

Exposé

Halle in Neuhardenberg

Wohnen & Arbeiten im eigenen Flugzeughangar – Einzigartiges Projekt am Airport Neuhardenberg



Objekt-Nr. OM-469248

Halle

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Slopianka

Zur Alten Landebahn 8
15320 Neuhardenberg
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1950	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	5.404,00 m ²	Gesamtfläche	512,00 m ²
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	391,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Freifläche	5.000,00 m ²
Zustand	nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Historische Substanz mit moderner Erschließung und Baugenehmigung.

Zum Verkauf steht das Flurstück 159 (Gemarkung Neuhardenberg, Flur 12) mit einer großzügigen Grundstücksfläche von 5.404 qm. Das gesamte Areal (inklusive der optionalen Flurstücke) ist zum Wald hin sicher mit einem Wildschutzzaun und zur Straße hin mit einem charmanten Rancherzaun umfriedet. Die Zufahrt zum Gelände ist durch eine moderne Polleranlage gesichert, hinter der sich das exklusive Ensemble von insgesamt nur 10 historischen Hangars befindet.

Der zum Verkauf stehende Hangar besticht durch ein außergewöhnliches Mikroklima: Aufgrund der Erdwälle und der Vegetationsschicht ist das Gebäude im Winter stets frostfrei und bleibt im Sommer angenehm kühl.

Die Grundfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 391 qm. Ein Teilausbau wurde bereits vorgenommen: Es wurde ein Obergeschoss in nachhaltiger Holzständerbauweise mit ca. 121 qm Nutzfläche eingezogen. Die Gesamtnutzfläche beträgt somit ca. 512 qm.

Da die Arbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen sind, haben Käufer hier die einmalige Chance, finale Grundrissänderungen und den Innenausbau ganz nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Die Erschließung ist zukunftsicher und vollständig abgeschlossen:

Medien: Glasfaser-Internet (Highspeed), Starkstrom und Wasser liegen direkt an.

Abwasser: Eine moderne Bioklärgrube ist bereits vorbereitet.

Rechtssicherheit: Die rechtskräftige Baugenehmigung zur Umnutzung (Lager / Büro) liegt vollständig vor. Die Vermessung ist abgeschlossen.

Zukunftsoption / Erweiterung: Für eine spätere Vergrößerung können das angrenzende Flurstück 160 (3.841 qm mit einem zweiten Hangar, nur ca. 30 Meter entfernt) sowie das unbebaute Flurstück 161 (2.693 qm) im nächsten Jahr optional dazuerworben werden.

Nutzungsmöglichkeiten & Event-Potenzial

Freiraum für Visionäre: Gewerbe, Kunst, Großveranstaltungen & Wohnen

Durch die massive Bauweise, das weitläufige Grundstück und die besondere Lage sind den Nutzungsideen keine Grenzen gesetzt.

Das Objekt eignet sich hervorragend für:

Kreative, Kunst & Kultur:

Perfekt nutzbar als Atelier, Werkstatt oder private Kunstgalerie.

Gewerbe & Produktion:

Ideal als repräsentativer Hauptsitz für Firmen, Handwerksbetriebe, transportarmes Gewerbe oder als sicheres High-End-Lager.

Luftfahrt-Enthusiasten:

Erstklassiger Standort für Privatpiloten und Betreiber von Geschäftsflugzeugen durch die direkte Airport-Anbindung.

Tierhaltung:

Die großzügigen Außenflächen im Grünen bieten ideale Bedingungen für eine individuelle Tier- oder Pferdehaltung.

Einzigartiges Event-Potenzial:

Das Gelände eignet sich ideal für Events aller Art. Bei größeren Veranstaltungen besteht die exklusive Möglichkeit, diese direkt auf das angrenzende Flughafenareal des Airports Neuhardenberg auszudehnen. Wie die regelmäßigen, hochkarätigen Veranstaltungen auf der Event-Seite des Airports zeigen, ist der Standort eine etablierte und faszinierende Kulisse für Großereignisse.

Kurz vor dem Ziel – Die B-Plan-Änderung zum Mischgebiet:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der absoluten Endphase. Der finale Plan wurde von den anliegenden Dörfern in den Ratssitzungen bereits offiziell angenommen und ist aktuell zur Auslage veröffentlicht. Damit wird das Gebiet von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) umgewandelt. Ziel ist die rechtliche Legitimierung des dauerhaften Wohnens der Gewerbetreibenden vor Ort. Die finale Verkündung steht kurz bevor – danach kann die Kombination aus „Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“ direkt beantragt werden

Ausstattung

Fakten und Daten auf einen Blick

Adresse: Zur Alten Landebahn 8, 15320 Neuhardenberg

Grundstücksfläche (Flurstück 159): 5.404 qm

Gesamtnutzfläche Hangar: ca. 512 qm (EG ca. 391 qm, OG ca. 121 qm in Holzständerbauweise)

Bauweise: Massiver Militärbunker / Shelter mit Erdüberdeckung (frostfrei & sommerkühl)

Erschließung: Strom, Wasser, Glasfaser (Highspeed-Internet), Biokläranlage

Umfriedung: Wildschutzzaun zum Wald, Rancherzaun zur Straße, Zugang über gesicherte Polleranlage

Rechtlicher Status: Baugenehmigung für Büro/Lager erteilt; B-Plan-Änderung zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO für volles Wohnrecht) von den Gemeinden angenommen und in der Endphase (Auslage)

Verfügbarkeit: Ab sofort, Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer (provisionsfrei)

Erweiterungsoption: Flurstücke 160 und 161 (weitere 6.534 qm inkl. 2. Hangar in 30m Entfernung) optional ab nächstem Jahr verfügbar

Zusammenfassung (Key-Points)

Einzigartiges Landmark-Objekt: Historischer Flugzeughangar mit riesigem Grundstück in diskreter, geschützter Alleinlage inmitten eines Waldgebiets.

Flugplatz-Anbindung & Event-Hotspot: Ideal für Privatpiloten – Großevents können exklusiv auf das Airportgelände ausgeweitet werden.

Wohnrecht greifbar nah: B-Plan-Änderung zum Mischgebiet steht unmittelbar vor dem Abschluss, Beschlüsse der Dörfer liegen bereits vor.

Sofort startbereit mit Gestaltungsspielraum: Voll erschlossen (inkl. Glasfaser), teilausgebaut im OG – der finale Innenausbau kann nach eigenen Wünschen vollendet werden.

Natur & Metropole: Absolute Ruhe (Vogelschutzgebiet und Badesee in der Nähe) und dennoch in nur 45 Minuten in der Bundeshauptstadt Berlin.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Gäste-WC

Lage

Lage und Umgebung

Naturidylle trifft auf perfekte Infrastruktur vor den Toren Berlins.

Das Anwesen befindet sich in einer absolut geschützten, naturnahen Alleinlage im geschichtsträchtigen Oderbruch, am Rande der Märkischen Schweiz.

Die Immobilie liegt im „Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg“, eingebettet in ein rund 80 Hektar großes Waldgebiet. Westlich wird das Areal vom artenreichen Vogelschutzgebiet „Kietzer See“ sowie dem idyllischen Klostersee (Badesee) flankiert, welcher vom Grundstück aus in nur ca. 2 km Entfernung erreicht werden kann.

Trotz dieser absoluten Ruhe und Privatsphäre ist die Anbindung exzellent: Die Bundeshauptstadt Berlin liegt rund 60 km entfernt und ist mit dem Auto über die Bundesstraße oder Autobahn in ca. 45 Minuten erreichbar.

Besondere Exklusivität bietet die direkte Nähe zum Sonderlandeplatz Airport Neuhardenberg: Das Gelände ist ideal per Privatjet oder Hubschrauber zu erreichen. Die Zufahrt zu dieser diskreten Alleinlage erfolgt über das ehemalige Fischerdorf Quappendorf auf einer Privatstraße.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im direkt benachbarten Kulturstandort Neuhardenberg, der zudem für sein Schloss und gehobene Events bekannt ist. Ein Highlight für Astronomen und Naturliebhaber: Im Oderbruch wird nachts teilweise die Straßenbeleuchtung ausgeschaltet, was einen ungestörten Blick auf den Sternenhimmel ermöglicht.

Nachbarschaft und Vision

Ein inspirierendes Umfeld aus Kultur, Handwerk und Privatsphäre

Die Nachbarn (ca. 100 bis 400 Meter entfernt) bilden ein niveaivolles, kreatives und ruhiges Umfeld. Direkt etabliert ist die renommierte Manufaktur „handgeformt“ (exklusive Fliesen). Für die weiteren Shelter in der direkten Umgebung befinden sich wegweisende Projekte in der festen Planung, darunter eine Kunstgalerie, ein Konzertsaal, eine Herberge sowie hochwertige Lagerflächen. Hier entsteht eine perfekte Balance zwischen individueller Privatsphäre im eigenen Hangar und einem inspirierenden, gleichgesinnten Umfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Frontansicht Hangar



Frontansicht

Exposé - Galerie



Winter



Blick von Privatstraße

Exposé - Galerie



Blick vom Eingang Hangar EG



Blick Halle Eingang Lager EG

Exposé - Galerie



Blick vom Hangar Eingang/Lager



Eingang Diele/Lage EG

Exposé - Galerie



Eingang Diele Lager EG



Lagerraum EG

Exposé - Galerie



Lageraum EG



Bad als Heizraum geplant EG

Exposé - Galerie



Bad als Heizraum geplant EG



Frontansicht

Exposé - Galerie



Küche/Lager OG



Küche/Lager OG

Exposé - Galerie



Küche/Lager OG



Küche/Lager OG

Exposé - Galerie



Balkon/Büro/Lager OG



Büro/Lager OG

Exposé - Galerie



Büro/Lager OG



Büro/Lager OG

Exposé - Galerie



Büro/Lager OG



Balkon/Büro/Lager OG

Exposé - Galerie



Frontansicht



Wohnraum/Lager OG

Exposé - Galerie



Wohnraum/Lager OG



Blick Wohnraum Halle/Lager OG

Exposé - Galerie



Frontansicht



Bad/Lager OG

Exposé - Galerie



Bad/Lager OG



Bad/Lager OG

Exposé - Galerie



Frontansicht Hangar



Abgaskanal Tor

Exposé - Galerie



Biokläranlage



Biokläranlage

Exposé - Galerie



Blick vom Bunker Seite



Blick Weg zum Nachbarhangar

Exposé - Galerie



Frontansicht



Seite Bunker

Exposé - Galerie



Seite Bunker/Technik



Seite Bunker/Technik

Exposé - Galerie



Seite Bunker/Technik




Weg Rückseite Hangar

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Grundrisse

Märkisch-Oderland		
Antragsteller		
Fachbereich:	III	
Amt:	Bauordnungsamt	
Fachdienst:	Technische Bauaufsicht	
Dienstort:	15344 Strausberg	
	Klosterstraße 14	
Auskunft erteilt:	Herr Hanke	
Durchwahl:	03346 850 7542	
Telefax:	03346 8507509	
E-Mail:	tba-sued@landkreismol.de	
AZ:	63.30/04054-23	
Strausberg,	12.08.2024	

Antragsteller:	Special Cars Berlin, Frank Slopianka
Grundstück:	Neuhardenberg, ~ Gemarkung Neuhardenberg, Flur 12, Flurstück 159
Vorhaben:	Nutzungsänderung eines ehem. Flugzeugshelters zu einem Büro u. Lager für Autoersatzteile

Sehr geehrter Herr Slopianka,

auf Ihren am 09.10.2023 eingegangenen Antrag ergeht nach Durchführung des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden folgender

Genehmigungsbescheid

I. Sachentscheidung

Für das o.g. Vorhaben auf dem benannten Grundstück wird die Baugenehmigung gemäß der als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen - unter Einschluss der für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen - erteilt.

II. Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen)

II.a) Allgemeines

1. Gegenstand des Genehmigungsbescheides ist die Nutzungsänderung und der Umbau eines ehemaligen Flugzeughangars zu einem Büro und Lager für Autoteile auf dem Flurstück 159, Flur 12, Gemarkung Neuhardenberg.

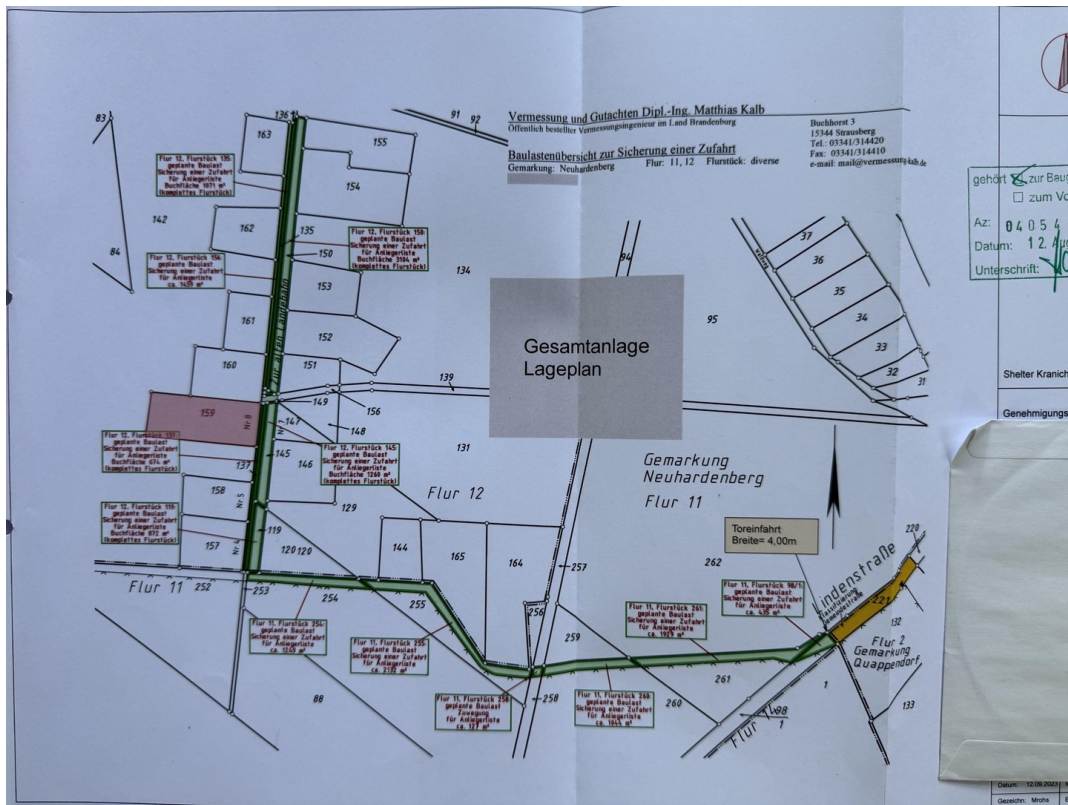
Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt nachträglich, da mit den Bauarbeiten bereits begonnen wurde.

Für den verbindlichen elektronischen Rechtsverkehr mit dem Landkreis Märkisch-Oderland steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@landkreismol.de zur Verfügung. Informationen unter <http://www.maerkisch-oderland.de/kontakt>. Alle anderen E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Internet: www.maerkisch-oderland.de

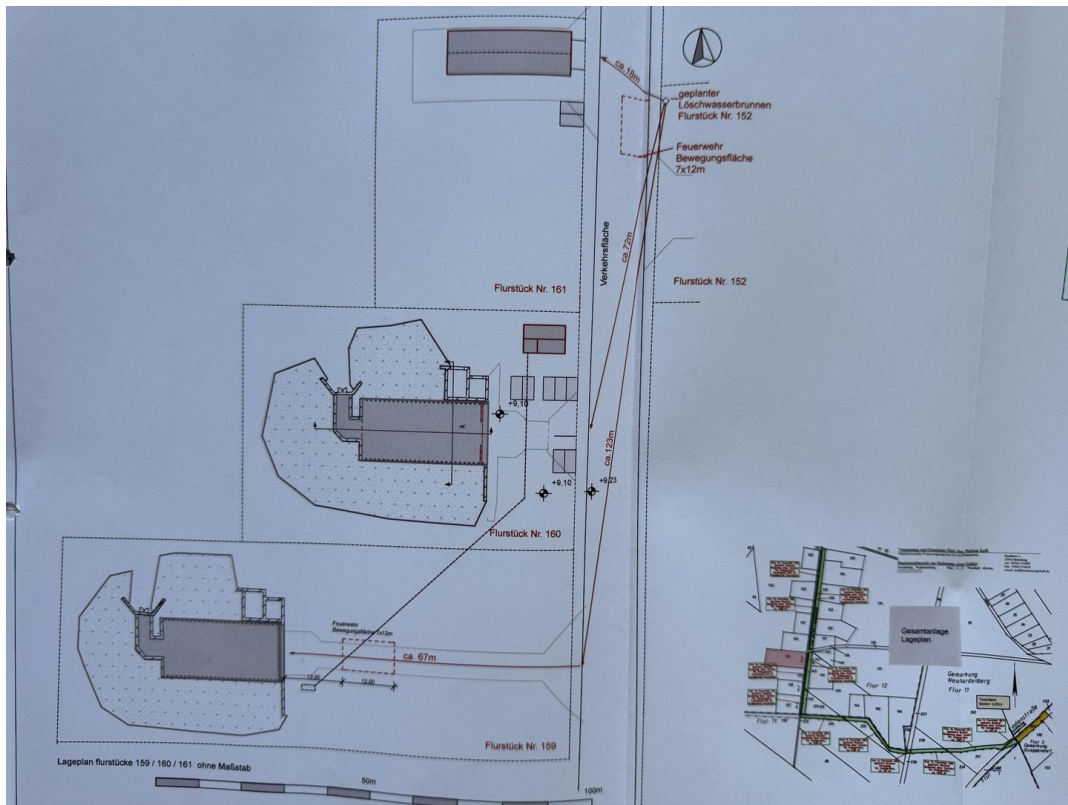
<small>Allgemeine Sprechzeiten: Di. 9 - 12; 13 - 18 Uhr Fr. 9 - 12 Uhr</small>	<small>Bankverbindung: Sparkasse Märkisch-Oderland IBAN: DE04 1705 4040 0020 0671 19 BIC: WELADED1MOL</small>	<small>Steuerangaben: 064/149/04295 UST-ID-Nr.: DE155877679</small>
--	---	---

Baugenehmigung

Exposé - Grundrisse

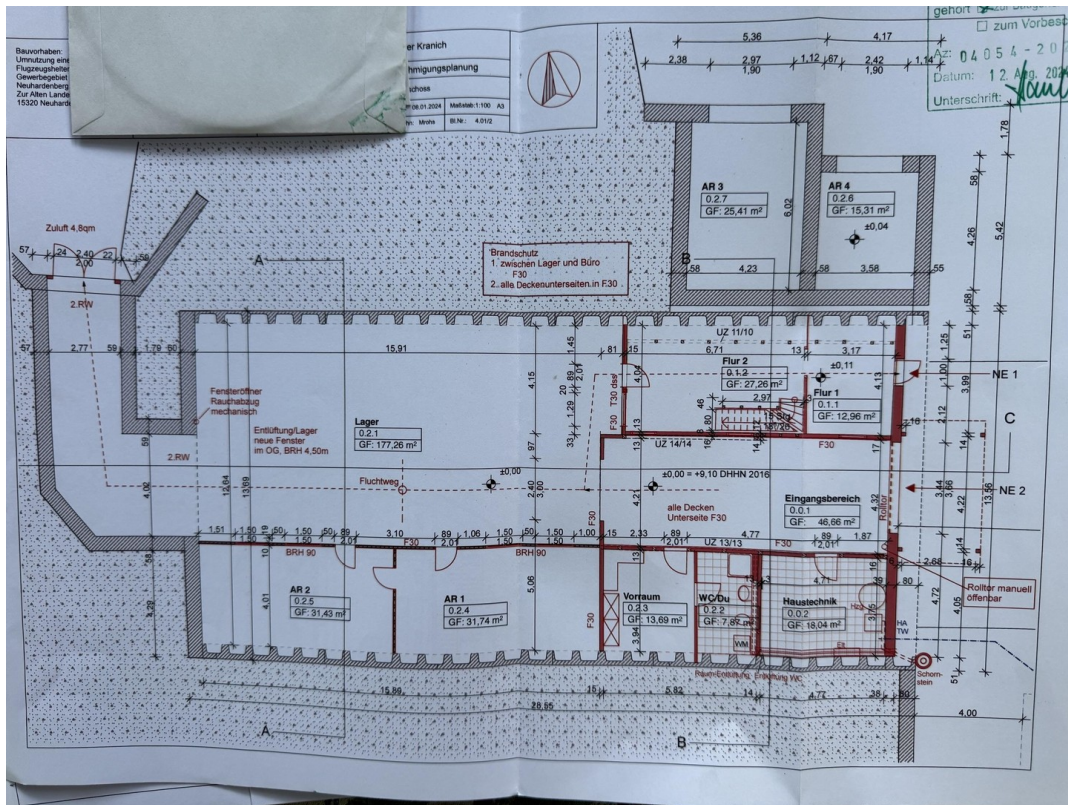


Gesamtanlageplan

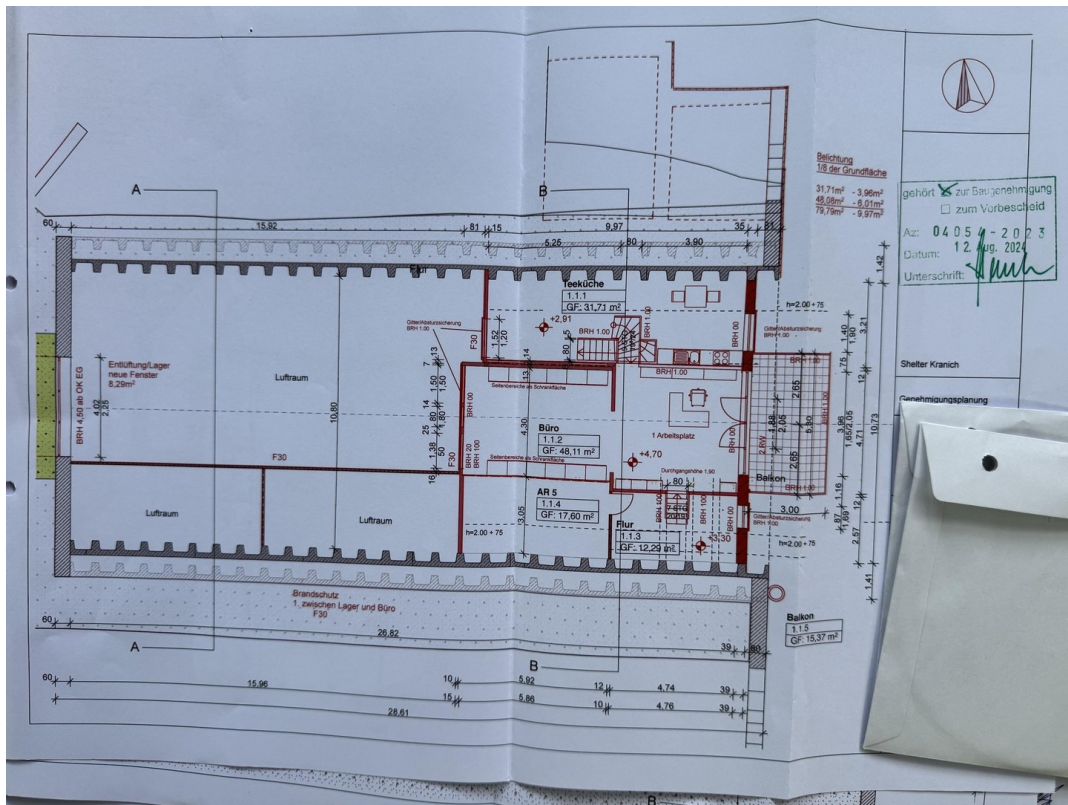


Lageplan

Exposé - Grundrisse

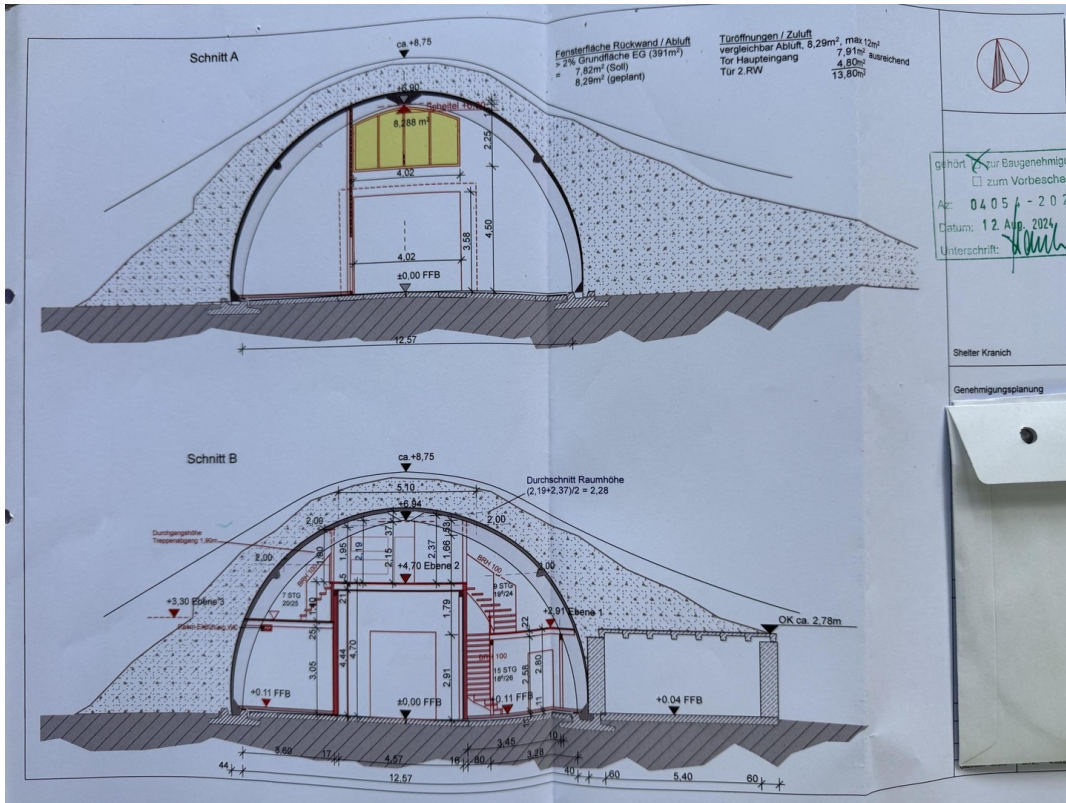


Grundriss EG

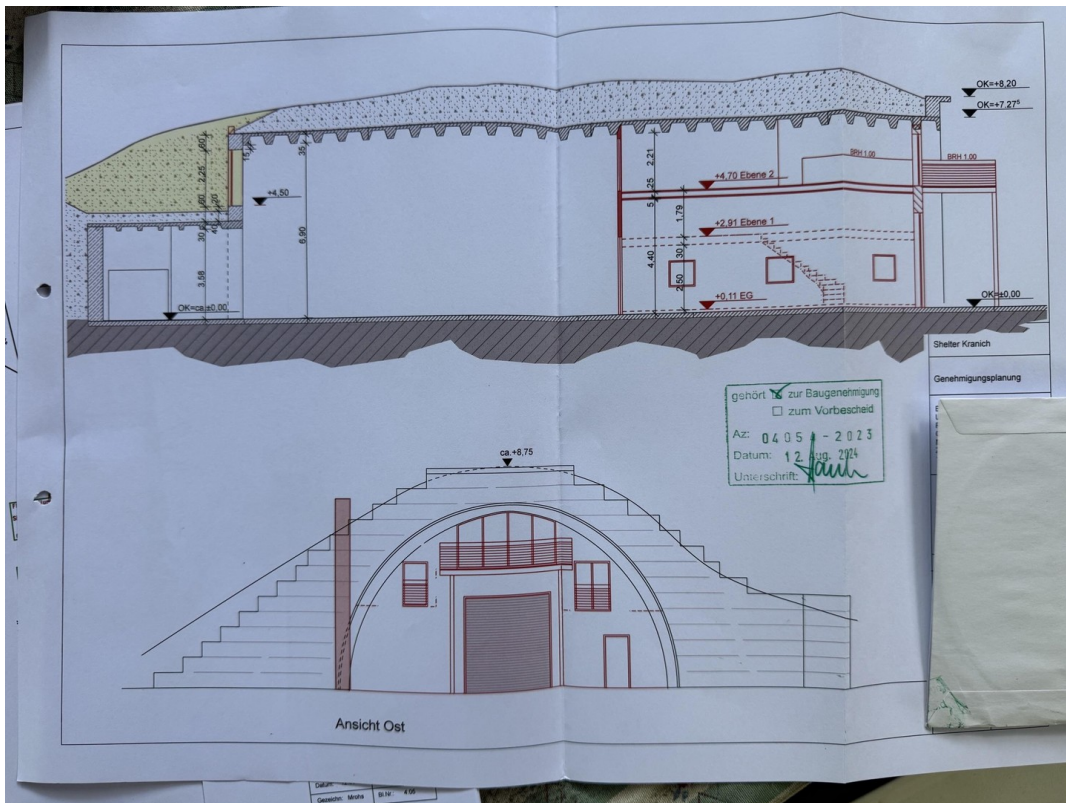


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

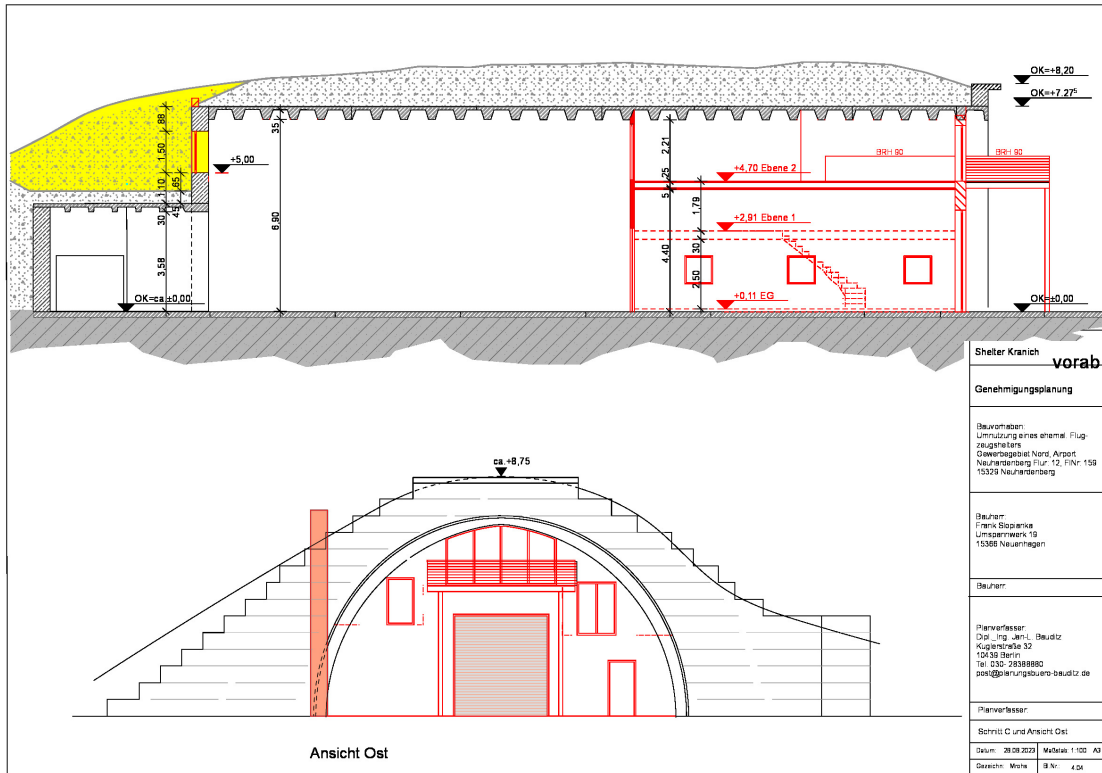


Schnitt

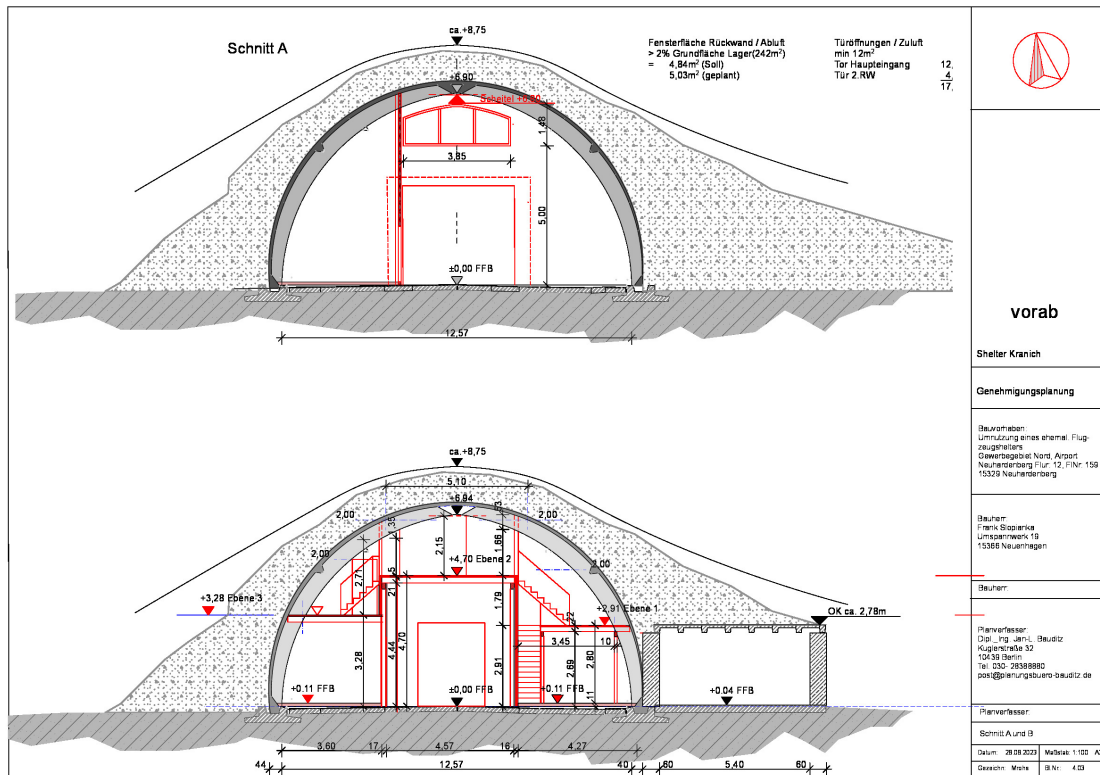


Schnitt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

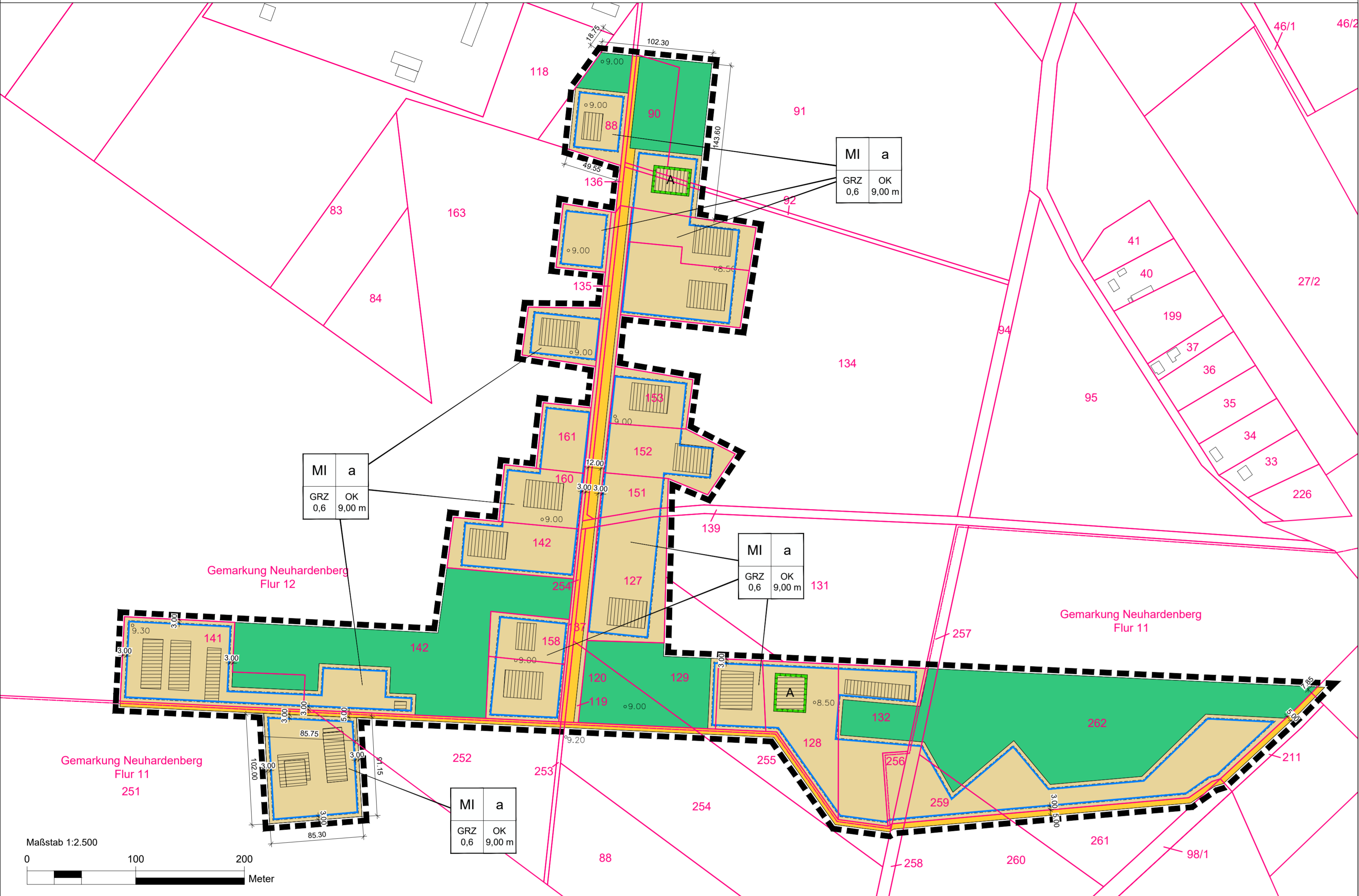


Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan Mischgebiet
2. Bebauungsplan Mischgebiet
3. Bebauungsplan 2017

SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN "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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5]) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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 |
| MI Mischgebiet | § 11 Abs. 2 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| OK 9,00 Höhe baulicher Anlagen in Meter über anstehendes Gelände | |
| GRZ 0,60 Grundflächenzahl | |
| 3. Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | |
| 4. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| private Straßenverkehrsfläche | |
| 5. Flächen für Wald | § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB |
| Flächen für Wald | |
| 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 |
| 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 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | |

- II. Darstellung ohne Normcharakter
- vorh. bauliche Anlage
 - Bemaßung in Meter
 - Kataster
 - Flurgrenze
 - Nutzungsschablone

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 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 besonders 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 Eingriffsfäche für die gesamte Bauzeit durch einen Folienzaun abzugrenzen. Der Fang und die Freilassung von Einzellern 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 11, ... Jahrgang vom
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung in der Amtsverwaltung Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72, 15320 Neuhardenberg, in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten erfolgt. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Vorentwurfs auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg <http://www.amt-neuhardenberg.de> unter dem Pfad: Verwaltung\Bauleitplanung eingesehen werden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
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 Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Neuhardenberg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg <http://www.amt-neuhardenberg.de> unter dem Pfad: Verwaltung\Bauleitplanung eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für das Amt Neuhardenberg Nr. Jahrgang vom bekannt gemacht worden.
Neuhardenberg, den Siegel Die Amtsdirektorin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Neuhardenberg, den Siegel Die Amtsdirektorin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Neuhardenberg, den Siegel Die Amtsdirektorin
- 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Neuhardenberg, den Siegel Die Amtsdirektorin

PLANGRUNDLAGE

- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Nov. 2021
- Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016

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, 91 (tlw.), 92 (tlw.), 113, 119, 120, 128, 129, 130, 132, 135, 136 (tlw.), 140, 141, 142 (tlw.) und 154 der Flur 12 in der Gemarkung Neuhardenberg, sowie die Flurstücke 98/1 (tlw.), 221 (tlw.), 220 (tlw.), 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.

TEXT- TEIL B

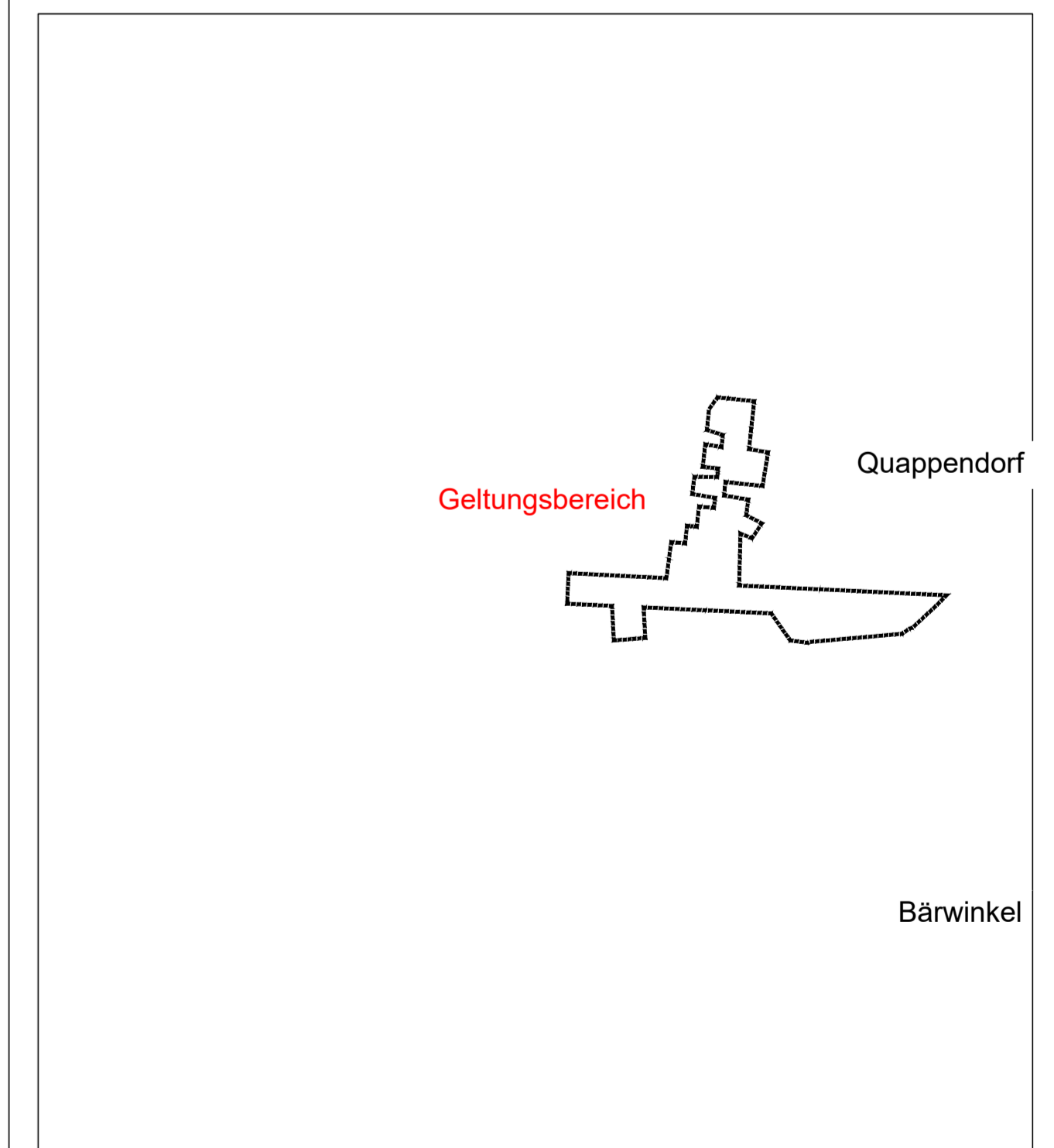
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - 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 Vergnügungstätten 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.
 - 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.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Fledermausquartiere zu erhalten.
 - Müssen festgestellte Quartiere von Fledermäusen oder Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten beseitigt werden, sind nach Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde je beseitigtes Quartier/Brutplatz zwei Einsatzquartiere/Brutplätze zu schaffen.

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)
- Planzeichnerverordnung (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./18, [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 geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
- 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

ÜBERSICHTSKARTE



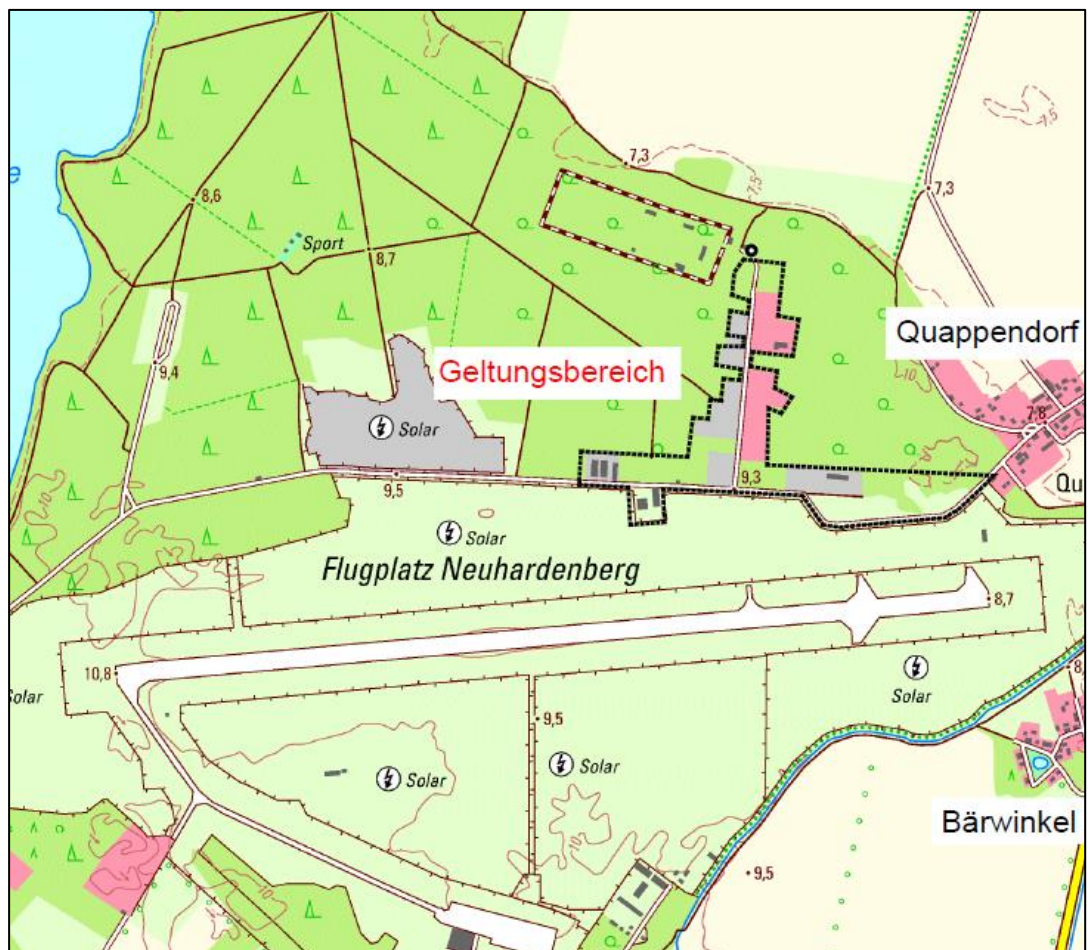
Gemeinde Neuhardenberg
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg"

Vorentwurf - Stand Juli 2024

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

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.

SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD AIRPORT NEUHARDENBERG"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 1.1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

1.1.2 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.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- 1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Fledermausquartiere zu erhalten.
- 1.2.2 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
- **Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I. S. 2258)
- **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 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

HINWEISE

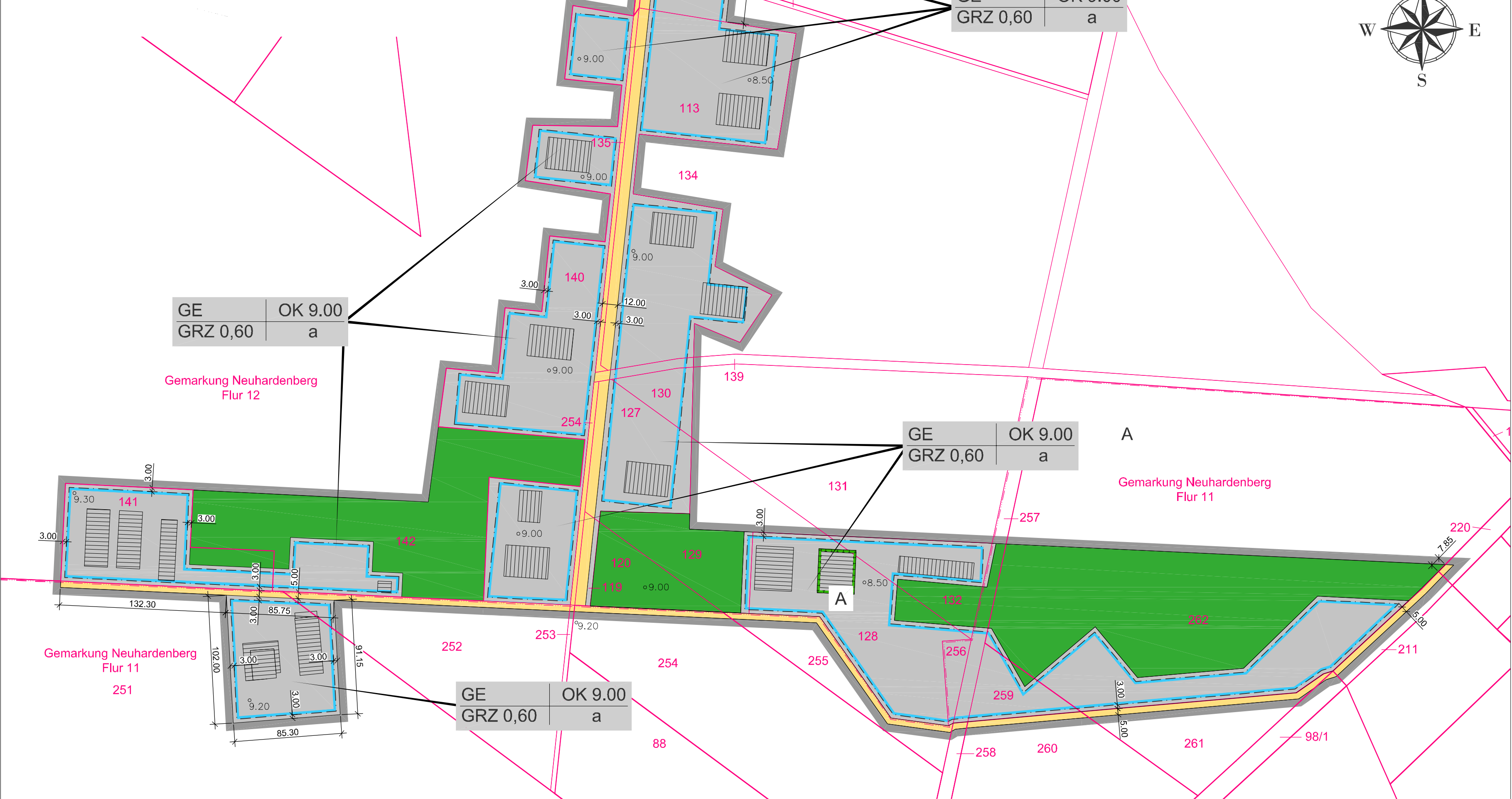
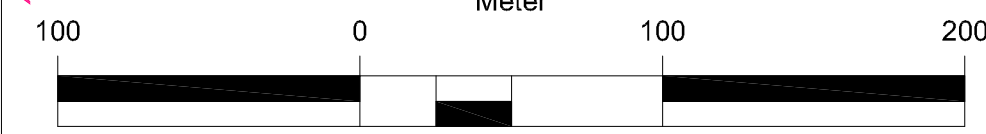
- Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionslast beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.
- Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht berührt, da sich das Planungsgebiet im Bereich der 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 BbgAbf/BodG und uAWB/üB 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 Eingriffsfäche für die gesamte Bauzeit durch einen Foliensaun 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 Planungsgebietes 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 m² 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 vorzuhalten.

PLANZEICHNUNG TEIL A

Plangrundlage

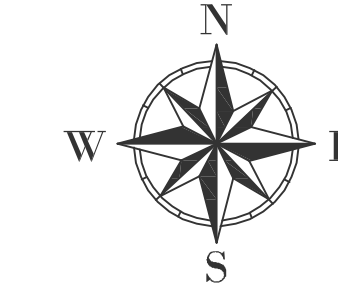
Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) vom November 2016

Maßstab: 1 : 2.500



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 18,9 ha. Er erstreckt sich im Außenbereich 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.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057))

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

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

OK 9,00 Höhe baulicher Anlagen in Meter über anstehendes Gelände
GRZ 0,60 Grundflächenzahl
9,00 anstehendes Gelände als unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NNH im Bezugssystem DHN 2016

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise

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

private Straßenverkehrsfläche

6. Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Flächen für Wald

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

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

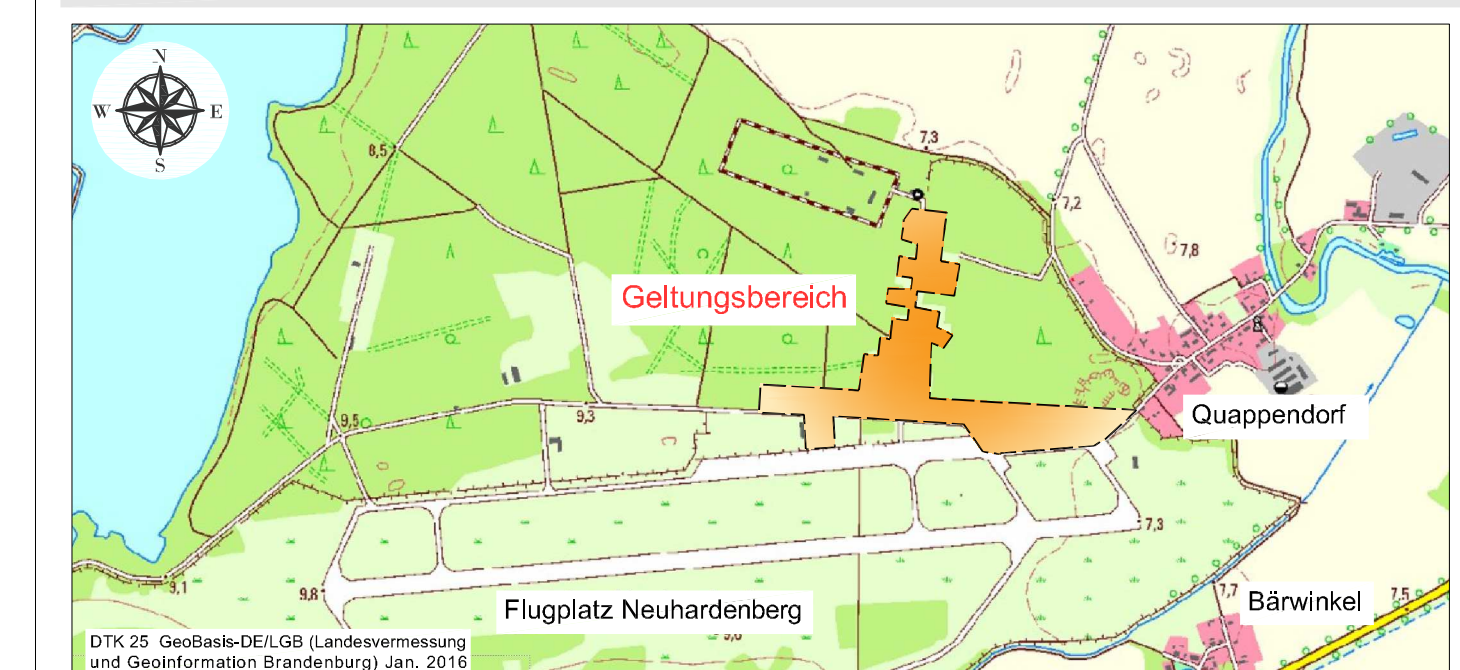
II. Darstellung ohne Normcharakter

vord. bauliche Anlage
Bemaßung in Meter
Kataster
Flurgrenze
Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
....., den Öffentlich bestellter Vermesser
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg.
Mit Schreiben vom und wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am erfolgt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur 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 Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Neuhardenberg, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel Der Bürgermeister
- 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gemeinde Neuhardenberg, den Siegel Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord Airport Neuhardenberg" der Gemeinde Neuhardenberg

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Verfahrensstand: **Satzung**
Oktober 2017

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 22 909 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de