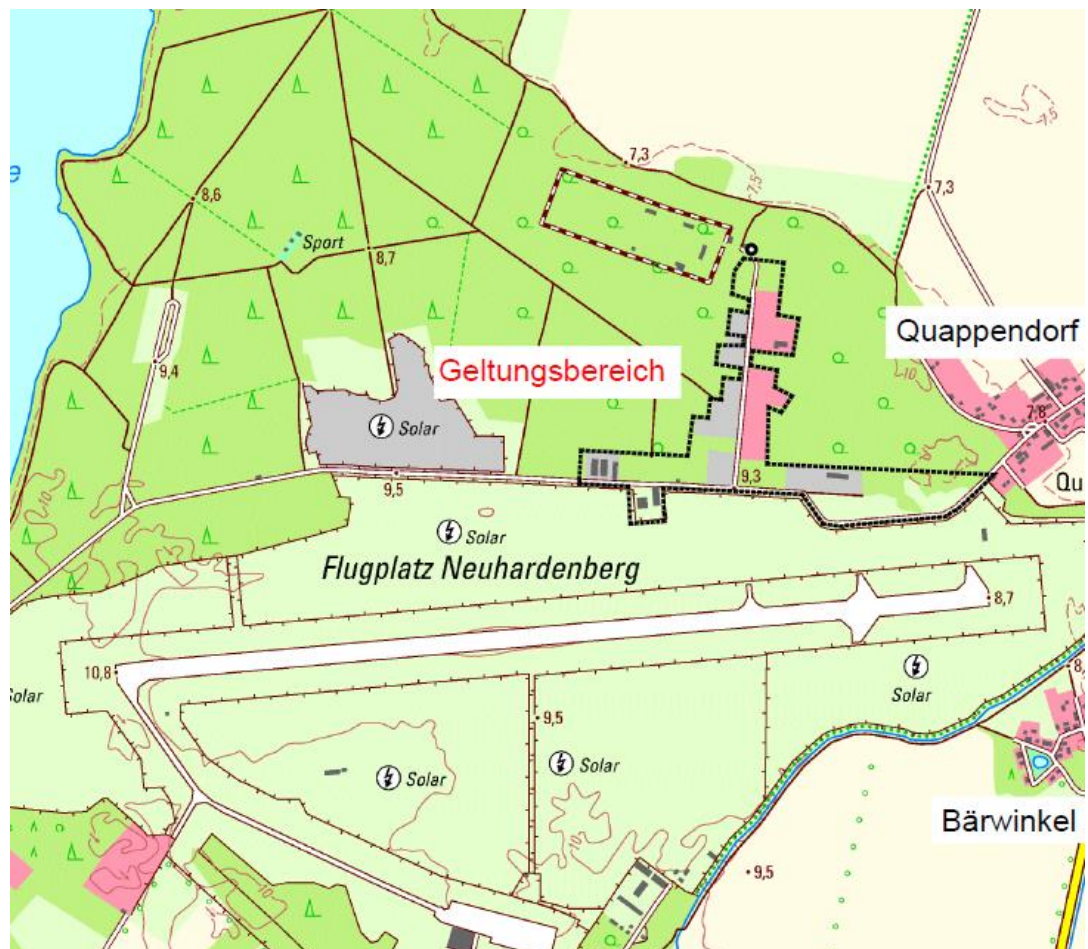


Gemeinde Neuhausen

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhausen“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Begründung – 2. Entwurf, Juli 2026

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	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1. Charakter des Planungsraumes	5
3.2. Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSGEHALT	8
4.1. Städtebauliches Konzept	8
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
4.4. Örtliche Bauvorschriften	12
4.5. Verkehrskonzept	12
5. AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	13
5.1. Umweltprüfung	13
5.2. Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
5.3. Immissionsschutz	14
5.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	15
5.5. Hinweise	15

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Diese Grundentscheidung soll auch im Zuge der 1. Änderung aufrechterhalten werden. Der gewerbliche Gebietscharakter bleibt damit Leitbild der Planung; Gegenstand der Änderung ist lediglich eine an die tatsächliche Entwicklung angepasste Differenzierung der zulässigen Nutzungen.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich die Nutzung im nördlichen Bereich des Airport Neuhardenberg deutlich kleinteiliger entwickelt als ursprünglich erwartet. Anstelle weniger größerer Gewerbeansiedlungen prägen heute mehrere kleinere Handwerks-, Manufaktur- und Dienstleistungsbetriebe den Planungsraum. Diese Betriebe weisen regelmäßig ein geringeres Störpotenzial auf und sind in ihrer Betriebsorganisation in besonderem Maße auf kurze Reaktionswege vor Ort angewiesen.

Für die ansässigen und künftig zulässigen Gewerbebetriebe kann es betriebsnotwendig sein, dass Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb wohnen. Dies betrifft insbesondere Bereitschafts-, Sicherungs-, Überwachungs- und Koordinierungsaufgaben außerhalb regulärer Geschäftszeiten sowie die kurzfristige Reaktion auf betriebliche Erfordernisse.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen daher künftig nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig sein. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, weil die Wohnungen weiterhin nur betriebsbezogen zulässig sind. Sie müssen dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine allgemeine Wohnnutzung wird damit nicht eröffnet.

Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu den grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sind nicht Bestandteil der Regelungsabsicht. Die 1. Änderung dient insoweit der rechtssicheren Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Entwicklung des Standorts.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhardenberg hat am 02.07.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Durch die vorliegende 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Gemeinde hält unverändert an der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO fest. Weder die Zweckbestimmung des Baugebietes noch das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließung oder die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden geändert. Gegenstand der Planung ist ausschließlich die Festsetzung, dass die bisher nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter künftig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Darüber hinaus wird durch die Planung weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete, hier das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 3553-308 „Oder-Neiße Ergänzung“ und das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“, befinden sich in ca. 850 m bzw. ca. 1.400 m Entfernung und damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der vorliegenden Planänderung.

Die Planänderung beschränkt sich auf die Anpassung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines bereits baulich vorgeprägten und gewerblich genutzten Geltungsbereichs.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu berücksichtigen wären. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind somit insgesamt erfüllt.

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 vom 24.11.2017

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- **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) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **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 Schutzeroberflächen 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 nächstgelegene Wohnbebauung in der Ortslage Quappendorf befindet sich in ca. 83 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 Neuhausen:

- **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 Siedlungsbe-
reiche 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).

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

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich. Maßgeblich bleibt die Nachnutzung der baulich vorgeprägten Konversionsfläche für gewerbliche Zwecke.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ soll die bestehende städtebauliche Zielstellung erhalten und zugleich an die tatsächliche kleinteilige Entwicklung des Standorts angepasst werden. Die gewerblichen Umnutzungen der vorhandenen Shelter und baulichen Anlagen sind weitgehend vollzogen.

Im Planungsraum haben sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe, darunter Handwerks-, Manufaktur- und Dienstleistungsbetriebe, angesiedelt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ soll die bestehende städtebauliche Zielsetzung zur gewerblichen Nachnutzung der Konversionsfläche fortgeführt werden. Die Gemeinde hält weiterhin an der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO fest.

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen der bereits ansässigen sowie künftig zulässigen Unternehmen besteht ein Bedarf an betriebsbezogenen Wohnungen. Zur Sicherung einer funktionsgerechten Betriebsführung sollen die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen künftig allgemein zulässig sein.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird dadurch nicht verändert. Zulässig sind ausschließlich betriebsbezogene Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine vom Gewerbebetrieb unabhängige Wohnnutzung ist nicht Gegenstand der Planung.

Zusammenfassend verfolgt die 1. Änderung das Ziel, den gewerblichen Charakter des Geltungsbereichs zu sichern, das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial zu reduzieren und die für die Funktionsfähigkeit der ansässigen Gewerbebetriebe erforderlichen betriebsbezogenen Wohnungen rechtssicher allgemein zuzulassen.

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 beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg, die Art der baulichen Nutzung innerhalb des weiterhin festgesetzten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO an die tatsächliche Entwicklung des Standorts anzupassen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Nach § 1 Abs. 3 BauNVO können im Bebauungsplan Baugebiete nach der BauNVO festgesetzt werden; durch die Festsetzung werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nicht nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO etwas anderes bestimmt wird. Für den Geltungsbereich wird weiterhin ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt; dessen Zweckbestimmung nach § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt gewahrt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO. Der Geltungsbereich bleibt weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in Gewerbegebieten regelmäßig nur ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung im Planungsraum und der betrieblichen Anforderungen der ansässigen Unternehmen macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Gebrauch und erklärt diese Ausnahme für allgemein zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, da die Wohnungen weiterhin dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

Die Festsetzung bewirkt, dass die betreffenden Wohnungen nicht mehr nur im Wege der Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können, sondern unmittelbar zum allgemein zulässigen Nutzungskatalog des festgesetzten Gewerbegebiets gehören

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. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

2. 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.

Flächenbilanz:

<i>Geltungsbereich</i>	<i>189.619 m²</i>
<i>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

5.1 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt. Dabei erfolgte eine vollständige Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter, insbesondere von Pflanzen und Tieren, Boden, Wasser sowie Landschaft. Für das Plangebiet, das eine bereits baulich vorgeprägte Konversionsfläche darstellt, konnte nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.

Insbesondere für den Artenschutz wurde im Ursprungsverfahren eine detaillierte Prüfung vorgenommen. Die vorhandenen Fledermausquartiere innerhalb der Shelter wurden erfasst und durch geeignete Maßnahmen, wie die Sicherung von Quartieren, Bauzeitenregelungen sowie die Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzquartieren, dauerhaft geschützt. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen wurde gutachterlich festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden und die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Erweiterung der überbaubaren Flächen und bewirkt keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Es handelt sich vielmehr um eine Anpassung der Art der Nutzung innerhalb des bestehenden Systems. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch nicht begründet; die maßgeblichen Umweltwirkungen sind bereits Gegenstand der ursprünglichen Umweltprüfung gewesen.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung von einer erneuten Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Die bestehenden umwelt- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie die im Ursprungsplan dokumentierten Maßnahmen gelten unverändert fort und gewährleisten weiterhin die Einhaltung der umweltrechtlichen Anforderungen. Neue oder zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die aus dem Ursprungsbebauungsplan resultierenden Verpflichtungen zur Sicherung und Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt und sind im Rahmen der Umsetzung weiterhin sicherzustellen.

5.2 ENERGIE-, WASSERVER- UND -ENTSORGUNG

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

5.3 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>

Durch die vorliegende Planänderung werden weder die Art des Baugebiets noch das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die Änderung beschränkt sich auf die allgemeine Zulässigkeit betriebsbezogener Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Zusätzliche erhebliche Immissionswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung künftiger Vorhaben erfolgt weiterhin auf Grundlage der einschlägigen fachgesetzlichen Regelungen und der für Gewerbegebiete maßgeblichen Anforderungen.

5.4 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neu-hardenberg“ 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.

5.5 HINWEISE

Bodendenkmale

Es sind keine bekannten Bodendenkmale im Planungsraum vorhanden, jedoch kann das Auftreten bislang unbekannter Funde nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Verfärbungen im Boden, Holzreste, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen oder Knochen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde sowie der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle ist in ihrem Zustand zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.

Die einschlägigen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgD-SchG), insbesondere die Anzeige-, Sicherungs- und Mitwirkungspflichten, sind zu beachten. Die Bauausführenden sind entsprechend zu informieren.

Hochwasserrisikogebiet

Der Planungsraum liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikobereichs; den entsprechenden Vorsorgeanforderungen ist im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

Waldumwandlung

Im Planungsraum sind Waldflächen im Sinne des §2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Diese umfassen Teilflächen der Flurstücke 151, 164, 165, 167 und 168 der Flur 12 sowie der Flurstücke 256, 257, 261 und 262 der Flur 11 in der Gemarkung Neuhardenberg mit einer Gesamtgröße von rund 10.861 m².

Gemarkung	Flur	Flurstück	Waldfläche
4250	12	151; 167; 168	1.973 m ²
4250	12	165	391 m ²
4250	12	164; 165;	5.457 m ²
	11	256; 257	
4250	11	261, 262	1.234 m ²
4250	11	262	1.806 m ²
Gesamtfläche			10.861 m ²

Die betroffenen Waldflächen wurden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Für eine etwaige Nutzungsänderung dieser Flächen ist im Zuge der Umsetzung ein Waldumwand-

lungsverfahren gemäß § 8 LWaldG durchzuführen. Ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG ist an das Forstamt Märkisch-Oderland zu stellen.

Die forstrechtlichen Anforderungen sind daher im Rahmen nachgelagerter Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zu beachten. Zusätzlich ist aufgrund der Lage angrenzend an Waldflächen eine Regelung der Verkehrssicherungspflicht im Rahmen der Umsetzung sicherzustellen.

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Umsetzung der zulässigen Vorhaben die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten:

1. Vor Beginn von Umbau-, Sanierungs-, Abbruch- oder Erschließungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob an den betroffenen Gebäuden, insbesondere den ehemaligen Flugzeugsheltern, Fledermausquartiere oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten vorhanden sind.
2. Eingriffe in Gebäude oder Gebäudeteile mit Potenzial als Fledermausquartier dürfen nur außerhalb der Nutzungszeiten der Tiere und nach fachgutachterlicher Kontrolle erfolgen. Werden besetzte Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen zu beteiligen.
3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist zu vermeiden. Unvermeidbare Quartierverluste sind durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu kompensieren. Die Ersatzquartiere müssen rechtzeitig vor dem Verlust der bestehenden Quartiere funktionsfähig zur Verfügung stehen.
4. Bauliche Maßnahmen sind so durchzuführen, dass Störungen von Fledermäusen, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Schwärmzeiten, vermieden werden.
5. Soweit erforderlich, ist ein artenschutzrechtliches Monitoring durchzuführen, um die Wirksamkeit der festgelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.
6. Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dauerhaft rechtlich und tatsächlich zu sichern.
7. Können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor Durchführung der Maßnahmen nachzuweisen.

Aufgrund der bekannten, überregional bedeutsamen Fledermausvorkommen auf dem Flugplatzgelände sowie der bereits festgestellten Quartierverluste innerhalb von Flugzeugsheltern besteht ein erhöhtes artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Die Anforderungen dienen der Sicherstellung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes und der Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Die konkrete Prüfung sowie die Festlegung erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der Vorhabenzulassung.