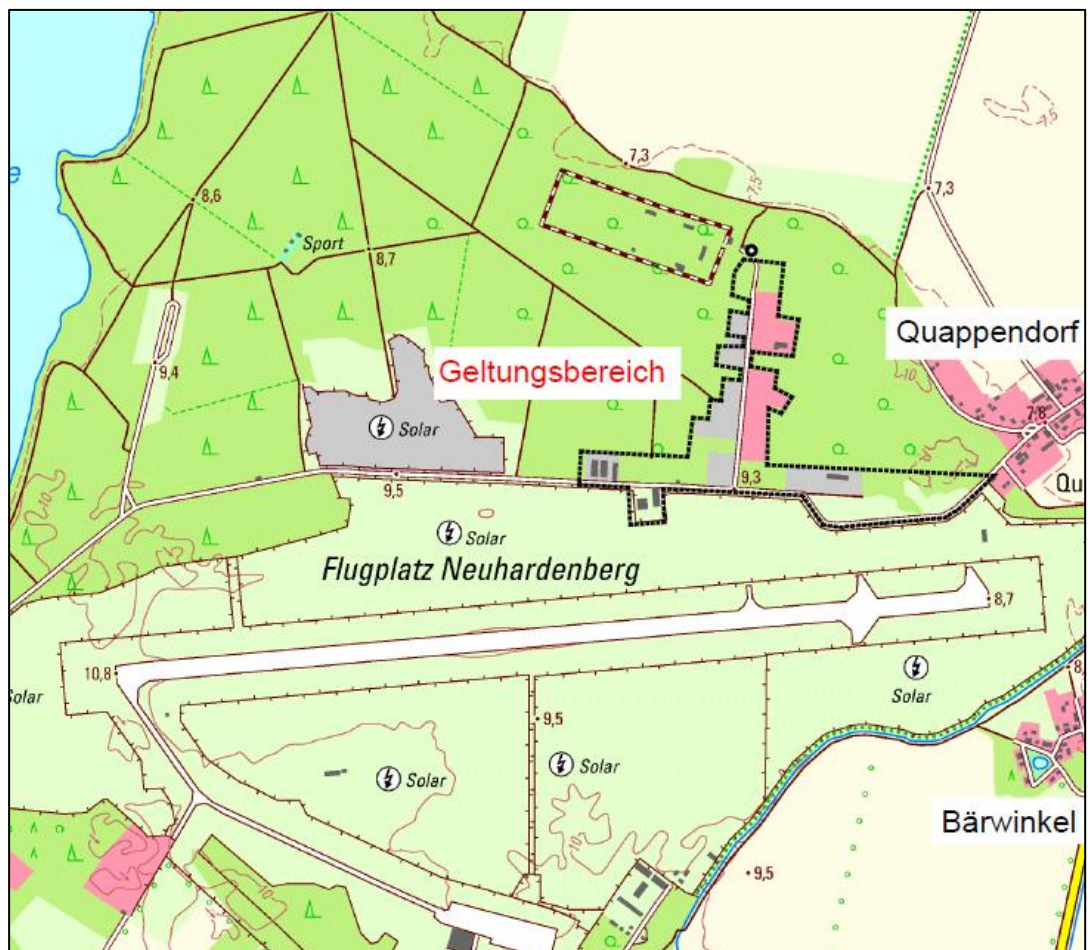


Gemeinde Neuhardenberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“



Begründung – Vorentwurf, Juli 2024

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	4
3. AUSGANGSSITUATION.....	5
3.1. Charakter des Planungsraumes	5
3.2. Übergeordnete Planungen.....	6
4. PLANUNGSINHALT	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 PLANUNG.....	13
5.1. Umweltprüfung.....	13
5.2. Immissionsschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.5. Energie-, Wasserver- und Entsorgung	13
5.4. Gewässer.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.5. Telekommunikation	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.6. Abfallrecht	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.7. Brandschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.8. Denkmalschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6. UMSETZUNG DER PLANUNG.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

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. Die textliche Festsetzungssystematik ermöglicht zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches unter anderem die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Planungsraum haben sich verschiedenste Kleingewerbebetriebe angesiedelt. Waren Betriebsleiterwohnungen zunächst nur die Ausnahme, zeichnet sich aktuell die Tendenz ab, dass viele Gewerbetreibende eine dauerhafte Wohnnutzung am Standort anstreben. Dies ist mit der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht vereinbar.

Um die sich zu aktuell gleichermaßen etablierende Nutzung aus Gewerbe und Wohnen zu legitimieren, beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ entsprechend zu ändern. Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Eine bauliche Veränderung oder zusätzliche Versiegelungen sind damit nicht verbunden.

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, 91 (tlw.), 92 (tlw.), 113, 119, 120, 128, 129, 130, 132, 135, 136 (tlw.), 140, 141, 142 (tlw.) und 254 der Flur 12 in der Gemarkung Neuhardenberg sowie die Flurstücke 98/1 (tlw.), 211 (tlw.), 220 (tlw.), 251 (tlw.), 252 (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.

2.2 PLANGRUNDLAGEN

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

2.3 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Neuhardenberg in der aktuellen Fassung

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 CHARAKTER DES PLANUNGSRAUMES

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

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

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

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

Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



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

3.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

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

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Neuhardenberg:

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

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

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

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

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

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

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

Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Am Standort Airport Neuhardenberg haben sich verschiedenste Kleingewerbebetriebe angesiedelt. Die Gewerbetreibenden streben eine dauerhafte Wohnnutzung an ihren Betriebsstätten an.

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



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

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

Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Neuhardenberg verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbliche Baufläche aus. Die Darstellung als Mischgebiet ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg.

Die Gemeinde Neuhardenberg hat in der Sitzung am 22.05.2024 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

4. PLANUNGSINHALT

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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

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

Aufgrund der Strukturvielfalt der Kleingewerbebetriebe zeichnet sich eine zunehmende Inanspruchnahme der Möglichkeit zur Wohnnutzung in Form von Betriebsleiterwohnungen im Planungsraum ab. Da dies in einem Gewerbegebiet jedoch nur ausnahmsweise im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll ausschließlich das dauerhafte Wohnen im Planungsraum der ansässigen Gewerbetreibenden legitimiert werden. Bauliche Erweiterung und zusätzliche Flächenversiegelungen erfolgen nicht.

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.

Es wird deutlich, dass das Wohnen in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig ist. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches eine zunehmende Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung abzeichnet, beabsichtigt die Gemeinde Neuhardenberg die Art der baulichen Nutzung zu ändern, um das Wohnen zu legitimieren.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der **Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein. Ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Bei dem Gewerbeanteil muss es sich nicht um Handwerksbetriebe oder Betriebe des produzierenden Gewerbes handeln, das Ziel kann ebenso eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Bürodienstleistungen sein.

Die Festsetzung eines Mischgebietes setzt somit eine annähernd gleichwertige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe voraus, was derzeit am Standort noch nicht gegeben ist, aber der aktuellen Tendenz entspricht.

Gemäß § 6 BauNVO umfasst der Zulässigkeitskatalog für Mischgebiete folgendes: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Gemeinde Neuhardenberg und sind unzulässig.

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 Mischgebiet (MI) dient gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
2. Im Mischgebiet (MI) 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.

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

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt folgendes fest:

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

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

4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

4.5 VERKEHRSKONZEPT

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

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

5. AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

UMWELTPRÜFUNG

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 erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgte in einem gesonderten Fachbeitrag (Artenschutzfachbeitrag).

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

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ erfolgen **keine zusätzlichen Versiegelungen** oder Eingriffe in die Natur und Landschaft. Zielstellung ist allein ein dauerhaftes Wohnen der Gewerbetreibenden planungsrechtlich zu ermöglichen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht absehbar.

ENERGIE-, WASSERVER- UND -ENTSORGUNG

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

IMMISSIONSSCHUTZ

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

Mit der geplanten Änderung von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO reduzieren sich auch die zulässigen Immissionsrichtwerte um jeweils 5 dB(A) tags und nachts.

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

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen. Eine Änderung der Eingriffs- und Ausbilanzierung erfolgt somit nicht.

Weitere Auswirkungen der Planung sind nicht vorhersehbar.