

Öffentliche Bekanntmachung

des Entwurfs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee“

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 15.04.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee“ nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Am 17.04.2023 hat sie den Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee“ umfasst in Flur 1 das Flurstück 252 (Teilfläche aus ehem. Flurstück 204) und geht aus den folgenden beiden Kartenausschnitten hervor:



Geltungsbereich Flurstück 252, Flur 1



Übersichtskarte Gemeindegebiet Neuenhagen

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbebestandes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 40 ha Fläche, davon sollen in 6 Baugebieten mit einer Fläche von insgesamt rund 22 ha Nutzungen gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) ermöglicht werden. Die weiteren Flächen des Geltungsbereichs dienen der Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 15 ha) bzw. der Versorgung mit Elektrizität (eigenes Umspannwerk, ca. 1 ha). Weiterhin werden Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit den entsprechenden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum 07.10. bis 18.11.2022 statt. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee“ in der Fassung von März 2023 wird nun gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt. Bestandteil der Auslegung sind Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht, verschiedene umweltbezogene Informationen entsprechend nachfolgender Liste

- Faunistische Erfassung von Dipl.-Ing. J. Scharon, Stand Juni 2022
- Biotoptypenkartierung, TOPOS Landschaftsplanung u. Stadtplanung, Stand August 2022
- Schalltechnischer Bericht, Akustikbüro Dahms, Stand Januar 2023
- Bericht zur Verkehrlichen Erschließung, LK Argus, Stand Februar 2023
- Entwässerungskonzept inkl. Anhang, Ingenieurgesellschaft Sieker mbh, Stand Februar 2023

- Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder, Müller-BBM, Stand Februar 2023
- Geotechnischer Bericht, Dipl. Geologe A. Rott, Stand September 2022

sowie die nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen aus dem Umweltbericht, aus den Fachgutachten sowie aus Stellungnahmen der bereits beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. aus Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verfügbar:

Informationen zum Schutzgut Boden und Flächenangaben:

Angaben zur vorhandenen und künftigen Bodenversiegelung und sonstigen Bodennutzung; Entfernung zu bestehenden Schutzgebieten außerhalb des Plangebiets; Baugrunderkundung mit Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens; Aussagen zur Lage in Bezug auf Kampfmittel-Verdachtsflächen; Darstellung notwendiger verkehrlicher Erschließungsmaßnahmen

Informationen zum Schutzgut Wasser:

Aussage zur Lage außerhalb von Wasserschutz-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebieten; textliche und grafische Beschreibung des geplanten Umgangs mit Niederschlagswasser; Maßnahmen zum Grundwasserschutz und Sicherung der Grundwasserneubildung; Aussagen zur möglichen Trinkwasserversorgung

Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:

mikroklimatische Ausgangssituation und erwartete Veränderungen; Maßnahmen zum Erhalt der Durchlüftung; bestehende Beeinträchtigung der Lufthygiene durch Nähe zu übergeordneten Verkehrsanlagen

Informationen zu den Schutzgüter Pflanzen, Arten, Lebensgemeinschaften:

Biototypenkartierung und faunistische Erfassung zum Bestand; Bewertung der Ausgangssituation und Beschreibung planungsbedingter Auswirkungen; Darstellung vorgesehener Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Aufwertungsmaßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets; Angaben zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild:

Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes, sowie voraussichtlicher Veränderungen durch die Neubebauung; Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen u.a. durch begrenzten Überbauungsgrad und Fassadenbegrünung; Aufwertung von Ackerflächen zu höherwertigen Landschaftselementen und öffentlichen Grünanlagen

Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Beschreibung der Lärmsituation im Bestand und der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung als auch im Plangebiet selbst; Beurteilung der planungsbedingten Verkehrszunahme; Vergabe vom Lärmkontingenten; Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen; Beurteilung der elektrischen und magnetischen Felder von Hochspannungsleitungen zur Begründung der Nutzbarkeit von Flächen im Plangebiet; Festsetzung von Strahlungsschutzmaßnahmen; Ausschluss von Störfallbetrieben;

Informationen zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Kein Vorkommen von Denkmälern im Plangebiet; Aussage zur Entfernung zum nächstgelegenen Bodendenkmal

Informationen zur Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung:

für die genannten Schutzgüter erfolgt für den Fall der Plandurchführung eine Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs zur Vorbereitung der planerischen Abwägung, zur Formulierung der Festsetzungen und festsetzungsergänzenden vertraglichen Regelungen;

sowie Informationen zu Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 05. Mai 2023 bis einschließlich 09. Juni 2023

in der Gemeindeverwaltung, 15366 Neuenhagen bei Berlin, Am Rathaus 1, (Neubau Erdgeschoss, Eingangsbereich) während der Dienststunden

Mo., Mi. 9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr,
Di. 9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Do. 8.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 17:00 Uhr und
Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Die Unterlagen finden Sie auch im Internet unter: <https://www.neuenhagen-bei-berlin.de/startseite-de/bauen-wohnen/bebauungsplaene-fnp/oeffentliche-bekanntmachungen-b-plaene-und-fnp/>

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Fachbereich III (Bauverwaltung und öffentliche Ordnung), Am Rathaus 1, Zimmer 229 und 215, 15366 Neuenhagen bei Berlin, abgegeben werden; bei Bedarf auch außerhalb der Dienststunden oder auf postalischem oder elektronischem Wege. Es wird jeder und jedem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

„Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.“

Neuenhagen, den 18.04.2023


Ansgar Scharnke
Bürgermeister