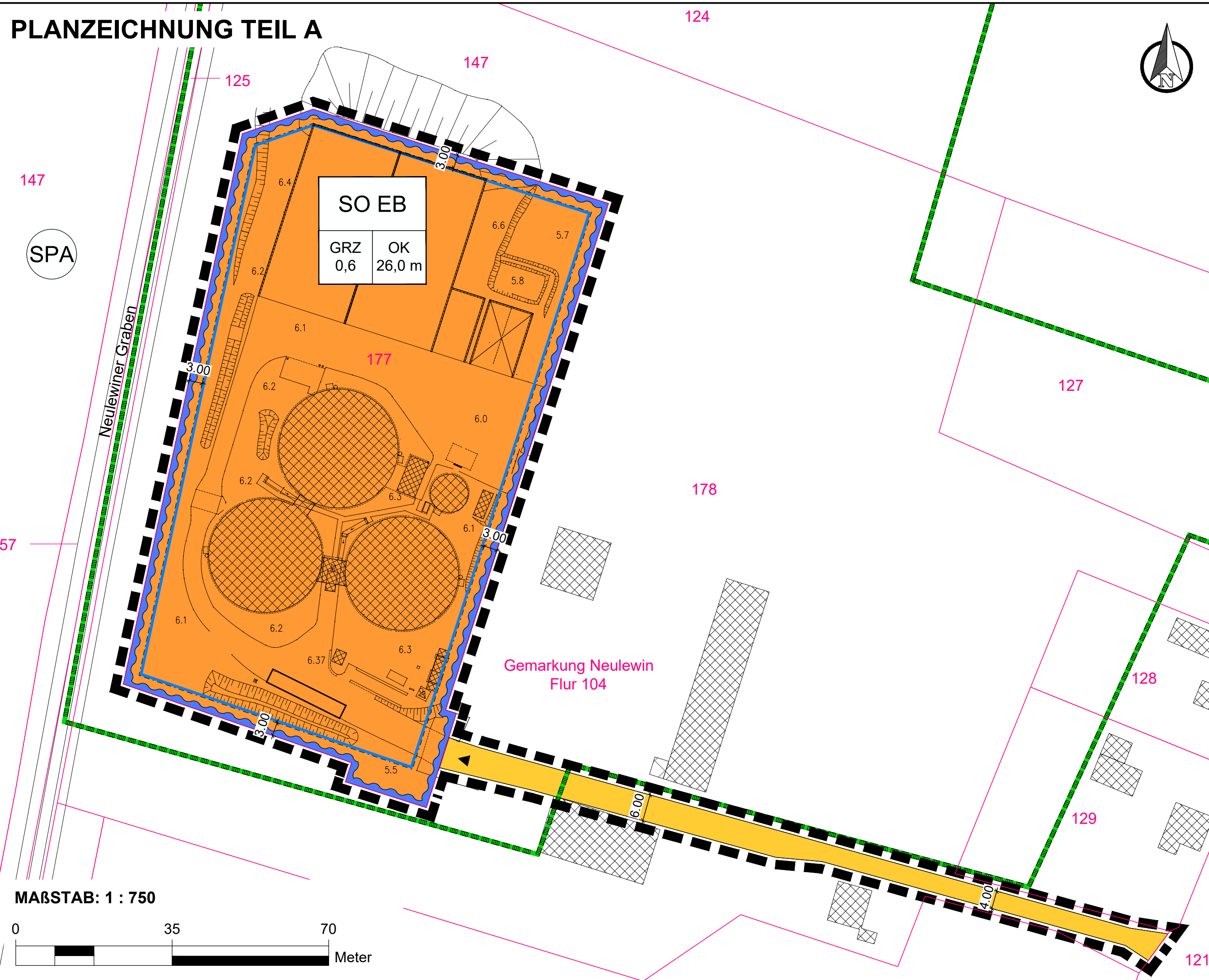


SATZUNG DER GEMEINDE NEULEWIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE NEULEWIN 2"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Biogasanlage Neulewin 2" der Gemeinde Neulewin, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - SO EB** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: EB - Energiegewinnung aus Biomasse
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 6.2 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 - OK 26,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter, als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Böschung
- Bemaßung in Meter
- Kataster
- Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme

- Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) gemäß § 9 Abs. 6a BauGB
- Vogelschutzgebiet "Mittlere Oderniederung" (außerhalb des Geltungsbereichs)

HINWEISE

Altlasten:

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.

Bodendenkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalschutzbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)

Kampfmittel:

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Hochwasserrisikogebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) entsprechend WHG § 73 Abs. 1 Satz 1.

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.

....., den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.07.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neulewin im Amtsblatt des Amtes Barnim-Oderbruch Nr. 8, vom 01.08.2025.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben vom 04.12.2025 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Veröffentlichungsfrist vom 04.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 auf der Homepage des Amtes Barnim-Oderbruch unter dem Link <https://www.barnim-oderbruch.de/vermittlung/oeffentlichkeitsbeteiligung-bei-planungen> sowie dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.dplanung.de/> veröffentlicht.

Zusätzlich können die Planunterlagen des Vorentwurfes in der Amtsverwaltung des Amtes Barnim-Oderbruch, Freienwalder Straße 48, 16269 Wriezen während der Dienststunden öffentlich eingesehen werden.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

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

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Barnim-Oderbruch unter <https://www.barnim-oderbruch.de/aktuelles/bekanntmachungen/oeffentlichkeitsbeteiligung-bei-planungen> und zusätzlich während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Barnim-Oderbruch, Freienwalder Straße 48, 16269 Wriezen 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 Barnim-Oderbruch Nr., 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.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

6. 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.

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

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

7. Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausfertigt.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

8. Bekanntmachung

Die Satzung des vorhabenbezogenen 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.

Wriezen, den Siegel
..... Amtsdirektor

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogaserzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen. Zulässig sind Biogasanlagen, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas sowie dem Betrieb der Biogasanlage dienenden Nebenanlagen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).
 - Die Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung aus Biomasse“ auf 0,6 begrenzt.
 - Die innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung aus Biomasse“ (SO EB) zulässigen baulichen Anlagen und Gebäude werden auf eine maximale Oberkante von 26,0 m NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als Obergrenze beschränkt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 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. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Hauptsatzung** der Gemeinde Neulewin in der aktuellen Fassung

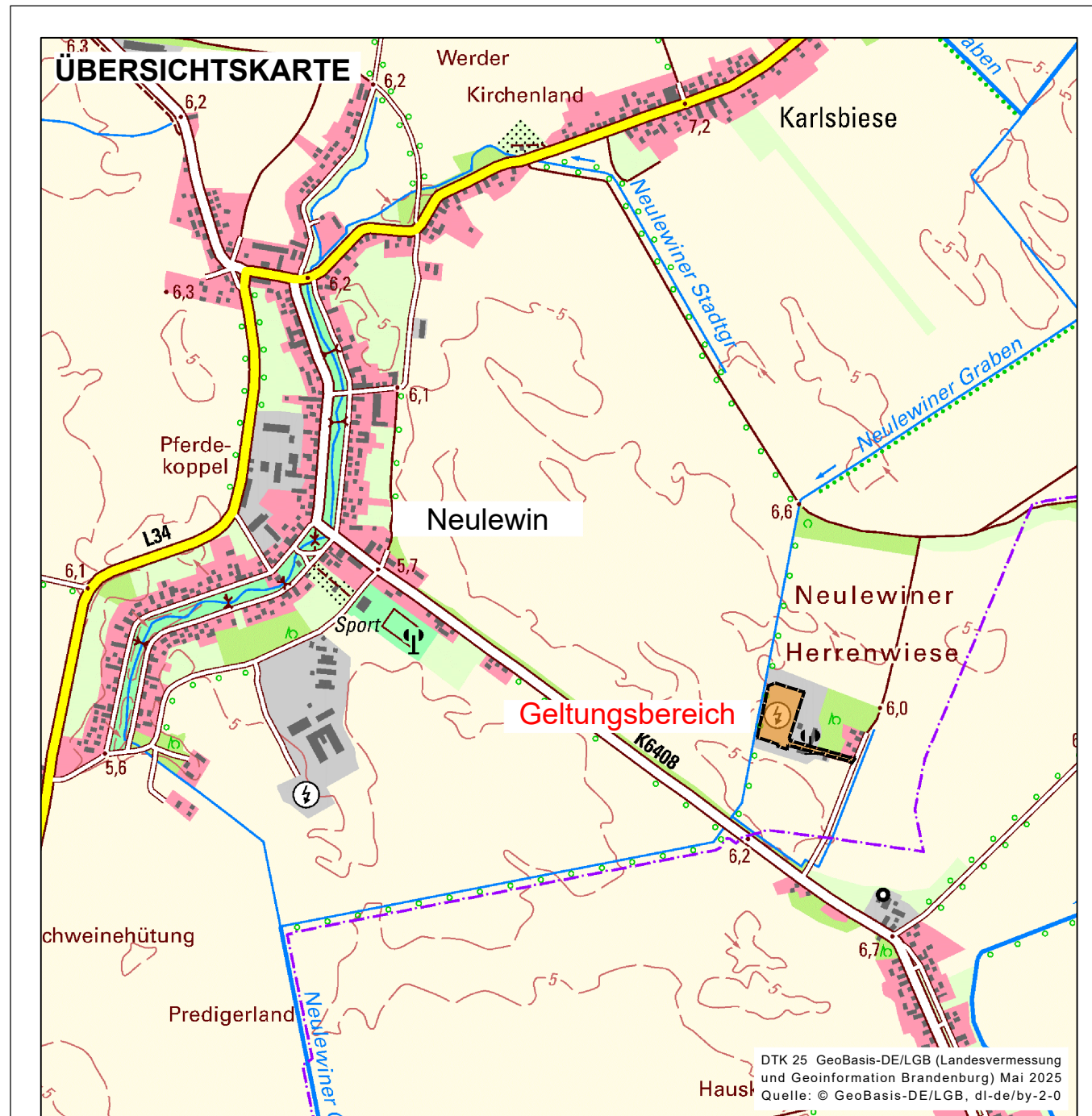
PLANGRUNDLAGE

- Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Christoph Kühne, Schlossgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide / OT Finowfurt vom Oktober 2022
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Mai 2025.

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N (EPSG 25833); Höhenbezugssystem: DHHN2016

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,1 ha. Er umfasst in der Gemarkung Neulewin, Flur 104 das Flurstück 177.



Gemeinde Neulewin

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Erweiterung Biogasanlage Neulewin 2"

Entwurf - Stand Februar 2026



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