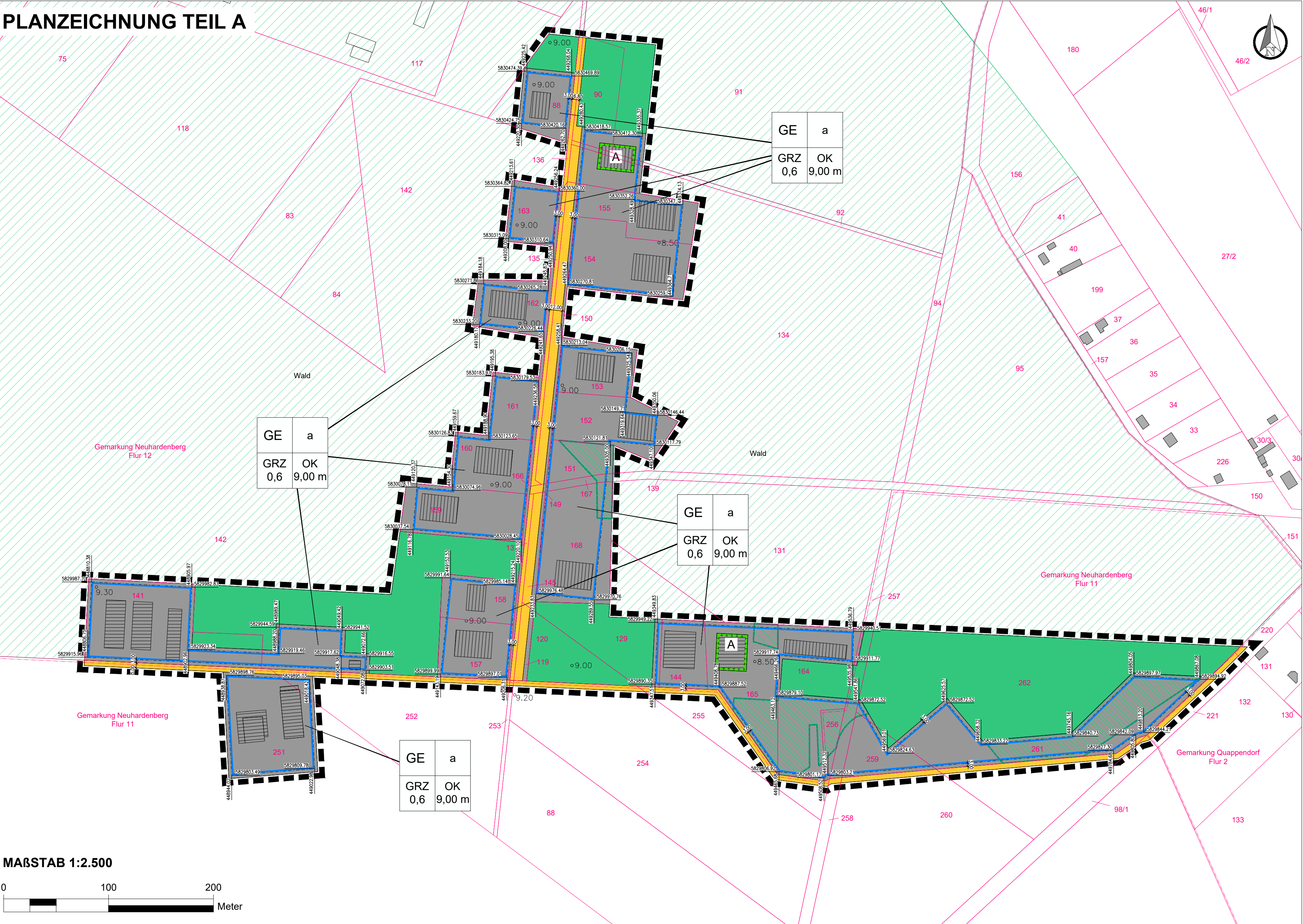


SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET NORD AIRPORT NEUHARDENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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.I/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



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Wald § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

II. Darstellung ohne Normcharakter

III. Nachrichtliche Übernahme

IV. Sonstige Planzeichen

V. Sonstige Planzeichen

VI. Sonstige Planzeichen

VII. Sonstige Planzeichen

VIII. Sonstige Planzeichen

IX. Sonstige Planzeichen

X. Sonstige Planzeichen

XI. Sonstige Planzeichen

XII. Sonstige Planzeichen

XIII. Sonstige Planzeichen

XIV. Sonstige Planzeichen

XV. Sonstige Planzeichen

XVI. Sonstige Planzeichen

XVII. Sonstige Planzeichen

XVIII. Sonstige Planzeichen

XIX. Sonstige Planzeichen

XX. Sonstige Planzeichen

XXI. Sonstige Planzeichen

XXII. Sonstige Planzeichen

XXIII. Sonstige Planzeichen

XXIV. Sonstige Planzeichen

XXV. Sonstige Planzeichen

XXVI. Sonstige Planzeichen

XXVII. Sonstige Planzeichen

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 Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht berührt, da sich das Planungsgebiet im Bereich der Hindernisfreifläche 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 besonders Rechnung zu tragen.

Vor der Ausführung von Erdarbeiten oder der Errichtung baulicher Anlagen sind die im Bau Feld erfassten Reptilien in nicht beeinträchtigte Habitatsstrukturen 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 Steinhafen (Steine maximal 15 x 10 x 5 cm) und einem 2 m³ 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 Ausnahme genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 45 (7) BNatSchG zu behandeln. Entsprechende Ersatzquartiere sind vorzuhalten.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 24, 32. Jahrgang am 28.08.2025.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am 14.08.2025 informiert worden.

3. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 08.09.2025 bis 17.10.2025 auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg unter dem Link: www.amt-seelow-land.de unter folgendem Pfad: Politik/Verwaltung - Bauen und Planen - Auslegungen und auf der Seite des Landesportals unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Planunterlagen während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72 in 15320 Neuhardenberg eingesehen werden.

Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Seelow-Land Nr. 24, 32. Jahrgang vom 28.08.2025 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 14.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, 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.

6. Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), wird auf der Grundlage und entsprechend dem Inhalt des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom hiermit ausfertigt.

7. Bekanntmachung

Die Satzung der 1. Änderung 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

TEXT- TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

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

Zulässig sind:

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

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

Ausnahme: Ausnahmen können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten zugelassen werden.

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.

2. 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 Vögeln 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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Hauptsatzung** der Gemeinde Neuhardenberg in der aktuellen Fassung

GELTUNGSBEREICH

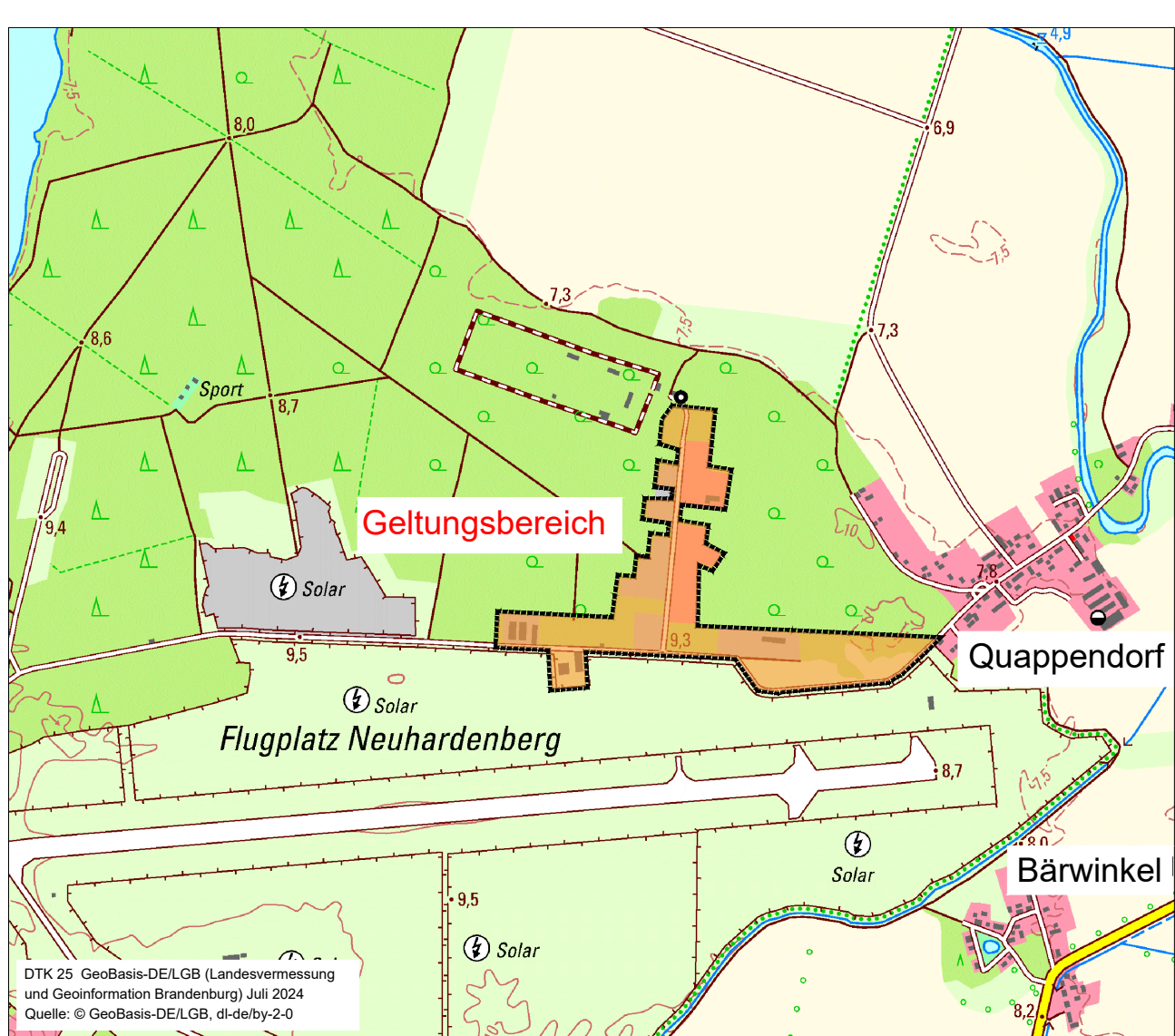
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 18,9 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich auf die Flurstücke 88 (tlw.), 90 (tlw.), 91 (tlw.), 119, 120, 129 (tlw.), 134 (tlw.), 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"

2. Entwurf - Stand Juli 2026



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