

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,
 - Vergnügungstätten.

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

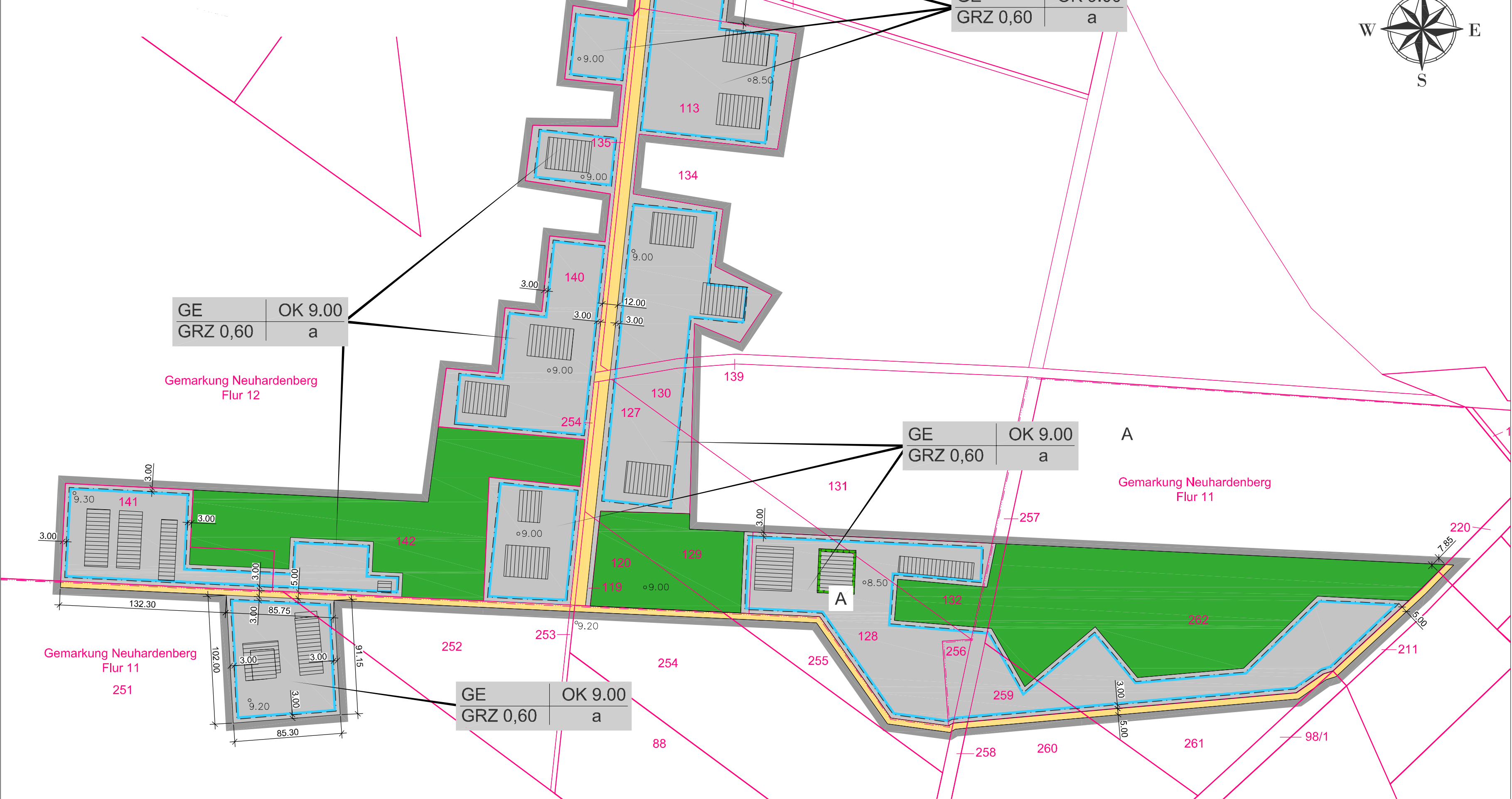
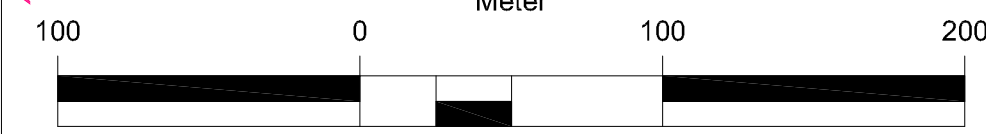
- Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionslast beim Kampfmittelbeseitigungsdienst 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

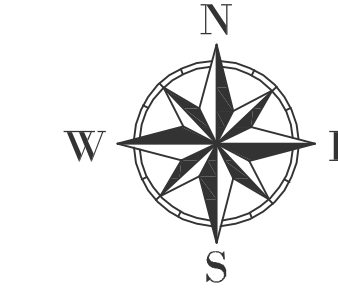
Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) vom November 2016

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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

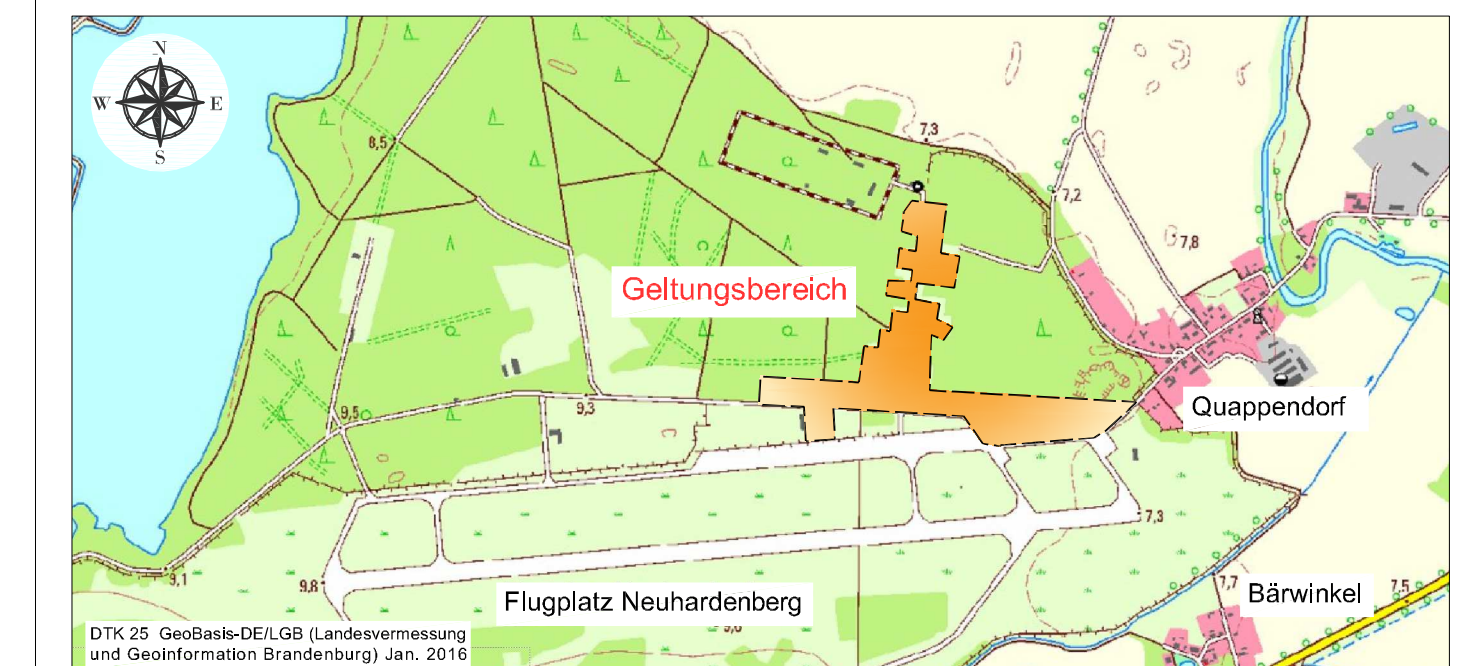
II. Darstellung ohne Normcharakter

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