

Bekanntmachung

Satzung über eine Veränderungssperre **zum Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" Bergfelde** (Ersatzbekanntmachung gemäß §§ 16 Abs. 2 Satz 2, 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 18.12.2025 mit Beschluss-Nr.: B 073/2025 in öffentlicher Sitzung eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte" Bergfelde auf Grund der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8]) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst in der Gemarkung Bergfelde die Flurstücke:

Flur 1

tlw. 776, 877, 881 - 888, 889/3, 891/1, 891/2, 892, 893, 894/1, 894/2, 896 - 898, 901 - 910, 945, 1033/8, 1039, 1034/10, 1040, 1049 - 1056, 1365, 1367/1, 1378, 1395, 1403, 1404, 1406 - 1408, 1412, 1543, 1569, tlw. 1591, 1715- 1721, tlw. 1727, 1732, 1755, 1776, tlw. 1778, tlw. 1779, 1819, 1825 - 1830, 1835, tlw. 1849, tlw. 1866

Flur 2

790, 794/1, 794/2, 798/1, 798/2, 798/3, tlw. 923, tlw. 942, 955, 956, 962/1, 963/1, 964/1, 965, 967/1, 968/1, 970 – 973, 981, 982/1, 984, 985, 987/1, 988/1, 990, 991, 992/2, 994/1, 995/1 – 995/141, 996/1, 996/2, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1003, 1009, 1014, 1015, 1016/1, 1016/3, 1016/4, 1017/1, 1017/2, 1019, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1024, 1025, 1029 – 1041, 1043, 1171 – 1186/2, 1193/1, tlw. 1194/3, 1194/8, 1194/10, 1196/4, 1196/7, 1196/9, 1196/10, 1197/1 – 1197/5, 1198, 1201, 1204, 1211, 1213/1, 1221, 1222/5, tlw. 1222/18, 1223, 1234 -1238, 1239/2, 1366, 1396, 1395, 1398 – 1399, 1400 - 1406, 1408, 1512, 1513, 1515, 1516, 1522, 1526 – 1528, tlw. 1534, 1545, 1546, 1549, 1702 – 1704, 1791, 1792, tlw. 1808, 1837 - 1841, 1848, 1849, 1894 - 1896, 1905, 1910, 1926, 1930 – 1933, 1938, 1945 – 1949, 1979, 1988 - 1990, 1996, tlw. 1997, 2000, 2001, 2014, 2029, 2030, 2074, 2077

Flur 4

77, 78, 79, 80/4, 81/1, 81/2, 82, 118 - 122, 125 - 132, tlw. 137, tlw. 146, 150, tlw. 159, 157, 158, 163

Folgende Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde sind von den Bestimmungen dieser Veränderungssperre ausgenommen:

- Flurstücke, die dem öffentlichen Bahnverkehr gewidmet sind.
- Flurstücke, die durch einen anderen rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 34, B-Plan 35, B-Plan 41, B-Plan 48, B-Plan 64 oder B-Plan 65 des Stadtteils Bergfelde) planungsrechtlich überlagert werden.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der in der Anlage beigefügten Karte. Diese Anlage zur Veränderungssperre ist Teil der Satzung.

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder

Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und Aufschüttungen und Abgrabungen größerer Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um 1 Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in Abs. 2 der Satzung genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und auf die Regelungen des § 18 Abs. 3 BauGB über die Erlösung der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Hohen Neuendorf unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Veränderungssperre nebst Karte kann von jedermann in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich 5 Bauen, Oranienburger Str. 2, 16540 Hohen Neuendorf, 1. Obergeschoß während der öffentlichen Sprechzeiten eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Karte ist nachfolgend abgebildet.

Hohen Neuendorf, den 12.01.2026

gez.
Steffen Apelt
Bürgermeister

Anlage: Lageplan mit Umgrenzung des Satzungsgebietes der Veränderungssperre für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 1 "Ortsmitte" Bergfelde

Lageplan mit Umgrenzung des Satzungsgebietes der Veränderungssperre für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 1 "Ortsmitte" Bergfelde

