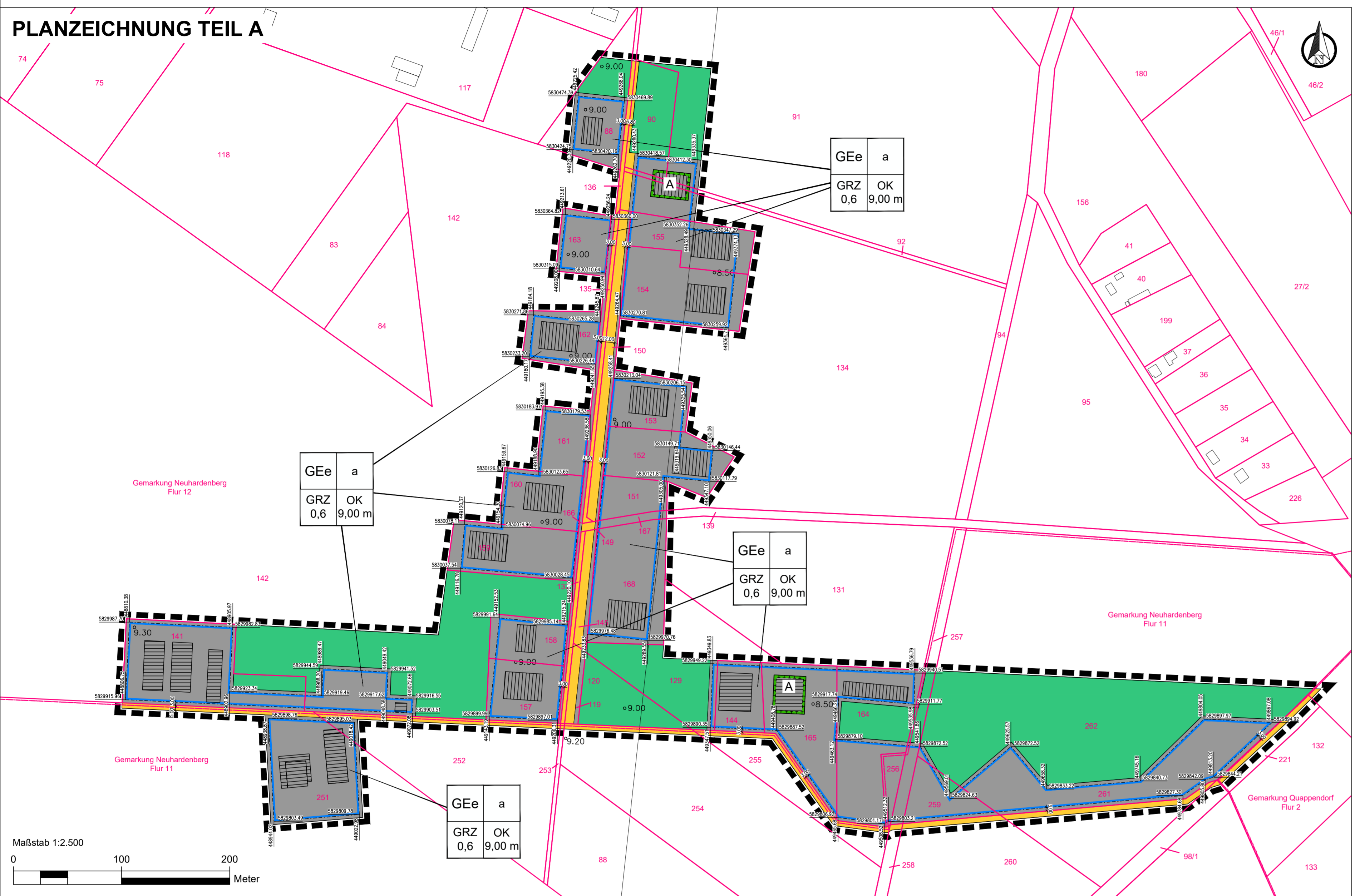


SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET NORD AIRPORT NEUHARDENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 87 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. L Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, 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))

I. Art der baulichen Nutzung		II. Darstellung ohne Normcharakter	
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet		vorh. bauliche Anlage
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		Bemaßung in Meter
	§ 8 BauNVO		Kataster
			Flurgrenze
			Nutzungsschablone
OK 9,00	Höhe baulicher Anlagen in Meter über anstehendes Gelände		
GRZ 0,60	Grundflächenzahl		
3. Baugrenzen			
	Baugrenze		
4. Verkehrsflächen			
	private Straßenverkehrsfläche		
5. Flächen für Wald			
	Flächen für Wald		
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
A	Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2		
7. Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		

HINWEISE

- Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionslast beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.
 - Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht berührt, da sich das Planungsgebiet im Bereich der Hindernisfreiheit von 45 m über Flugplatzbezugspunkt des Sonderlandeplatzes Neuhardenberg befindet. Sollte bei Einsatz von Kränen oder ähnlichen Baugeräten die Höhe von 55 m über NN überschritten werden, kann in diesem Bereich die Hindernisfreiheit des Sonderlandeplatzes Neuhardenberg beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zur Errichtung der Baugeräte von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg erforderlich.
 - Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
 - Der Geltungsbereich befindet sich kleinteilig innerhalb des Hochwasserrisikobereichs HQ 200. Dem Hochwasserschutz ist in diesem Bereich besondere Rechnung zu tragen.
 - Vor der Ausführung von Erdarbeiten oder der Errichtung baulicher Anlagen sind die im Baufeld erfassten Reptilien in nicht beeinträchtigte Habitatstrukturen im Umfeld des Eingriffs umzusetzen. Darüber hinaus ist die Eingriffsfläche für die gesamte Bauzeit durch einen Foliensaum abzugrenzen. Der Fang und die Freilassung von Einzeltieren müssen dabei immer in einem zeitlichen Zusammenhang stehen und erfordern die Freigabe der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde.
- Innerhalb des Planungsraumes sind Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse umzusetzen. Dazu ist je 10 erfasster Tiere mindestens eine 10 m² große und 30 cm mächtige Geländeplan eingekofferte Sandfläche mit einem 2 m³ umfassenden sandgefüllten Steinhaufen (Steine maximal 15 x 10 x 5 cm) und einem 2 m² umfassenden Reisighaufen herzustellen.
- Vor Beginn von Nutzungsänderungen oder Umbaumaßnahmen sind vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu begutachten. Bei einem nachgewiesenen Vorkommen sind vorhandene Tiere im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 45 (7) BNatSchG zu behandeln. Entsprechende Ersatzquartiere sind vorzuzhalten.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
den Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 11, Jahrgang am

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg unter <https://www.amt-seelow-land.de/bekanntmachungen/index.php> und zusätzlich während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72 in 15320 Neuhardenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. Jahrgang vom sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

7. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

8. Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel

TEXT- TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nebst Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke können im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE nur ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen sind unzulässig.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 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.
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Fledermausquartiere zu erhalten.

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./23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S. 11)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Neuhardenberg in der aktuellen Fassung

GELTUNGSBEREICH

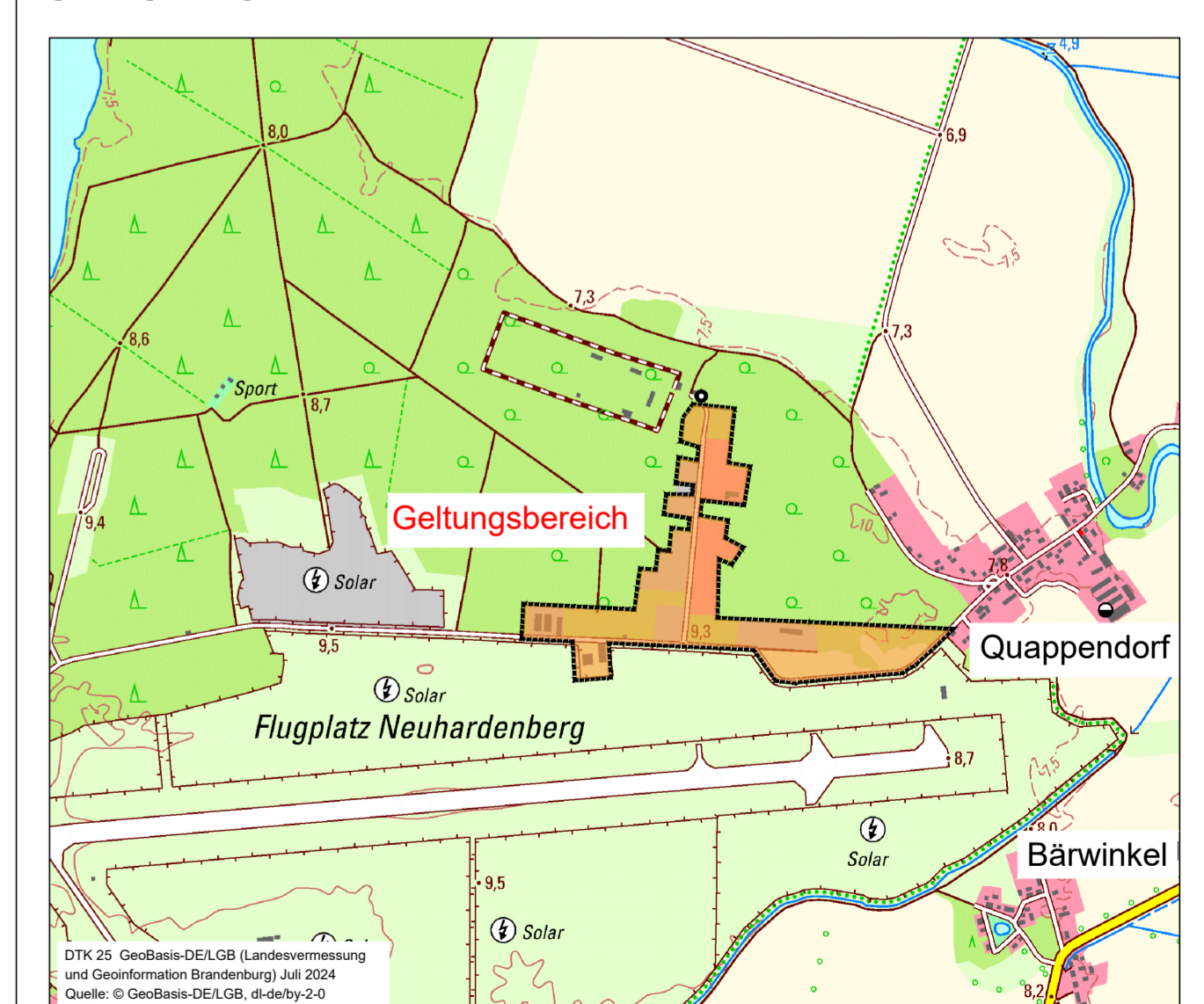
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 18,9 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 88 (tlw.), 90 (tlw.), 91 (tlw.), 92 (tlw.), 119, 120, 129 (tlw.),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

PLANGRUNDLAGE

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Juli 2024

Lagebezugssystem: ETRS89 UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde Neuhardenberg

1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg"

Entwurf - Stand Januar 2025



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de