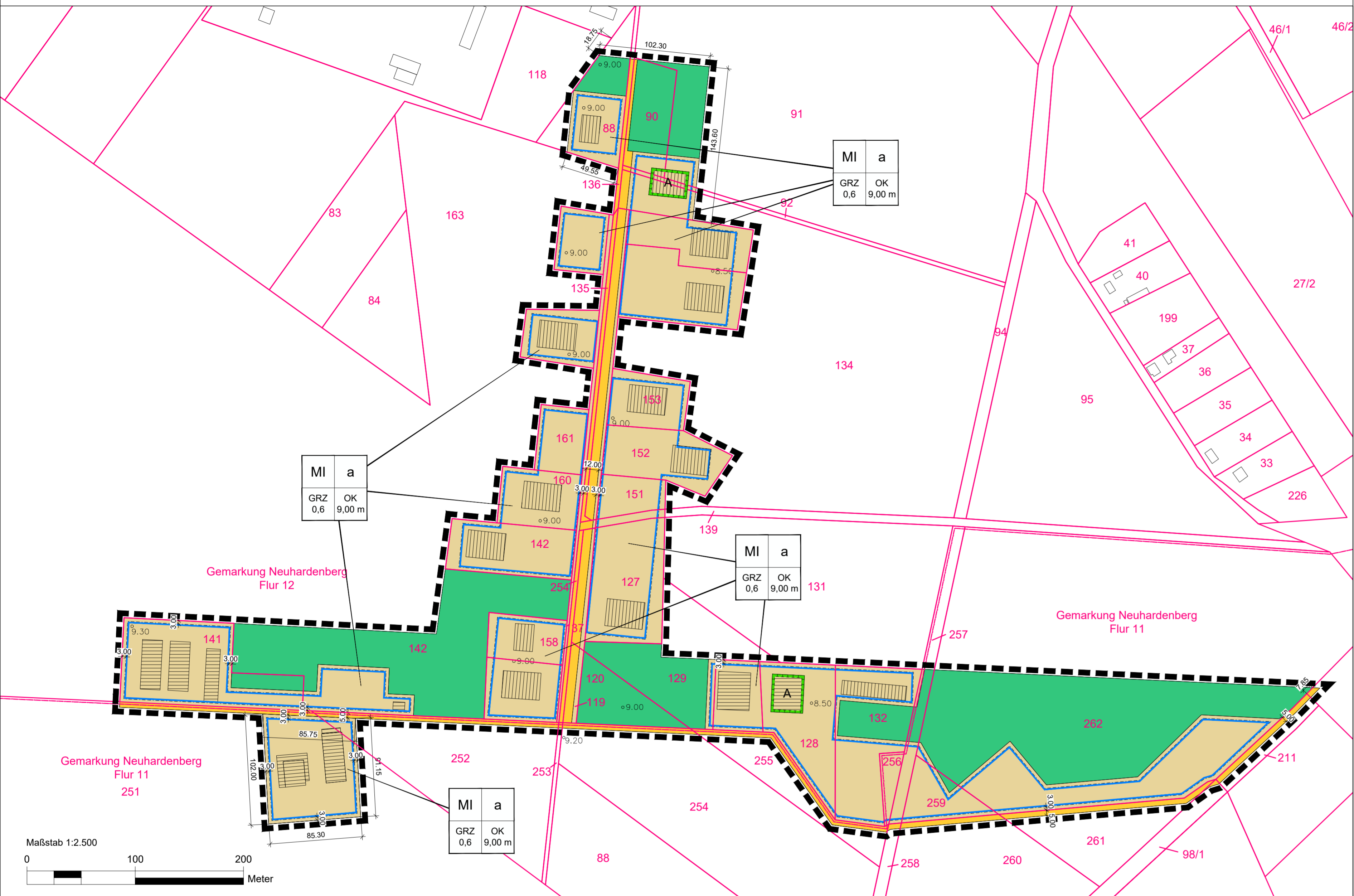


SATZUNG DER GEMEINDE NEUHARDENBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NORD AIRPORT NEUHARDENBERG"

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./I/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 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 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 Einzeletieren 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 Liegenschaftskatastersystem (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./I/18, [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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])
- 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

ÜBERSICHTSKARTE

