einschränkung des immissionsschutzrechtlichen Störpotenzials erfolgen und zum anderen das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter legitimiert werden.

4.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Die Baunutzungsverordnung gibt für Gewerbegebiete folgendes vor:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg die Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist es möglich, einige der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt.

Mit Verweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg innerhalb des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres immissionsrechtlichen Störpotenzials auf das Niveau der Mischgebietsverträglichkeit zu regeln. Trotz der beschriebenen Einschränkungen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben. Entsprechend sollen hier vor allem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein und darüber hinaus **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ebenfalls allgemein zulässig sein.

Die Errichtung von Tankstellen entspricht nicht dem Entwicklungszeit der Gemeinde Neuhardenberg. Diese sind im Geltungsbereich demnach unzulässig.

Die weiteren in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Störpotential, wie Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zulassungsfähig sein sollen, wenn ihre Verträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird. Hierzu erfolgte eine entsprechende Ergänzung des Festsetzung.

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung sind grundsätzlich keine Änderungen erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, weicht jedoch bereits von der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ab. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für Gewerbegebiete 0,8. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, welche der Obergrenze für Mischgebiete entspricht. **Änderungen zur Grundflächenzahl sind nicht erforderlich.**

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt.

So wird ebenfalls gewährleistet, dass der Sonderlandeplatz Neuhardenberg nicht beeinträchtigt wird. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, wird **die Höhenfestsetzung ebenfalls nicht verändert.**

Überdies wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einige Gewerbebetriebe haben spezielle Anforderungen an die benötigten Gebäude. Die Länge der Gebäude kann über 50 m betragen. Es gelten zwar die Regeln der offenen Bauweise, jedoch wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, damit auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Folgende Festsetzung wurde hierzu getroffen (*kursiv geschrieben*):

- *Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.*

Die Festsetzung wird inhaltlich übernommen und auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung angepasst.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Neuhardenberg.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nebst Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale

und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen sind unzulässig.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>189.619 m²</i>
<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	<i>115.932 m²</i>
<i>Verkehrsfläche</i>	<i>12.744 m²</i>
<i>Wald</i>	<i>60.942 m²</i>

4.3 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Neuhardenberg über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- 1. Müssen festgestellte Quartiere von Fledermäusen oder Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten beseitigt werden, sind nach Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde je beseitigtes Quartier/Brutplatz zwei Ersatzquartiere/Brutplätze zu schaffen.*
- 2. Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Fledermausquartiere zu erhalten.*

Änderungen zu den festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht erforderlich.

4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 81 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Brandenburg gegeben.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

4.5 VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung ist bereits von Osten über die Lindenstraße in Quappendorf gesichert. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Shelter und Lagerhallen über Betonplattenwege erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Bei den bereits angesiedelten Gewerbebetrieben handelt es sich vor allem um transportarmes Gewerbe. Auch zukünftig ist nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung der kommunalen Straßen, insbesondere innerhalb der Ortslage Quappendorf zu rechnen.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird sich das derzeitige Verkehrsaufkommen weder qualitativ noch quantitativ verändern.

5. AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht im vereinfachten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

ENERGIE-, WASSERVER- UND -ENTSORGUNG

An der äußeren Erschließung der Telekommunikation, der Energieversorgung, der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers ändert sich nichts.

IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen die nach Art, Dauer oder Ausmaß dazu geeignet sind Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen definiert. Dabei werden Immissionen dort gemessen, wo sie einwirken.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>Industriegebieten</i>	<i>70 dB(A)</i>	<i>70 dB(A)</i>
<i>Gewerbegebieten</i>	<i>65 dB(A)</i>	<i>50 dB(A)</i>
<i>Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten</i>	<i>60 dB(A)</i>	<i>45 dB(A)</i>
<i>allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten</i>	<i>55 dB(A)</i>	<i>40 dB(A)</i>
<i>Reinen Wohngebieten</i>	<i>50 dB(A)</i>	<i>35 dB(A)</i>
<i>Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten</i>	<i>45 dB(A)</i>	<i>35 dB(A)</i>

Mit der geplanten Änderung von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein eingeschränktes Gewerbegebiet sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe“ zulässig, welche dem immissionsrechtlichen Störpotenzial eines Mischgebietes entsprechen. Somit reduzieren sich die zulässigen Immissionsrichtwerte um jeweils 5 dB(A) tags und nachts.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ erfolgen keine Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Änderung der Eingriffs- und Ausbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Weitere Auswirkungen der Planung sind nicht vorhersehbar.