AMT NEUZELLE

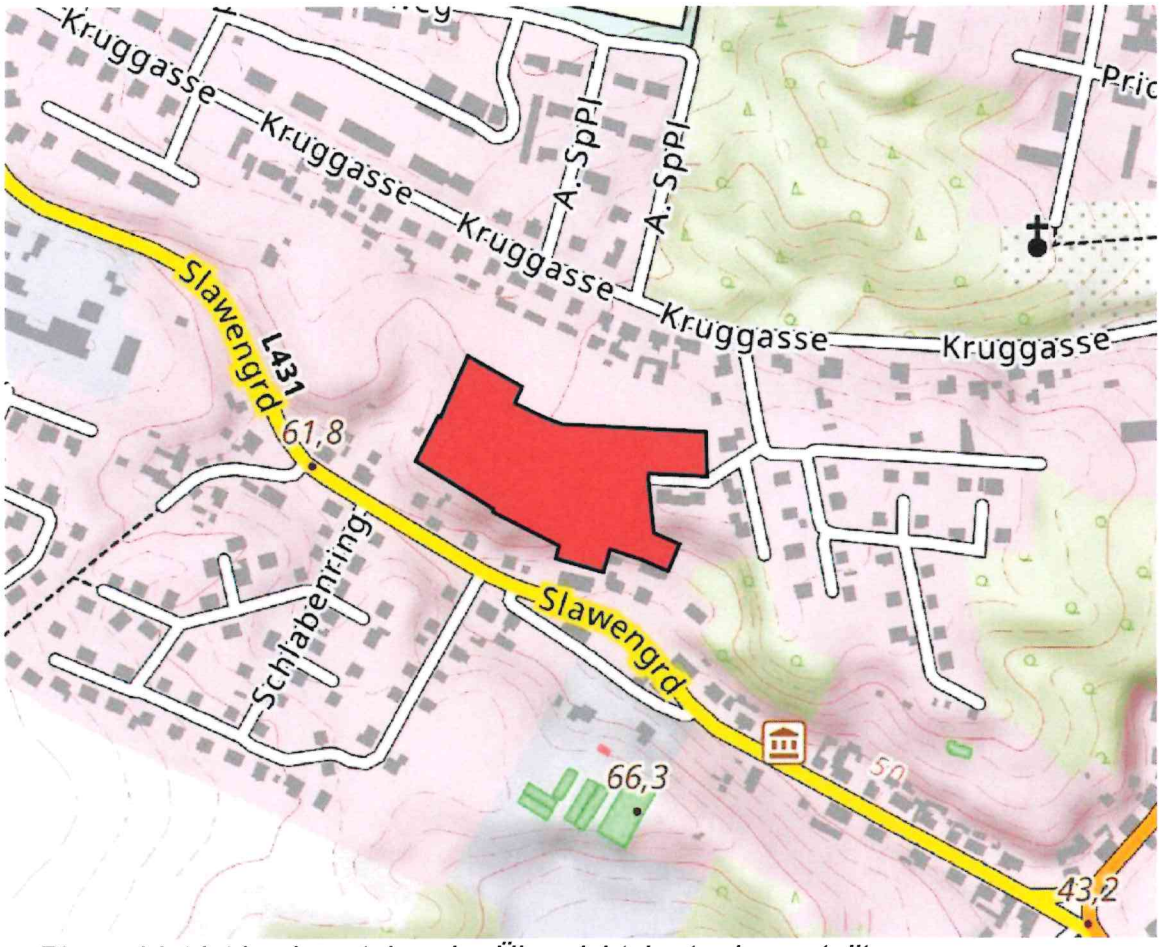
Der Amtsdirektor

Bekanntmachung der Gemeinde Neuzelle

Bebauungsplan Nr. 05
„Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“
der Gemeinde Neuzelle, OT Neuzelle
- Offenlage -

Die Gemeindevertretung Neuzelle hat in Ihrer Sitzung am 18.11.2021 die Einleitung des Planverfahrens zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 05 der Gemeinde Neuzelle, OT Neuzelle mit der Bezeichnung „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“ beschlossen.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 721, 722, 723, 724, 725, 728, 729, 743/2, 744, 745, 746, 747, 748, 750, 751, 1145, 1214, 1313, 1373, und 1450 in der Flur 1, Gemarkung Neuzelle (Stand ALKIS-Daten: 01.01.2022).
Das Plangebiet liegt westlich des bereits erschlossenen Baugebietes „Langenberger Straße“ in Neuzelle.



Das Plangebiet ist in obenstehender Übersichtskarte dargestellt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind

vom 30. November 2026 bis zum 04. Januar 2027

über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg https://bb.beteiligung.diplanung.de/ zugänglich. Selbiges ist unter www.geoportal-neuzelle.de/auslegungen.php im Geoportal des Amtes Neuzelle zugänglich.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet kann der Entwurf im Amt Neuzelle, Zimmer 9, Lindenpark 6, 15898 Neuzelle während folgender Zeiten

montags	**9:00 - 12:00 Uhr**
dienstags	**13:00 - 18:00 Uhr**
donnerstags	**9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr**
freitags	**9:00 - 12:00 Uhr**

eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:
Mensch und menschliche Gesundheit: Informationen zu bestehenden und möglichen Lärmimmissionen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen, zum Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung sowie zu Geräuschimmissionen technischer Anlagen, insbesondere Wärmepumpen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Informationen zu Gartenflächen, Gartenbrachen, Obstbäumen, Gehölzen und sonstigen Biotop- und Habitatstrukturen, zu ihrer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sowie zur unterschiedlichen fachlichen Bewertung möglicher gesetzlich geschützter Biotope, insbesondere von Streuobstbeständen und Lesesteinhaufen.
Artenschutz: Informationen zu nachgewiesenen und potenziellen Vorkommen geschützter Arten, insbesondere Zauneidechsen, Brutvögeln und Fledermäusen, zur Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sowie zu Bauzeitenregelungen, Baufeldkontrollen, Reptilienschutzzäunen, Abfang und Umsetzung von Zauneidechsen und zur Sicherung und Entwicklung von Ersatzhabitaten und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
Fläche und Boden: Informationen zur Inanspruchnahme von Garten- und Grünflächen, zur Neuversiegelung, zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen sowie zum Umfang und zur Kompensation der Eingriffe.
Wasser: Informationen zur Niederschlagswasserversickerung, zu Boden- und Grundwasserverhältnissen, zum oberflächlichen Wasserabfluss bei Geländeneigung, zu Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sowie zum Schutz vor Schadstoffeinträgen.
Klima und Luft: Informationen zu den Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die örtlichen klimatischen Verhältnisse sowie zur Bedeutung von Vegetationsflächen und Durchgrünung.

Landschaft und Ortsbild: Informationen zur Bedeutung der Garten-, Obstbaum- und Gehölzflächen für das Orts- und Landschaftsbild, zu den Auswirkungen der Wohnbebauung und zu Eingrünungsmaßnahmen.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Informationen zum Bodendenkmal Nr. 90135 mit Siedlungsspuren aus Urgeschichte, Bronzezeit, Eisenzeit und römischer Kaiserzeit sowie zu archäologischen Untersuchungen, Dokumentationen und Bergungen bei Bodeneingriffen.
Naturschutz, Schutzgebiete und Eingriffsregelung: Informationen zur Nähe des Landschaftsschutzgebietes und FFH-Gebietes „Dorchetal", zu möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
Wald und Gehölzbestände: Informationen zur forstrechtlichen Einordnung der Baum- und Strauchbestände auf den Flurstücken 743/2 und 1145, Flur 1, Gemarkung Neuzelle, und zur Bewertung der Waldeigenschaft durch die Forstbehörde.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Informationen zu Wechselwirkungen insbesondere zwischen Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tieren, biologischer Vielfalt, Landschaft und menschlicher Gesundheit.

Folgende umweltbezogene Unterlagen sind verfügbar:
- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 05 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße", einschließlich der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Gutachterliche Untersuchungen
- Studie zum Artenschutz zum Bebauungsplan „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße", LUTRA – Büro für Umweltplanung, Oktober 2026.
- Studie zum Eingriff / Ausgleich zum Bebauungsplan „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße", LUTRA – Büro für Umweltplanung, Oktober 2026.
- Artenschutzrechtliche Einschätzung / Potenzialanalyse zum Bebauungsplan Nr. 05 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße", Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Juli 2026.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.07.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die folgenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen vor:

Stellungnahmen
- Landkreis Oder-Spree, untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Denkmalschutz
- Landesamt für Umwelt Brandenburg
- Landesbetrieb Forst Brandenburg, Stellungnahme einschließlich Kartenausschnitt und Fotodokumentation
- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Die genannten umweltbezogenen Informationen/ umweltbezogene Stellungnahmen können während der Offenlage eingesehen werden.

Datenschutzinformation

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutz-gesetz. 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.

Neuzelle, den 09.11.2026

Fischer

Verfahrensvermerk

Bekanntmachungskasten:	..... (Ort)	..... (Straße)
ausgehängt am:	..... 14.11.2026 ..... (Datum)	..... (Unterschrift)
abzunehmen am:	..... 29.11.2026 ..... (Datum)	..... (Unterschrift)
abgenommen am:	..... (Datum)	..... (Unterschrift)