

Gemeinde Neuhardenberg
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“



Begründung – Vorentwurf, Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Plangrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
3.2 Übergeordnete Planungen	6
4. PLANUNGSINHALT	10
4.1 Städtebauliches Konzept.....	10
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.5 Verkehrskonzept	13
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	15
5.1 Umweltprüfung	15
5.2 Immissionsschutz	16
5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung.....	16
5.4 Gewässer	16
5.5 Telekommunikation	16
5.6 Abfallrecht.....	16
5.7 Brandschutz	17
5.8. Denkmalschutz	17
6. UMSETZUNG DER PLANUNG	18
7. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die mit dem Bauleitplan verfolgte Zielstellung ist die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die hinsichtlich ihres immissionsrechtlichen Störpotenzials dem eines Mischgebietes entsprechen. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen.

Der Investor plant die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der sich auf einen Handel mit Waren und die Erbringung von Dienstleistungen spezialisiert. Ziel ist es, einen Standort zu schaffen, der vielfältige gewerbliche Nutzungen ermöglicht, wie z.B. im Bereich des Handels mit Fahrzeugen, technischen Geräten und Anlagen sowie im Bereich von Reparatur- und Serviceleistungen.

Da die konkreten Nutzungen und die genaue Ausgestaltung des Gewerbegebiets noch nicht abschließend festgelegt sind, liegt der Fokus auf einer flexiblen und zukunftsorientierten Planung. Das Gebiet soll so gestaltet werden, dass es den unterschiedlichen Anforderungen der gewerblichen Nutzung gerecht wird und eine nachhaltige sowie wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung ermöglicht.

Der dazu einbezogene Geltungsbereich umfasst etwa 6.500 m² und befindet sich im Süden der Ortslage Neuhardenberg. Er erstreckt sich über ein anthropogen geprägtes und zum Teil bebautes Areal.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gewährleistet dabei, dass das geplante Vorhaben städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann und gleichzeitig Raum für emissionsarme Nutzungen geschaffen wird.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhardenberg hat am 22.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,65 ha. Dieser erstreckt sich auf die Flurstücke 468 und 471 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Neuhardenberg und auf das Flurstück 38/3 der Flur 8 in der Gemarkung Neuhardenberg.

2.2 Plangrundlagen

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom April 2025

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

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)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Süden des Ortslage Neuhardenberg und umfasst eine zum Teil baulich vorgeprägte und eingezäunte Konversionsfläche. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude. Es handelt sich um das ehemalige Heizhaus. Der östliche Teil ist mit sukzessiv aufgewachsenem Gehölzbestand bewachsen.



Abbildung 1: Bestandsgebäude (ehemaliges Heizhaus) innerhalb des Planungsraumes

Der Planungsraum wird im Osten durch die Straße „Neudorf“ und im Norden durch die „Friedrichs-Engels-Straße“ begrenzt. Über diese öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen wird der Vorhabenstandort auch erschlossen.

Darüber hinaus befinden sich direkt nördlich Geschosswohnungsbauten sowie Garagenkomplexe. Die direkt östlich und südlich angrenzenden Flächen liegen brach und sind mit einer Ruderalflur bestanden. Die Areale darüber hinaus werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nationale Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete werden vorliegend nicht überplant.

Als nächstgelegenes europäisches Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“, zu benennen. Dieses erstreckt sich westlich in ca. 2,0 km Entfernung.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist das DE 3450-303 „Stöbbertal“, welches sich in ca. 3,2 m Entfernung erstreckt.

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

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.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Neuhardenberg ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694), 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
- Satzung des **Sachlichen Teilregionalplanes „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Absatz 2 Nummer 4 ROG 2009 soll der Raum so entwickelt werden, dass eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen entsteht.

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen. Aus diesem Grund werden die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen. So beziehen sich die Festlegungen zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Z 5.5) ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen.

Eine standörtliche Bindung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen an die zentralörtliche Gliederung ist nicht vorgesehen. Jedoch gelten auch bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele. So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten.

Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes dies erfordern (Abstandsgebot). Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anschlussanforderungen des Gewerbes. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen durch die gewerbliche Entwicklung ist ebenfalls zu vermeiden.

Das Landesraumentwicklungsprogramm LEPro 2007 enthält zum § 5 *Siedlungsentwicklung* folgenden Grundsatz der Raumordnung: „Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.“

Die Gemeinde Neuhardenberg wird gemäß des Sachlichen Teilregionalplans Oderland-Spree als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet umfasst eine baulich vorgeprägte Fläche am Ortsrand von Neuhardenberg.

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

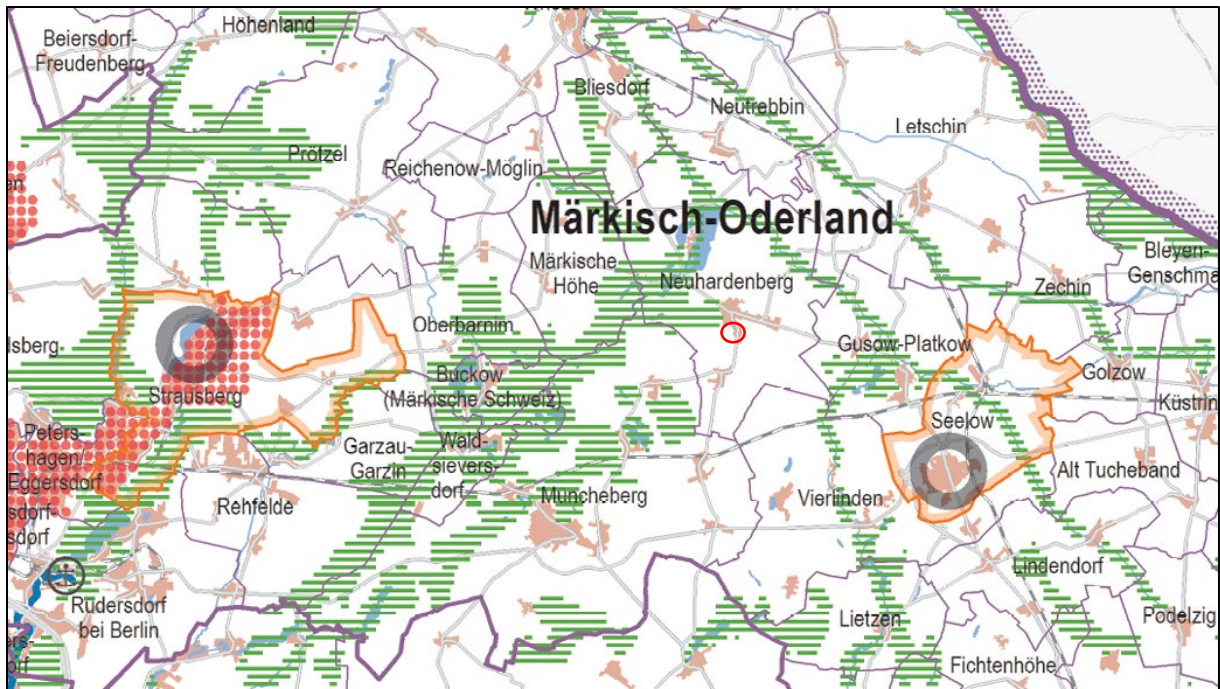


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP HR (Planungsraum rot markiert)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ der Gemeinde Neuhardenberg erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Neuhardenberg verfügt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Grünflächen“ und „Wohnbauflächen“ dar.

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt sich im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus diesen Darstellungen entwickeln. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

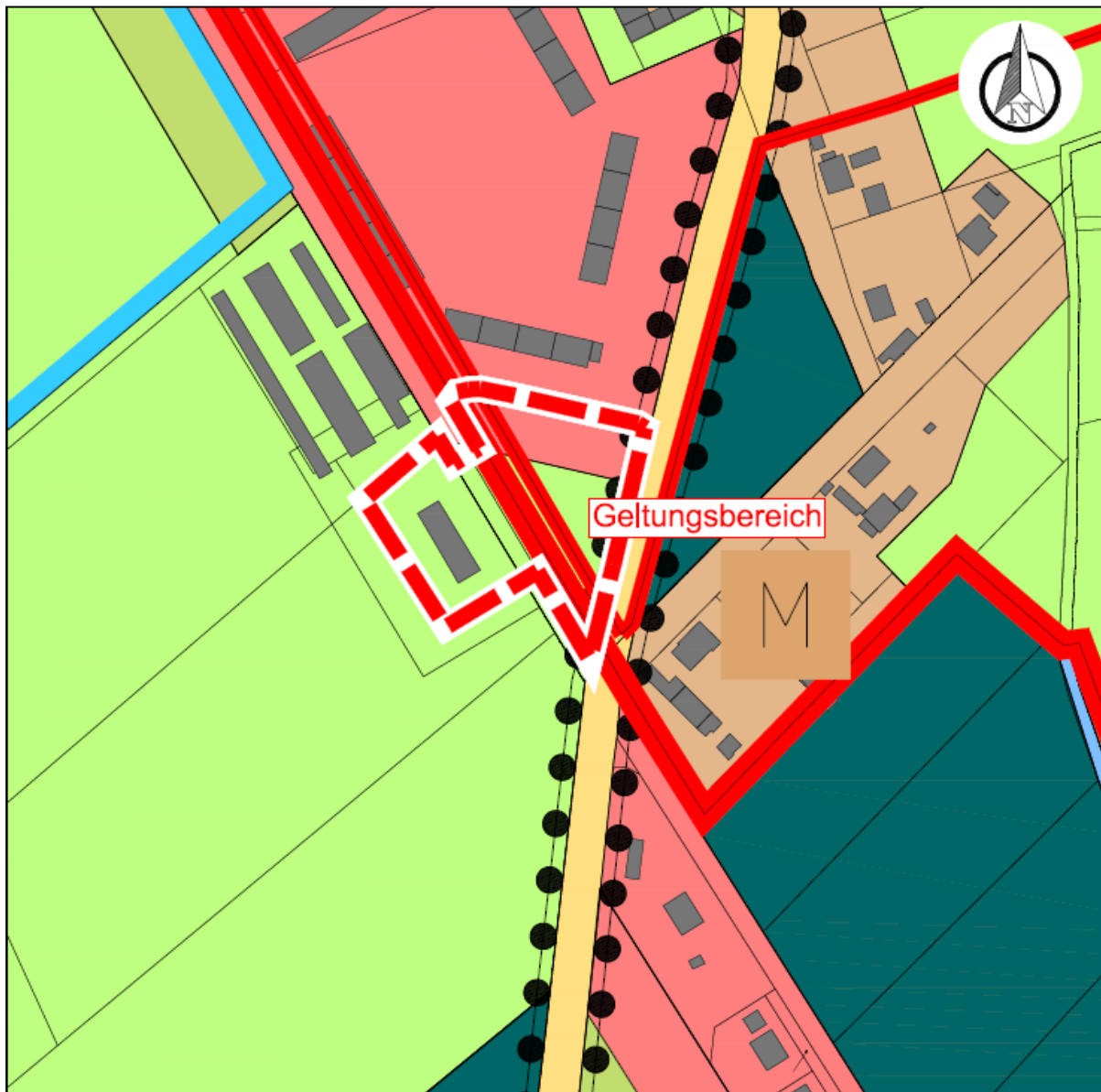


Abbildung 3: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans (der Geltungsbereich ist rot markiert)

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Planungsraum befindet sich an einem bereits baulich vorgeprägten Standort, der durch bestehende Versiegelungen und ein Gebäude gekennzeichnet ist. Das städtebauliche Konzept ist darauf ausgerichtet, eine nachhaltige und funktionale Nutzung des Areals zu gewährleisten, die sowohl den wirtschaftlichen Anforderungen als auch den städtebaulichen Vorgaben gerecht wird.

Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, welcher sich auf einen Handel mit Waren und die Erbringung von Dienstleistungen spezialisiert, ist Zielstellung des Investors.

Die bauliche Gestaltung berücksichtigt die bestehenden Versiegelungen, um eine effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und gleichzeitig die Umweltbelastung zu minimieren. Aus diesem Grund soll das Bestandsgebäude in das Planungskonzept integriert werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Integration der Betreiberwohnung in das Gesamtareal. Diese soll eine direkte Verbindung zum Gewerbebetrieb bieten, um eine flexible und effiziente Betriebsführung zu gewährleisten. Die Betreiberwohnung wird so positioniert, dass sie sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch eine ungestörte Nutzung ermöglicht.

Das Konzept strebt eine harmonische Einbindung des Gewerbegebiets in die bestehende städtebauliche Umgebung an. Ziel ist es, eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Nutzung des Standorts zu schaffen, die sowohl den Bedürfnissen der Betreiber als auch den Anforderungen der Gemeinde gerecht wird.

Da es sich bei der Vorhabenfläche um einen vorgeprägten Standort handelt und hochwertige Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt werden, kann aus städtebaulicher Sicht hier von einem außerordentlich guten Standort ausgegangen werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Zielstellung des Bebauungsplans ist es, nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art gemäß den Vorschriften des § 8 Abs. 1 BauNVO zuzulassen.

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.

Gewerbebetriebe, die auf einen Handel mit Waren und der Erbringung von Dienstleistungen ausgerichtet sind, dienen der Versorgungsfunktion für ihre Umgebung. 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.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg darüber hinaus **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ebenfalls zuzulassen.

Die übrigen in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten mit Störpotential, wie Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke entsprechen nicht dem Entwicklungsziel und sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Die maximal zulässigen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen werden einheitlich mit absoluten Höhen in Meter NHN des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN2016 festgesetzt. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 14,5 m über NHN als unterer Bezugspunkt ergibt sich bei einer geplanten maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen von 7 m ein zulässiges Höchstmaß von 21,5 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Um eine optimale Ausnutzbarkeit des Planungsraumes zu ermöglichen, wird die GRZ entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO auf 0,80 begrenzt. Aktuell ist bereits eine Fläche von ca. 1.160 m² versiegelt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird ausgeschlossen.

Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

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

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	6.526 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.506 m ²
Bereits versiegelte Fläche	1.160 m ²
Weitere mögliche Versiegelung	4.044 m ²
Verkehrsflächen	20 m ²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes G_{Ee} 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, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
1. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen 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.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte 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 den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

4.5 Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Planungsraumes ist über die bestehende Zufahrt ausgehend der Friedrich-Engels-Straße vollständig gegeben. Innerhalb des Planungsraumes ist eine versiegelte Erschließungsstraße vorhanden.



Abbildung 4: Fotografie des Planungsraumes; versiegelte Fläche im Bereich der Zufahrt

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Tiere/Pflanzen ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirkungen auf besonders und streng geschützte Arten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Gewerbefläche ist bezüglich der Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Derzeit erfolgt die faunistische Kartierung des Planungsraumes. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht und den Artenschutzfachbeitrag einfließen.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange erzeugen kann. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen in der Ortslagen Neuhardenberg erstrecken sich nördlich sowie südlich des Planungsraumes in einer Entfernung von jeweils ca. 20 m. Es handelt sich im Norden um Geschosswohnungsbauten und im Süden um Einfamilienhäuser.

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres immissionsrechtlichen Störpotenzials auf das Niveau der Mischgebietsverträglichkeit zu regeln.

Aus diesem Grund sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnstandorte zu erwarten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Geltungsbereich bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

5.4 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Planungsraum befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer II. Ordnung.

Schutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

5.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Es ist ein bedarfsgerechter Ausbau erforderlich.

5.6 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

5.7 Brandschutz

Von den öffentlichen Verkehrswegen und -flächen ist die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ständig zu gewährleisten und zu sichern.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h zu gewährleisten. Die benötigte Löschwassermenge beträgt demnach 96 m³. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230),
- Löschwasserteiche (DIN 14210) oder
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)

Für das in Rede stehende Projekt ist die Verfügbarkeit des Löschwasserbedarfs im weiteren Verfahren durch den Investor nachzuweisen.

5.8. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

6. UMSETZUNG DER PLANUNG

Der Investor verpflichtet sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten gegenüber der Gemeinde Neuhardenberg gemäß § 11 BauGB.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsdefinition

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich der o.g. Planung werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Handel und Dienstleistungen“ sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus.

Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung eines Gewerbegebietes - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelungen finden nur im notwendigen Maße statt
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase) 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge (während der Bauphase) - Schadstoffemission durch Verkehrsaufkommen während der Betriebsphase 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen (während der Bauphase) - Emission und Immissionen - Veränderung der Lebensraumstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Begrenzung des nutzenden Fahrzeugverkehrs
Schutzgut Landschaftsbild	
<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- / Schadstoffemission - optische Dominanz der baulichen Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung des Gewerbegebietes erfolgt auf einem anthropogen vorgeprägten Standort
Schutzgut Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme eines anthropogen vorgeprägten Areals 	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden keine hochwertigen Flächen in Anspruch genommen

Eingriffsrelevante Planungen

Das festgesetzte Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 6.506 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine maximale Versiegelung von 5.204 m² zulässig. Eine Fläche von 1.160 m² ist bereits versiegelt. Somit ergibt sich eine weitere mögliche Vollversiegelung in Höhe von **4.044 m²**, die zu kompensieren ist.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	6.526 m ²
Gewerbegebiet	6.506 m ²
Maximale Versiegelung GRZ 0,8	5.204 m ²
Bereits versiegelte Fläche	1.160 m ²
Weitere mögliche Versiegelung	4.044 m ²
Festgesetzte Verkehrsfläche	20 m ²

Maßnahme	Umfang
Festsetzung eines Gewerbegebietes	
Bestand: Konversionsfläche Geltungsbereich: 6.526 m ² Eingeschränktes Gewerbegebiet: 6.506 m ²	Planung: Maximal mögliche Vollversiegelung: 4.044 m²

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes verursacht auf einer **Fläche von bis zu 4.044 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die Kompensation dieses Eingriffes erfolgt im weiteren Verfahren durch geeignete Maßnahmen.

In Ableitung der bekannten Auswirkungen der Planung und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwartenden Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)

- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 [1] LEPro)
- Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 [2] LEPro)
- Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)

- Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP HR 6.1 [G])
- Nutzung von vorgeprägten raumverträglichen Standorten sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP HR 6.2 [G])

Landschaftsprogramm Brandenburg

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- Erhalt / Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle).

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme **K 3**

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt und bereits zu großen Teilen versiegelt.

Innerhalb der geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes befinden sich keine Biototypen mit hervorgehobener Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna.



Abbildung 5: Sukzessiver Gehölzaufwuchs im Planungsraum

Der Standort ist geprägt von überalterten Pappeln sowie einem sukzessiven Gehölzaufwuchs, der im Zuge der Bauarbeiten entfernt werden muss. Diese Vegetation ist nicht von herausragender ökologischer Bedeutung.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Eingriffe in die Natur im Rahmen des Vorhabens geringfügig sind und keine bedeutenden Auswirkungen auf den lokalen Naturhaushalt erwarten lassen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme **K 4**

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird es zu einer Flächeninanspruchnahme kommen, die potenziell den Erlebniswert der Landschaft beeinflussen könnte. Dabei ist jedoch zu beachten, dass hochwertige Landschaftsbildräume durch die Planung nicht betroffen sind.

Durch den Abbruch des ruinösen Gebäudebestandes und die Beräumung der Fläche wird die landschaftliche Situation insgesamt aufgewertet. Die Entfernung der alten Bausubstanz trägt dazu bei, das Erscheinungsbild der Umgebung zu verbessern und die landschaftliche Qualität zu steigern.

Aus diesem Grund sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die geplanten Maßnahmen insgesamt zu einer positiven Veränderung des Landschaftsbildes führen. Die geplante Umsetzung trägt somit dazu bei, den Erlebniswert der Landschaft zu erhalten oder sogar zu erhöhen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.