

Gemeinde Neuhardenberg
**Bebauungsplan „Gewerbepark
Airport – Center Neuhardenberg“**



Begründung – Vorentwurf, Juli 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.....	4
3. AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	5
3.2 Übergeordnete Planungen	7
4. PLANUNGSINHALT	13
4.1 Städtebauliches Konzept.....	13
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	17
4.5 Verkehrskonzept	17
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	18
5.1 Umweltprüfung	20
5.2 Immissionsschutz	21
5.5 Telekommunikation	22
5.6 Abfallrecht.....	22
5.7 Brandschutz	23
5.8. Denkmalschutz	23
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	25

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Mit Beschluss vom 22.05.2024 hat die Gemeinde Neuhardenberg die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Airport - Center Neuhardenberg“ beschlossen. Für den dazu einbezogenen Geltungsbereich steht eine zukunftsfähige gewerbliche Entwicklung im Vordergrund.

Um den Flugplatz Neuhardenberg unter Instrumentenflugbedingungen (IFR) anfliegen bzw. von dort starten zu können, soll im Rahmen eines laufenden Genehmigungsverfahrens beim *Landesamt für Umwelt* die zurzeit erteilte Genehmigung für Sichtflugbedingungen um die Betriebsart IFR auf der Basis von satellitengestützten Ab- und Anflugverfahren erweitert werden. Vorgesehen sind gewerbliche IFR-Flüge im nichtplanmäßigen Luftverkehr.

Um den Standort rund um den Flugplatz Neuhardenberg an die zukünftigen Bedürfnisse anzupassen ist es vorgesehen luftfahrtaffine Unternehmen anzusiedeln.

Der Vorhabenstandort rund um den Flughafen Neuhardenberg ist durch seine hervorragende Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 167 und die Vorprägung durch das Betriebsgelände eines Solarparks nordöstlich des Geltungsbereiches sowie durch das Flugplatzmuseum für die Ansiedlung der Unterbringung von flächenintensiven Gewerbebetrieben auf arrondierten Flächen ausdrücklich gut geeignet.

Erste konkrete Projektansätze zielen auf die Ansiedlung luftfahrtspezifischer Betriebe wie Instandhaltungs- und Wartungsunternehmen (MRO – Maintenance, Repair and Overhaul), luftfahrttechnische Dienstleister, fluglogistische Unternehmen sowie betriebsunterstützende Serviceeinrichtungen und einen Bildungs- und Trainingscampus ab.

Mit dieser geplanten gewerblichen Entwicklung geht eine Erhöhung des betriebsinternen Verkehrsaufkommens einher. Um den Bedürfnissen der Kraftfahrer, Kunden und Geschäftspartner gerecht zu werden, zielen die Planungsabsichten zudem darauf ab entsprechende Infrastruktureinrichtungen, wie einen Truck Stop, also eine Raststätte vorwiegend für LKW-Fahrer, mit Tankstelle und Gastronomiebetrieb, ein Hotel sowie ausreichend Parkstellflächen zu schaffen.

Der geplante Truck Stop soll eine Vielzahl von Dienstleistungen bieten, die den Bedürfnissen von Lkw-Fahrern gerecht werden, die oft lange Strecken zurücklegen und regelmäßige Pausen benötigen. Es sollen innerhalb des Vorhabenstandortes großzügige Parkmöglichkeiten errichtet werden, die speziell auf die Bedürfnisse von Fernfahrern ausgelegt sind. Hierzu ist es erforderlich, dass die Parkplätze neben einer entsprechenden Größe auch über Ruhebereiche verfügen.

Neben ausreichend dimensionierten Stellflächen für Lkw-Fahrzeuge sind sanitäre Einrichtungen, Gastronomieangebote sowie gegebenenfalls Reparatur- und Servicedienstleistungen vorgesehen. Ergänzt werden soll dieses Angebot durch eine Tankstelle, die nicht nur den klassischen Kraftstoffbedarf abdecken, sondern auch alternative Antriebsformen (z.B. LNG oder Elektroladesäulen) berücksichtigen soll, um den Anforderungen der Mobilitätswende gerecht zu werden.

Die geplante Errichtung eines Hotel rundet das Nutzungsangebot des „Gewerbeparks Airport – Center Neuhardenberg“ ab und schafft Übernachtungsmöglichkeiten für Geschäftsreisende, Kunden sowie Kraftfahrer.

Diese vorgesehen Nutzungen stellen eine funktionale Ergänzung zum geplanten flugaffinen Gewerbecluster dar und dienen der logistischen Unterstützung sowohl des gewerblichen als auch des überregionalen Güterverkehrs.

Gleichzeitig stellen diese geplanten Infrastrukturentwicklungen sicher, dass keine betriebsbedingten Fahrten durch den Ort Neuhardenberg geführt werden, sondern der gewerbliche Individualverkehr im Planungsraum verbleibt.

Aufgrund der Anbindung an die Bundesstraße B 167 bietet sich dieser Standort besonders für eine verkehrsnah Infrastruktur an, die den Anforderungen des modernen Logistiksektors gerecht wird.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Airport - Center Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 43,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (ganz oder in Teilflächen) 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22, 23/1, 23/2, 24, 25, 46/1, 47, 48, 50, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 75, 76, 77, 80/1, 81, 144, 201, 229, 233, 234, 235, 236 und 270 der Flur 11, 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 nordwestlich der Ortslage Neuhardenberg und direkt südlich des Flugplatzgeländes. Der Vorhabenstandort ist durch unterschiedliche Biotopstrukturen gekennzeichnet. Teilräume unterliegen bereits einer anthropogenen Nutzung.

Die nachstehende Abbildung zeigt eine aktuelle Luftbildaufnahme des Geltungsbereiches (rot skizziert).



Abbildung 2: Luftbildaufnahme - Planungsraum rot gekennzeichnet (Quelle: Brandenburg Viewer)

Die Bundesstraße B 167 verläuft südlich des Planungsraumes. Ausgehend dieser Verkehrsfläche wird der Geltungsbereich über die „Museumsstraße“ erschlossen, die in Richtung des Flugplatzgeländes führt.

Im Nordwesten des Planungsraumes befindet sich das Flugplatzmuseum mit Flugzeugsheltern. Ebenso wird deutlich, dass die Bereiche im westlichen und nordöstlichen Teil bestockt sind. Das Areal östlich der Museumsstraße unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.



Abbildung 3: Offenlandstrukturen mit angrenzendem Kiefernbestand im Osten des Planungsraumes, J. Hauke, März 2025

Der Vorhabenstandort grenzt im Norden an den Flugplatz Neuhardenberg sowie Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Südöstlich erstreckt sich die bewohnte Ortslage Neuhardenberg. Gewerbestandorte sind östlich und westlich des Geltungsbereiches vorhanden.

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. 800 m Entfernung.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist das DE 3450-303 „Stöbbertal“, welches sich in ca. 1,1 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 Gewerbegebiet „Gewerbepark Airport – Center Neuhardenberg“ soll aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bewusst abseits von Wohnbauflächen errichtet werden. Gleichzeitig ist aufgrund der geplanten Nutzungen ein Anschluss an den Flugplatz Neuhardenberg erforderlich. Mit dem vorliegenden Standort ist dies gegeben.

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



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP HR (Planungsraum rot markiert)

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Airport – Center Neuhausen“ der Gemeinde Neuhausen 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 bereits teilweise als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der überwiegende Teil wird jedoch als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Fläche für Wald“ und „Sondergebiet PV“ dargestellt.

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.

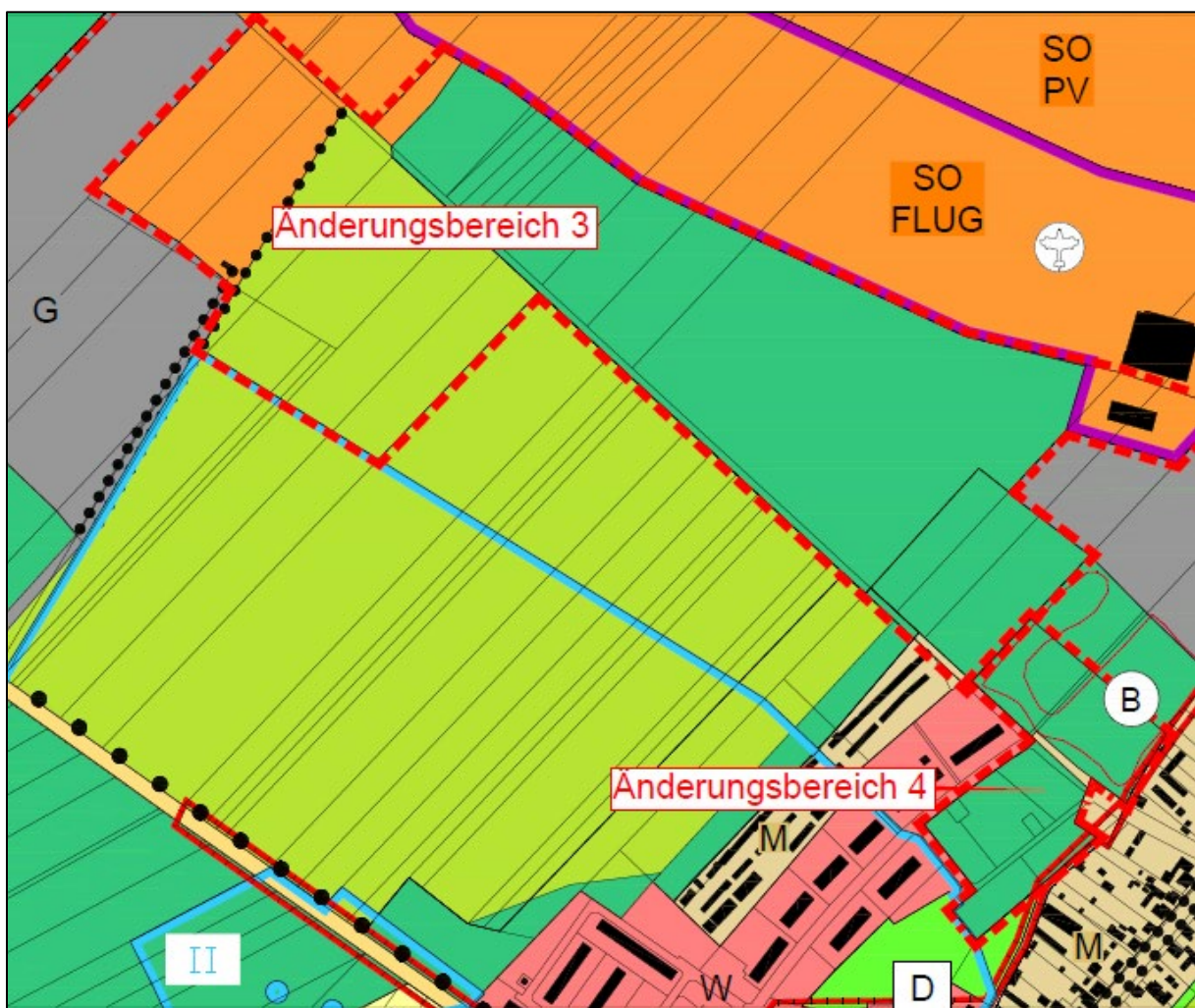


Abbildung 5: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans (Änderungsbereich rot markiert)

Fachgesetzgebungen

Für Teilflächen des Planungsraumes wurde die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG festgestellt. Für diese Teilflächen wird mit der zugeordneten Waldeigenschaft beim zuständigen Forstamt eine Waldumwandelungsgenehmigung beantragt. § 8 LWaldG regelt dazu, dass Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden darf. Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist; die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Nach derzeitigem Sachstand ist jedoch davon auszugehen, dass die geplante Umwandlung nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht und darüber hinaus die Erhaltung der besagten Waldfläche nicht im überwiegend öffentlichen Interesse liegt.

Vorliegend handelt es sich weitestgehend um ein zum Teil eingezäuntes und ehemals militärisch genutztes Areal ohne Erholungsfunktion. Der für die geplante Waldumwandlung einbezogene Bestand an Waldbaumarten umfasst überwiegend Kiefern und in geringem Umfang Birken mit schwachem bis mittleren Baumholz und entsprechend geringem forstwirtschaftlichen Ertragsvermögen.



Abbildung 6: Fotografie des Kiefernbestandes, J. Hauke, März 2025

Aufgrund der oben beschriebenen Nutzungsansprüche, der Kubatur des Planungsraumes mit den Standortbedingungen eines benachbarten Flugplatzes sowie der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen als erneuerbarer Energieerzeuger vor Ort finden sich hierzu keine alternativen Lösungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sollen vorliegend durch die Neuaufforstung von Flächen innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden.

Alle betreffenden Teilflächen sind in ihrem Flächenumfang als geringfügig im Verhältnis zu den im Gemeindegebiet verbleibenden Waldgebieten 2.390 ha (30,6 % des Gemeindegebietes) anzusehen. Gleichzeitig haben diese Teilflächen für sich genommen keine wesentliche Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Neuhardenberg übernimmt im Rahmen ihrer Planungshoheit sowie ihrer raumordnerischen Funktion mit Wirkung eines Grundzentrums die Aufgabe der Daseinsvorsorge für die Sicherung im Gemeindegebiet ansässiger Gewerbebetriebe. Gleichzeitig bieten Unternehmen, wie der Flughafen in Neuhardenberg aufgrund seiner Leuchtturmwirkung Anknüpfungspunkte für die Neuansiedlung weiterer Firmen, die aufgrund ihres Störgrades weder die vorhandenen stöempfindlichen Nutzungen erheblich beeinträchtigen noch die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe beeinflussen. Aus diesem Anspruch heraus obliegt der Standortprüfung ein besonderes Augenmerk, insbesondere was die verkehrliche Erschließung und den Abstand zu Wohnnutzungen des Gemeindegebietes angeht.

Ein weiterer Aspekt ist der jeweilige Störgrad von bestehenden und zur Neuansiedlung geplanten Gewerbebetrieben, denn diese können im Sinne von § 8 BauNVO sehr unterschiedliche Funktionen und Erscheinungsbilder wahrnehmen.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang der städtebauliche Planungsanspruch der Gemeinde an die Nutzungsverträglichkeit bestehender und geplanter Nutzungen innerhalb sowie im Umfeld des Plangeltungsbereiches. Durch die Gliederung und Anordnung von Nutzungen zueinander sowie die Einschränkung von gewerblichen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens kann eine spannungsarme räumliche Zuordnung von geplanten Gewerbegebieten und bestehenden Baugebieten, die (überwiegend) dem Wohnen dienen, erreicht werden.

Vorliegend betrifft das den Schutzanspruch dem östlich angrenzenden Gemeindehauptort Neuhardenberg gegen heranrückende störintensive Nutzungen. Gleichzeitig benötigt der Flughafen selbst Entwicklungsspielräume für die Umsetzung seiner IFR-Flüge im nichtplanmäßigen Luftverkehr, um den Betriebsstandort langfristig marktfähig gestalten zu können.

Für den vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Anspruch durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in einem Umkreis von bis zu 100 m zu den Wohnstandorten in der Ortslage Neuhardenberg erreicht werden.

Eine weitere städtebauliche Anforderung wird an den Klimaschutz, Sichtschutz und den Niederschlagswasserrückhalt in der Fläche gestellt. Entsprechend trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Aufforstung und zur Eingrünung der östlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes mit einer ca. 20 m breiten Feldhecke, der gleichzeitig als Sichtschutzhecke fungieren wird.

Ein großer Anteil des anfallendes unverschmutzten Niederschlagswassers soll innerhalb der im Geltungsbereich geplanten Kleingewässer zurückgehalten werden, um die Qualität als Lebensraum zu verbessern und mehr Niederschlagswasser in den Wasser- und Bodenhaushalt abführen zu können.

Im vorliegenden Planungsraum befinden sich zudem mehrere Großhangar, welche nach den derzeitigen Planungen erhalten und ggf. erweitert werden soll.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt innerhalb des Planungsraumes grundsätzlich die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich abzusichern.

Zum Schutz der sich angrenzend befindenden Wohnstandorte im Gemeindehauptort Neuhardenberg beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg mit Verweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO Teilflächen des Geltungsbereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, um die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres immissionsrechtlichen Störpotenzials auf das Niveau der Mischgebietsverträglichkeit zu regeln. Hiermit wird die Ortslage Neuhardenberg vor Lärm und anderen Störeinflüssen besser geschützt.

Die Gemeinde orientiert sich dabei an dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)“. Die durch den Investor vorgesehen gewerblichen Entwicklungen in Form von flugaffinen Betriebsarten sind nicht in der Auflistung enthalten, jedoch entsprechen die laufenden Nummern 196 - „Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien“ und 211 – „Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten“ am ehesten den geplanten Entwicklungsabsichten.

Diese Betriebsarten sind in der Abstandsklasse VII aufgeführt und ziehen einen Abstand von 100 m zu Wohnnutzungen nach sich. Entsprechend setzt der Bebauungsplan in diesem 100 m - Radius ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Trotz der beschriebenen Einschränkungen soll der Gebietscharakter erhalten bleiben. Entsprechend sollen hier vor allem die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.

Für den größeren westlichen Teil des Planungsraumes soll es diesbezüglich keine Einschränkungen geben. Allerdings sollen hier Wohnungen für Betreiber und Aufsichtspersonal ausschließlich in Ausnahmesituationen zulässig sein, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe nicht einschränken zu müssen.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Neuhardenberg wird auf die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Windenergieanlagen verzichtet.

Zu Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Beherbergungsbetriebe. Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden können. Dies kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsorts oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar. (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 20). Das nach dem derzeitigen Planungsstand des Investors das vorgesehene Hotel soll nicht dem Wohnen dienen oder wohnähnlich genutzt werden soll, somit ist eine Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Um eine optimale Ausnutzbarkeit des Standortes zu gewährleisten, werden gemäß § 17 BauNVO für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen.

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 11 m über NHN als unterer Bezugspunkt ergibt sich bei einer geplanten maximalen Höhe möglicher baulicher Anlagen mit 20 m ein zulässiges Höchstmaß von 31 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN.

Entsprechende Zahlenwerte werden textlich festgesetzt.

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die festgesetzten Gewerbegebiete GE dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
2. 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 gesund-

heitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten Gewerbegebiete GE und GEE auf 0,8 begrenzt.
4. Die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 31,00 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt. Abweichend davon sind innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietes GEE bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 21 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 zulässig.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	463.274 m ²
Gewerbegebiet	290.093 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	33.297 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	29.810 m ²
Private Verkehrsflächen	9.255 m ²
Wasserfläche	2.861 m ²
A	6.103 m ²
B	3.390 m ²
Wald	63.051 m ²

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.

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt mit Verweis auf die Belange des Klimaschutzes die Neuschaffung eines dauerhaft wasserführenden Kleingewässers, welches multifunktional anfallendes unverschmutztes Regenwasser aufnehmen und speichern kann. Das gespeicherte Wasser kann zur Wiederverwertung zum Beispiel für Bewässerung oder Löschwasser genutzt werden oder verzögert zur Versickerung an das Grundwasser abgegeben werden. Das nähere Umfeld des neu zu schaffenden Gewässers soll als naturnahe Wiese entwickelt werden, um Insekten, Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern neue Lebensräume zu erschließen und gleichzeitig Sichtdreiecke an den Verkehrsachsen freizuhalten.

Entlang einer zu schaffenden Verkehrsfläche sieht das Planungskonzept die Entwicklung einer Feldhecke aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten vor. Diese Feldhecke wird einerseits als Sichtschutz dienen und darüber hinaus zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Hierzu wurden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen formuliert.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als extensive Mähwiese zu entwickeln.
2. Die mit B festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu entwickeln.

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 Erschließung des Planungsraumes ist ausgehend der Bundesstraße B167 über die bestehende „Museumsstraße“, die zum Flugplatzgelände führt, vollständig gegeben.



Abbildung 7: Zufahrt zum Planungsraum ausgehend der Bundesstraße B 167 (Quelle: Google Maps)

Eine Erschließung in Nord-Süd-Richtung ist durch die Museumsstraße, die den Flugplatz mit der Bundesstraße B167 verbindet, bereits gegeben.

Das Verkehrskonzept ist vollständig darauf ausgerichtet den betriebsinternen Verkehr nicht durch Ortslage Neuhardenberg zu führen und den Ort somit zu entlasten.

Hierzu sieht das Verkehrskonzept die Entwicklung einer Querverbindung in Ost – West-Richtung vor. Diese öffentliche Verkehrsfläche soll eine Verbindung zwischen dem in Rede stehenden Geltungsbereich und dem des westlich angrenzenden Bebauungsplan „Aero Pharma Park Berlin-Neuhardenberg“ schaffen und zum anderen östlich an die Oderbruchstraße anschließen.

Darüber hinaus werden zur inneren Erschließung private Verkehrsflächen errichtet und im Bebauungsplan an solche festgesetzt.

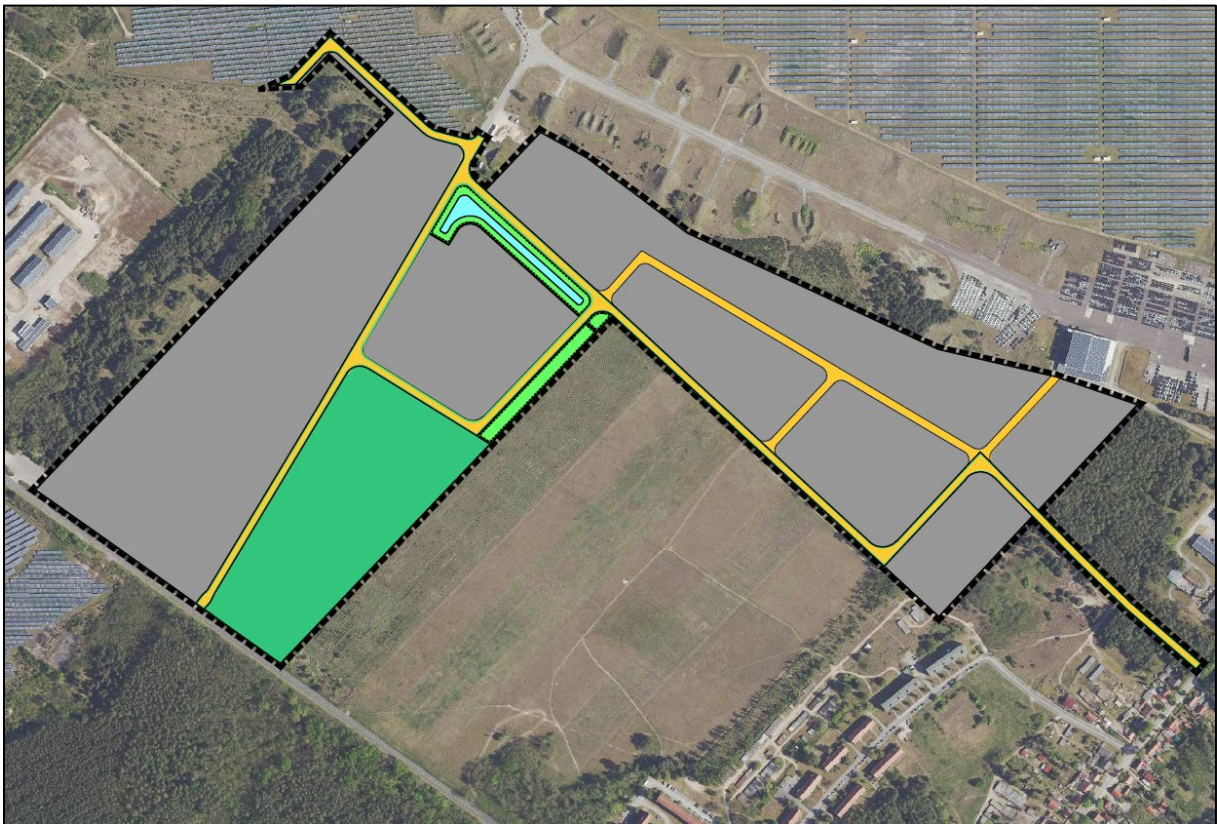


Abbildung 8: Verkehrskonzept

Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten öffentliche Verkehrsflächen werden mit einem Lichtraumprofil von 10,5 m errichtet.

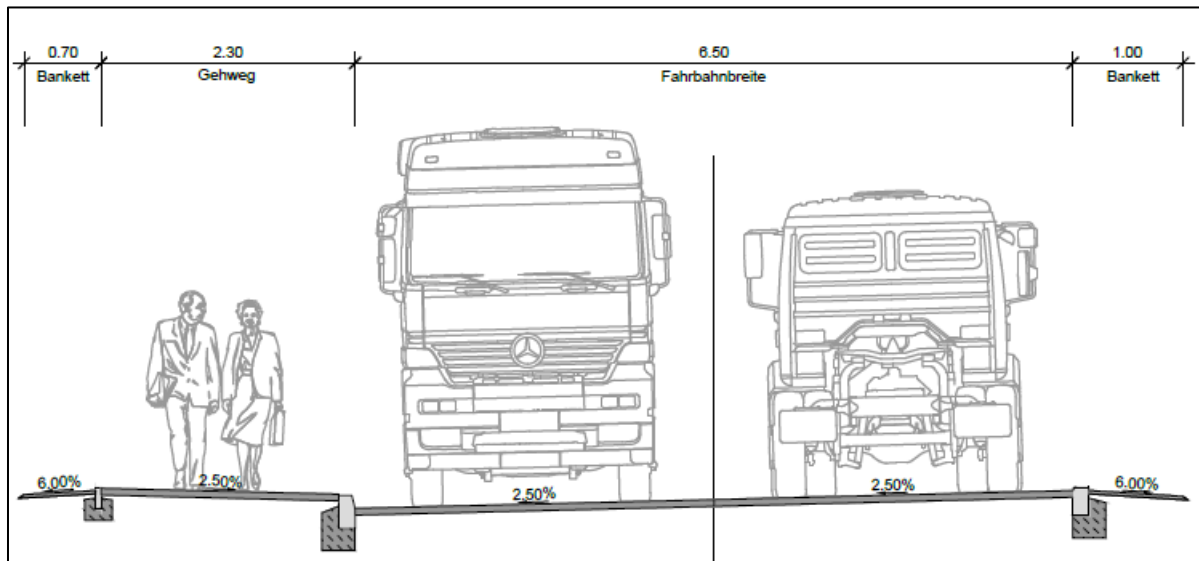


Abbildung 9: Systemschnitt der Verkehrsflächen

Der vorstehende Systemschnitt zeigt eine mögliche Gliederung der Verkehrsflächen für den maßgebende Begegnungsverkehr Lkw/Lkw einschließlich eines fahrbahnbegleitenden Gehweges auf. Eine abschließende Einteilung des Verkehrsraums ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Gewerbeflächen ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Derzeit erfolgt die faunistische Kartierung von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien innerhalb des Planungsraumes durch den Diplom-Biologen Jörg Hauke (OEKOPLAN – Halle). 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.

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

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich südlich des Planungsraumes in der Ortslage Neuhardenberg. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser in der Ernst-Thälmann-Straße, die sich in einer Entfernung von etwa 50 m erstrecken.

Diesen Wohnstandorten ist der Status einer Innenbereichswohnlage mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräusche wird ein entsprechendes Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht eingearbeitet.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist ein Anschluss an das Versorgungsnetz mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

5.4 Gewässer

Oberflächengewässer

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

Schutzgebiete

Das Wasserschutzgebiet „Neuhardenberg“ Schutzzone III befindet sich im Süden des Geltungsbereiches. Das Planungskonzept sieht hier eine Aufforstung mit heimischen und standorttypischen Gehölzen vor. Eine bauliche Inanspruchnahme der Schutzgebietszone erfolgt nicht.

Der Planungsraum befindet sich außerhalb von 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 96 m³/h zu gewährleisten. Die benötigte Löschwassermenge beträgt demnach 192 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. 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 Landschaftshaushaltes 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 „Gewerbepark Airport – Center Neuhardenberg“ sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für das Gewerbegebiet zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - 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 - Aufforstung
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 im Anschluss an baulich geprägte Bereiche - Pflanzung einer Feldhecke, eines Waldes und Anlage eines Kleingewässers
Schutzgut Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme eines anthropogen vorgeprägten Areals 	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden keine hochwertigen Waldgebiete oder Ackerflächen in Anspruch genommen

Eingriffsrelevante Planungen

Die festgesetzten Gewerbegebiete umfassen eine Gesamtfläche von 321.155 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine maximale Versiegelung von 256.924 m² zulässig.

Zusätzliche Versiegelungen entstehen durch die Anlage von Verkehrsflächen bzw. Erschließungsstraßen in einem Umfang von 38.525 m². Somit ergibt sich eine mögliche Vollversiegelung in Höhe von 295.449 m², die zu kompensieren ist.

Trotz des Bewuchses mit Kiefern und der festgestellten Waldeigenschaft sind vorliegend ausschließlich **Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung** betroffen.

Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes verursacht auf einer **Fläche von bis zu 295.449 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

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

Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung 295.449 m²

Ausgleich des Eingriffs K 1

Kompensationsbedarf:

Kompensationsfaktoren für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung:

Vollversiegelung: 2,0

Berechnung: $295.449 \text{ m}^2 \times 2,0 = 590.898 \text{ m}^2$

Insgesamt besteht ein Kompensationsdefizit von 590.898 m² Flächenäquivalenten.

Sofern die oben beschriebenen Eingriffe durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland oder die Anpflanzung von Gehölzen erfolgen sollte, besteht ein Kompensationsdefizit von knapp 59,1 ha Flächenäquivalenten.