

IN DER FASSUNG ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB LIND

DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 (1) BAUGB

Stand: Dezember 2021

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2	AUSGANGSSITUATION	8
2.1	Stadträumliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung	8
2.3	Erschließung	9
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.7	Bodenschutz und Altlasten	11
2.8	Eigentumsverhältnisse	12
3	PLANUNGSBINDUNGEN	13
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2	Landes- und Regionalplanung	13
3.3	Flächennutzungsplanung	14
3.4	Landschaftsplanung	16
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	16
3.6	Fachplanungen	16
4	PLANUNGSKONZEPT	17
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
5	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	19
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	19
5.1.1	Art der Nutzung	19
	Maß der Nutzung	
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

5.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.3	Gemeinbedarfsflächen	24
5.4	Grünflächen	25
5.5	Pflanzbindungen	25
5.6	Ausgleichsmaßnahmen	25
5.7	Gestaltungsregelungen	25
5.8	Kennzeichnungen	25
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	25
5.10	Hinweise	26
6	UMWELTBERICHT	27
6.1	Einleitung	27
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	27
6.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	27
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
6.2.1	Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)	27
6.2.2	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete)	27
6.2.3	Schutzgut Boden	
	Schutzgut Wasser	
	Schutzgut Klima und Lufthygiene	
6.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt	28
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	28
6.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung)	28
6.2.9	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	28
6.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	28
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
	Zusätzliche Angaben	
	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitorin	g

Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

- VORENTWURF -



7 7.1 7.2 7.3 Verkehr 29 7.4 7.5 7.6 8 VERFAHREN.......31

9

10

- 4/34 -

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

1 EINFÜHRUNG

Auf der Beschlussvorlage 120/2021 wurde am 02. Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Freienwalde mehrheitlich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Der Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde im Amtsblatt Nr. 6/2021 der Stadt Bad Freienwalde bekanntgegeben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" soll innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich geregelt werden:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE)
- Festsetzung eines Industriegebiets (GI)
- Festsetzung eines Sondergebiets (SO)
- Festsetzung der Nutzung außerhalb der Bauflächen
- Festsetzung der Erschließung

Die Festsetzungen betreffen sowohl die Errichtung, den Betrieb bzw. die Benutzung sowie den Rückbau baulicher Anlagen im Rahmen der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baufenster.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten wird zwischen der Stadt Bad Freienwalde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet im nördlichen Gemeindegebiet der Stadt Bad Freienwalde ca. 10 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt und westlich der Gemeinde Hohensaaten.

Tabelle 1: administrative Einordnung

Bundesland	Brandenburg
Landkreis	Landkreis Märkisch-Oderland
Gemeinde	Stadt Bad Freienwalde Gemeinde Hohensaaten
Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für den Wald, Flächen für die Landwirtschaft
Planungsregion	Oderland-Spree
Naturraumregion	Uckermark
Naturraumgliederung Brandenburg	Sandterrassen des Unteren Odertals

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Das Plangebiet lässt sich gem. Tabelle 2 wie folgt abgrenzen:

Tabelle 2: Lage des ca. 700 ha großen Areals des Tanklagers Hohensaaten

	<u>-</u>
Norden	Landesstraße L282
Osten	Hohensaaten/Landesstraße L283
Süden	Wasserlauf Wriezener Alte Oder
Westen	Stadt Oderberg

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst die Liegenschaft des ehemals militärisch genutzten Tanklagers Hohensaaten. Aus der folgend erläuterten Nutzungshistorie heraus ergeben sich mannigfaltige Anforderungen an die zukünftigen Nutzungsformen.

Die gesamte Liegenschaft wurde bereits im Dritten Reich Rüstungsstandort (Baubeginn 1937, Produktionsende 1945) zur Herstellung von Vorprodukten für die Pulver- und Sprengstoffherstellung genutzt. Hierzu wurden in 2 Werken (DAG Dynamit-Actien Gesellschaft, DSC Deutsche Sprengchemie GmbH; → Abbildung 1) Chemikalien, wie Nitrozellulose (H201: Explosiv, Gefahr der Massenexplosion), Hexamethylentetramin (H228: entzündbarer Feststoff) und Nirtoguanidin (H201: Explosiv, Gefahr der Massenexplosion) gehandhabt. Überreste der beiden Werke sind u.a. im Luftbild zu erkennen (→ Abbildung 1).

Zwischen 1955 und 1990 wurde das Plangebiet als zentrales Treib- und Schmierstofflager der NVA und anschließend bis 1991 als Verdichtungslager der Bundeswehr genutzt.

Von den verschiedenen chemischen Stoffen sowie von Mineralöl und Mineralölprodukten gehen Gefahren für die Umwelt v.a. bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung aus (Boden, Grundwasser, Biomasse-Nährstoffkreislauf). Zudem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund eines geringeren ausgeprägten Umweltbewusstseins auch im Umkreis von Werkstätten und Garagen für Militärfahrzeuge diverse Altlasten vorzufinden sind. Nach Beendigung des 2. Weltkriegs wurden zudem Versuche unternommen, Teile der Produktionsstätten durch Sprengung zu beseitigen.

Neben den potentiellen Umweltgefahren durch Boden- und Grundwasserkontaminationen bestehen an den vormals vorhandenen (zum Teil nur noch Fundamente oder Fundamentreste) und teilweise noch stehenden Gebäuden und baulichen Anlagen (Bunker- und unterirdischen Lageranlagen) aktuelle Gesundheitsgefahren in Absturz, Hineinfallen, Eintreten spitzer Gegenstände und Stolpern sowie Explosionsgefahr, Vergiftung und Erstickung in geschlossenen Räumen. Das Vorhandensein von Fundmunition ist hierbei nicht auszuschließen. Einen Anhaltspunkt über die Verteilung der baulichen Anlagen im Rahmen der früheren Nutzung ist Abbildung 1 zu entnehmen.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

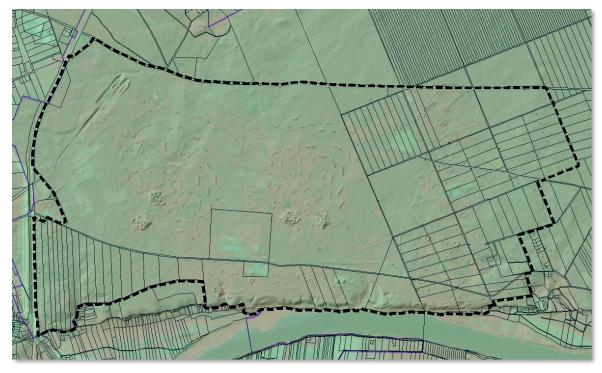


Abbildung 1 Geltungsbereich und ALKIS-Auszug mit Darstellung des digitalen Geländemodells und einer Satellitenbildaufnahme im nahen Infrarotbereich (Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de/ [Q 1])

Derzeit überwiegt auf der gesamten Liegenschaft die forstwirtschaftliche Flächennutzung, grundsätzlich durch Bestockung in verschiedenen Arten- und Alterszusammensetzungen mit teilweisem Waldbau zum Zwecke des Holzertrags und der privaten Jagdwirtschaft.

Es besteht auf der einen Seite das öffentliche Interesse im langfristigen Schutz vor Umweltgefahren aus der ehemaligen Nutzung sowie der Entwicklung eines zukünftigen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Standortkonzepts. Der Flächeneigentümer ist zudem bestrebt, Raum für die aktuellen Erfordernisse, die aus der politisch und mehrheitlich gesellschaftlich getragenen Energiewende, zu schaffen.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortschaften. Aufgrund der geplanten zukünftigen Nutzung als Standort für:

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie aus Sonnenlicht
- Gewerbebetriebe

ist zur Einhaltung insb. immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ein Mindestabstand zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen erforderlich.

Dementsprechend ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energieund Gewerbepark Hohensaaten" mit dem Ziel Z 5.2 Absatz 2 LEP HR [Q 3] vereinbar. (→ Abschnitt 3.2)

2.2 Bebauung und Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind vornehmlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorgesehen, die für die wirtschaftlichen Tätigkeiten ein hohes Maß an Energie (elektrisch, thermisch) benötigen. Hierunter zählt u.a. verarbeitendes Gewerbe, das unter konstanten klimatischen Bedingungen produziert und/oder verarbeitet.

Industriegebiet (GI)

Innerhalb des Industriegebietes sollen vornehmlich Betriebe des störenden Gewerbes mit einem hohen Bedarf an Elektroenergie angesiedelt werden. Hierunter zählen u.a. produzierende oder verarbeitende Gewerbebetriebe (z.B. Automobilzulieferer). Weiterhin sollen Betriebe angesiedelt werden, die sich wirtschaftlich mit Energieumwandlung und Gewinnung von Energieträgern oder Energiespeicherung beschäftigen. Beispielhaft sind Betriebe zur Gewinnung von Alternativ- oder Synthesekraftstoffen, wie Wasserstoff, zu nennen.

Sondergebiet (SO)

Innerhalb des Sondergebietes ist die Aufstellung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie die Errichtung von Anlagen zur inneren Erschließung zulässig.

Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen dienen der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus solarer Einstrahlung, vorrangig zur Versorgung der ortsansässigen Gewerbe- und Industriegebiete sowie des zulässigen Rechenzentrums. Soweit keine vollständige Abnahme der vor Ort gewonnenen Energie möglich ist, wird diese an das Netz des örtlichen

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Energieversorgers und/oder an das Netz des Übertragungsnetzbetreibers abgegeben. Die zur Übergabe der gewonnenen Energie erforderlichen technischen Einrichtungen sind innerhalb des Sondergebiets zu errichten.

In einem dafür ausgewiesenen Bereich des Sondergebietes ist die Errichtung und der Betrieb eines Rechenzentrums inklusive der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen, wie Stellplätze, Versorgungs- und Notstromeinrichtungen sowie Kühlungsanlagen zulässig. An und auf Gebäuden und baulichen Anlagen sowie über versiegelten Grundflächen ist die Errichtung und der Betrieb von gebäudegebundenen und gebäudeunabhängigen Photovoltaikanlagen zulässig, soweit der maximal zulässige Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.

Flächen außerhalb der Bauflächen

Die Flächen, die sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, sind von Bebauung freizuhalten. Auf den Flächen ist ausnahmsweise die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die der Land- und Forstwirtschaft sowie dem Jagdwesen dienen (analog zum Außenbereichsprivileg gem. § 35 BauGB). Weiterhin sind Anlagen zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung von Bauflächen ausnahmsweise zulässig.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Energie- und Gewerbeparks erfolgt über öffentlich gewidmete Straßen und über Abfahrten von der Landesstraße L282. Innerhalb der Bauflächen, zwischen den Quartieren sowie zwischen den Bauflächen wird das bereits vorhandene Wegenetz genutzt und bedarfsgerecht ausgebaut.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeindebedarfseinrichtungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbeparks Hohensaaten" nicht vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Bauflächen erfolgt über bestehende Medienleitungen der Frisch- und Brauchwasserversorgung sowie Abwasserleitung. Der Anschluss an Kommunikationsnetze wird mit den zuständigen Betreibern abgestimmt. Zur Versorgung mit und Abnahme von elektrischer Energie erfolgt die Abstimmung mit dem Verteilnetzbetreiber in Verbindung mit dem Übertragungsnetzbetreiber.



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Das Netzanschlussbegehren sowie der bei Bedarf erforderliche Antrag auf Netzausbau wurden bereits gestellt.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Gemäß der naturräumlichen Gliederung nach SCHOLZ (1962) befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark" im Hauptgebiet des Odertals und hier im Untergebiet der Sandterrassen des unteren Odertals. Aufgrund der Eisrandlage während der letzten großen Inlandvereisung im Pleistozän (Weichsel-Glazial) wurde das noch heute sichtbare Großrelief geschaffen. Im Zuge der Abschmelzung bildete sich der Verlauf der Oder heraus. Seither wird die Landschaft v.a. durch Abtragung des Materials der Höhenzüge und Ablagerungen in den Tiefenlagen gestaltet.

Die Prozesse dauern etwa seit 12.000 Jahre an, wodurch es sich geologisch gesehen um eine sehr junge Landschaft (insb. Auenlandschaft) handelt.

Die Bodengesellschaften unterscheiden sich zwischen den Höhenzügen (ungeordnetes Geschiebe im Bereich von Endmoränelagen und Sandterrassen) und der Talaue (i.d.R. Deckschichten aus Sanden und Lehmen sowie Flusssedimente). Dies beeinflusst die rezente Bodenbildung, den Nährstoff- und Wasserhaushalt und somit das biotische Ertragspotential. Dadurch ist zu vermuten, dass sich unter Ausschluss menschlichen Handelns kleinräumige Strukturen in der Bestockung bilden.



Abbildung 2 Forstbetriebskarte Forst Oderberg, Stand 01.01.2021 mit Darstellung Geltungsbereich

Standortstypisch wird unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bodengesellschaften und der Klimazone im Modell der potentiell natürlichen Vegetation als Klimaxstadium für

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

das Plangebiet der Waldmeister-Bingelkraut-Buchenwald angenommen. Dem widerspricht die aktuelle Ansprache der vorhandenen Bestände im Rahmen der Forsteinrichtung (→ Abbildung 2), in der als dominierende Baumart die Gemeine Kiefer *Pinus sylvestris* angeführt wird. Als dominante Begleitbaumart hat sich über die letzten Jahre die Spätblühende Traubenkirsche *Prunus serotina* etabliert.

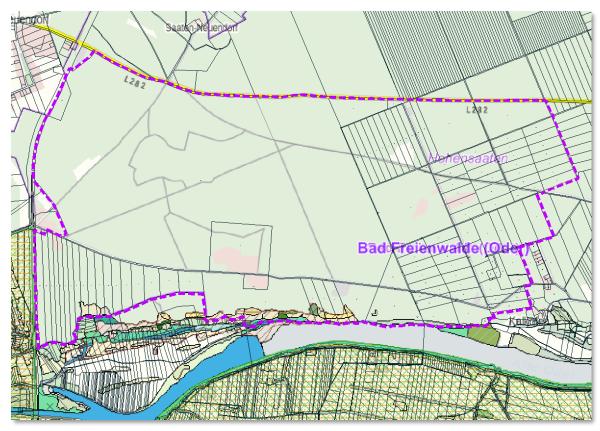


Abbildung 3 Auszug aus der Schutzgebietskarte Brandenburg mit Darstellung des Plangebietes (Quelle: https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32 [Q 2])

Aufgrund der langjährigen militärischen Vornutzung und der anschließenden Eigentümerwechsel ist die gesamte Liegenschaft bis heute umzäunt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von rechtskräftigen oder einstweilig gesicherten Schutzgebieten nach BNatSchG. Im südlichen Geltungsbereich sind in der Brandenburgischen Schutzgebietskarte unter Schutz stehende Bereiche dargestellt, die jedoch von den Festsetzungen unberührt bleiben. Hierbei handelt es sich um Flächen des Flora-Fauna-Habitatgebietes "Trockenhänge Oderberg-Liepe" (NATURA 2000-Nr.: DE 3150-305; FFH-Nr. 577). Zudem sind in Abbildung 3 Bereiche besonderer Biotoptypenklassen zu erkennen.

2.7 Bodenschutz und Altlasten

Aufgrund der früheren Nutzung als Produktionsstätte zur Herstellung von Vorprodukten für die Pulver- und Sprengstoffherstellung bis 1945 sowie als Standort zum Umschlag und zur

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten für den militärischen Einsatz ist davon auszugehen, dass im Plangebiet flächenhaft mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Zuge des Erwerbs der Liegenschaft durch den Vorhabenträger wurden bereits Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt. Zudem zeigt Abbildung 1 deutlich Bereiche mit Belastungen durch Bodenveränderungen in Form von Versiegelungen. Die Bodenfunktionen sind hierdurch massiv beeinträchtigt.

Nach Einschätzung der Brandenburger Polizeibehörde gelten aktuell ca. 350.000 ha des Landes Brandenburg als Kampfmittelverdachtsflächen. Dies schließt das Plangebiet mit ein. Von Fundmunition gehen neben den akuten Gefahren durch Detonation auch Langzeitgefahren für Boden und Grundwasser durch Zersetzung und Freisetzung umweltgefährdender Substanzen aus.

Grundsätzlich sind der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger gem. § 4 (2) BBodSchG dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Absatz 3 gilt entsprechend.

Aufgrund der flächenhaften Verteilung von nutzungsbedingten und historischen Altlastenpotentialen innerhalb des Plangebietes bestehen im Zuge der Erschließung Erfordernisse nach § 13 BBodSchG zur Sanierungsuntersuchung.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Liegenschaft innerhalb des Geltungsbereichs ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Weitere öffentliche oder private Grundstücke werden von der Planung nicht berührt.



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbeparks Hohensaaten" ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Die Liegenschaft wurde bis in die 1990er Jahre militärisch genutzt und ist aktuell u.a. aufgrund der Verkehrssicherungspflicht abgesperrt und nicht öffentlich zugänglich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

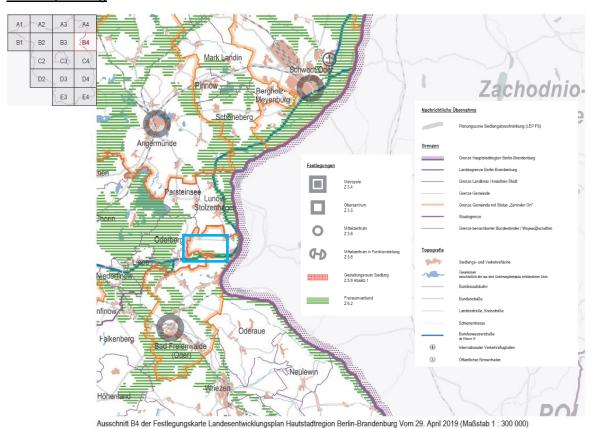


Abbildung 4 Ausschnitt B4 der Festlegungskarte LEP HR mit Kennzeichnung der Lage es Plangebietes (hellblaue Rechteck) und Legende des LEP HR [Q 3]

Die Stadt Bad Freienwalde ist im LEP HR [Q 3] als Mittelzentrum (Z 3.6) eingestuft. Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb der Grenze einer Gemeinde mit Status "Zentraler Ort". Südlich des Plangebietes grenzt ein festgelegter Freiraumverbund (Z 6.2) an. Dieser wird vom Vorhaben nicht tangiert. Weitere landesplanerische Festlegungen werden vom Plangebiet nicht berührt.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Oderland-Spree. Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat bereits am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung der 6. Amtszeit die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen. Auf der 5. Regionalversammlung der 7. Amtszeit der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 in Seelow wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt, darunter die Gliederung sowie der Vorentwurf Teil I.

Die Planungsregion verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über kein in Kraft befindliches Planungsinstrument zur Steuerung raumbedeutsamer Vorhaben.

3.3 Flächennutzungsplanung



Abbildung 5 Auszug aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Bad Freienwalde mit skizzierter Umgrenzung des Plangebietes (violett gestrichelt, nicht maßstäblich) [Q 4]

Die Stadt Bad Freienwalde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP, Gemeinsamer Flächennutzungsplan 2014 – 2025, genehmigt am 21. März 2017). Teil 3 des Flächennutzungsplans umfasst den nördlichen Bereich Hohensaaten (siehe Abbildung 5). Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend als Flächen für den Wald und untergeordnet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen Bereich des

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Plangebietes wird eine unter Schutz stehende Fläche mit Kennzeichnung FFH 10 (bezeichnet als "Trockenhänge Oderberge-Liepe") berührt.

In der Darstellung des FNP weist ein Symbol auf Flächen hin, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In der Begründung unter E.3 wird die Nr. 119 in der Tabelle über die bekannten Altlasten das ehemalige Tanklager Hohensaaten aufgeführt. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass im gesamten Gemeindegebiet davon auszugehen ist, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

<u>Planungsrahmen</u>

Die Stadt Bad Freienwalde sieht für die Liegenschaft des ehemaligen Tanklagers Hohensaaten eine besondere Eignung als Standort für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien aus solarer Einstrahlung vor.

In der Begründung unter Punkt D.4.7 zum FNP wird das Plangebiet explizit als Konversionsstandort ohne Nutzungsalternative mit hohem Versiegelungsgrad und ohne ästhetische Funktion benannt. Insofern entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Energieund Gewerbepark Hohensaaten" den gemeindlichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und kann demnach aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt werden.

Durch Novellierungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes sowie einer allgemein günstigen Entwicklung mit Anreizen für Investoren steigen die Anzahl sowie die Größe von Projekten im Bereich der Freiflächen-Photovoltaik. Über den § 8 (1) Satz 1 und (4) EEG ist der vorrangige Netzanschluss von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geregelt. Neben der Netzkapazität und des Netzausbaus spielt bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" aus Sicht der Stadt Bad Freienwalde eine innovative und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung auf Basis der Nutzung und Verarbeitung der vor Ort gewonnenen Energie eine wesentliche Rolle.

Der Bereich des ehemaligen Tanklagers Hohensaaten ist im aktuell rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2014 – 2025 nicht als Standort für die Ansiedlung von Gewerbe- und/oder Industriebetriebe vorgesehen. Im Zuge der Planaufstellung sollen die Grundlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung geschaffen werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" teilweise, bezogen auf die Sondergebietsfläche für Photovoltaik, aus dem gemeinsamer Flächennutzungsplan 2014 – 2025 entwickelbar. Für die Festsetzungen als GE und GI ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

3.4 Landschaftsplanung

Gemäß den Ausführungen im gemeinsamer Flächennutzungsplan 2014 – 2025 verfügt die Stadt Bad Freienwalde über einen Landschaftsplan, der 1998 parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wurde.

Mit Datum 01. Januar 2009 wurde die Gemeinde Hohensaaten auf Grundlage des am 14. November 2008 geschlossenen Eingemeindungsvertrags Ortsteil der Stadt Bad Freienwalde. Aufgrund des späteren Hinzutretens verfügt der Ortsteil entgegen den übrigen Ortsteilen der Stadt Bad Freienwalde über keinen bestätigten Landschaftsplan.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Die Stadt Bad Freienwalde verfügt im Bereich des Plangebietes über keine Rahmenpläne.

3.6 Fachplanungen

Die Stadt Bad Freienwalde verfügt über verwaltungsinterne Fachplanungsinstrumente (u.a. Bedarfsplanung, INSEK), die sich auf das Plangebiet nicht auswirken oder durch das Planvorhaben nicht beeinflusst werden.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

PLANUNGSKONZEPT

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bad Freienwalde stellt auf Antrag eines Vorhabenträgers den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" auf, um die Grundlagen für eine weitestgehende Wiederherstellung und wirtschaftliche Inwertsetzung der vormals militärisch genutzten Liegenschaft städtebaulich zu regeln. Das Plangebiet umfasst eine militärische Konversionsfläche mit nicht auszuschließendem Verdacht auf Altlasten und Fundmunition. Die Liegenschaft ist vollständig eingezäunt und es wird auf das Betretungsverbot und auf die Gefahren hingewiesen.

Der Gesetzgeber hat mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz 2021 (KSG) "Generationenvertrag für das Klima" die Weichen zur Klimaneutralität bis 2045 gestellt. Hierbei wird der Fokus auf Minderungsziele beim Ausstoß klimawirksamer Gase im Zuge der Energiegewinnung gelegt. Gleichzeitig ist bereits jetzt zu erkennen, dass im gleichen Zeitraum der Bedarf an Elektroenergie steigen wird, wenn u.a. sukzessive Verbrennungsmotoren durch elektrische Antriebe im Individualverkehr abgelöst werden.

Klimaneutralen oder - in Bezug auf klimarelevante Gase - emissionsfreien Anlagen zur Energiegewinnung kommt dabei zukünftig eine besondere Bedeutung zu. Hierbei spielen nach heutigen Maßstäben Anlagen zur Nutzung von Windenergie und solarer Einstrahlung eine besondere Rolle.

Kommunen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB verpflichtet:

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (sind) insbesondere zu berücksichtigen: (...) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (...)"

Mit der vorliegenden Planung verfolgen der Vorhabenträger sowie die Stadt Bad Freienwalde das Ziel, im Plangebiet Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen städtebaulich zu sichern und unter Berücksichtigung der Belange des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes, als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festzusetzen. Zulässig sein sollen die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen zur Energieerzeugung aus Solarenergie als aufgeständertes System inkl. der zugehörigen Nebenanlagen. Zudem sind gebäudegebundene PV-Anlagen zulässig.

Die solare Einstrahlung wird in elektrische Energie umgewandelt und soll nach Vorstellung des Vorhabenträgers sowie der Stadt Bad Freienwalde in einer neuen Gewerbe- und/oder Industrieansiedlung verarbeitet werden. Hierbei sollen die Grundlagen zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, vornehmlich mit hohem Energiebedarf, sowie der elektrischen Systemdienstleistung (u.a. Speicherung, Gewinnung von Energieträgern) stehen.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Die Planaufstellung verfolgt nicht das Ziel, mit bestehenden gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet der Stadt Bad Freienwalde sowie in den benachbarten Ortschaften in Konkurrenz zu treten, sondern vielmehr neue Räume und Entwicklungschancen bieten.

Mit der Planaufstellung sollen zudem Regelungen zur Plandurchführung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt werden. Hierfür werden die entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Freienwalde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Neben den städtebaulichen Regelungen zur Sonderbaufläche Photovoltaik und den Flächen für Gewerbe und Industrie sollen Regelungen zur Abgrenzung sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der nicht überplanten Flächen innerhalb der Liegenschaft verbindlich festgesetzt werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Ausführungen unter Abschnitt 3.3 wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" teilweise aus dem aktuell rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2014 – 2025 entwickelt.



Bad Freienwalde (Oder)

5 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

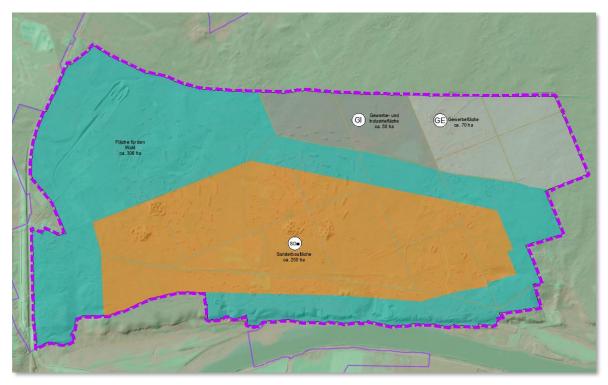


Abbildung 6 Geltungsbereich und Festsetzungen der einzelnen Nutzungsarten und Haupterschließung mit Darstellung des digitalen Geländemodells und einer Satellitenbildaufnahme im nahen Infrarotbereich (Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de/ [Q 1])

5.1.1 Art der Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" werden gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für die innere Erschließung sowie von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Die vorgesehenen Nutzungsgrenzen sind durch Symbole in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.

Gewerbegebiet (GE)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Lageranlagen, soweit von diesen Anlagen bei sachgerechter Handhabung keine erhöhten Gefahren für die Umwelt und die Bevölkerung ausgehen, und öffentliche Betriebe. Zudem sind Geschäfts-, Büround Verwaltungsgebäude zulässig, soweit diese nur einen untergeordneten Flächenanteil, im Sinne von weniger als die Hälfte der bebaubaren Grundstücksfläche einnehmen.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) BauNVO), soweit die Anzahl und die Grundfläche der Wohnungen einen angemessenen betrieblichen Rahmen, im Sinne von Bedarf, bezogen auf Betriebsgröße, Art des Betriebs und Größe der Schichtbelegschaft nicht übersteigen.

Im festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

- Groß- und Einzelhandelseinrichtungen
- Tankstellen, so diese der öffentlichen Versorgung dienen, mit Ausnahme von Zapf- und Ladesäulen für Energie und Energieträger, die vor Ort gewonnen werden sowie mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- öffentlich zugängliche Anlagen für sportliche Zwecke
- öffentlich zugängliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten sowie
- Anlagen, die unter die Bestimmungen des Störfallrechts fallen
- raumbedeutsame Vorhaben zur Nutzung der Windenergie
- Anlagen der Kleintierhaltung.

Begründung

Die Stadt Bad Freienwalde und der Vorhabenträger beabsichtigen, Flächen für vornehmlich produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit hohem Energiebedarf zu erschließen. Es sollen vornehmlich keine Unternehmen der Lager- und Logistikbranche angesiedelt werden, da Bad Freienwalde im Sinne des Zentralen-Orte-Modells eine Randlage einnimmt und über keine entsprechend günstige verkehrliche Anbindung (Straße, Schiene) verfügt. Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden soll die vollständige Firmenansiedlung befördern, ohne jedoch ausschließlich als Verwaltungsstandort genutzt zu werden.

Die zulässigen Ausnahmen für Wohnstätten ergeben sich aus dem Erfordernis verschiedener Branchen hinsichtlich der Unterbringung von Wach-, Überwachungs- und Bereitschaftspersonal sowie der Schichtleitung. In Gewerbe- und Industriegebieten ist grundsätzlich mit einem höheren Störpotential zu rechnen. Die Wohnbevölkerung hingegen genießt im Sinne des Immissionsschutzes eine besondere Schutzbedürftigkeit, wodurch emissionsverursachende Tätigkeiten so weit eingeschränkt werden, damit die zulässigen Immissionswerte an den Wohnstätten nicht überschritten werden. Eine Einschränkung von gewerblichen Tätigkeiten soll gerade vermieden werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sollen verhindern, dass bestehende wirtschaftliche Strukturen in den einzelnen Ortsteilen negativ, wie etwa durch Abwanderung aus dem

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

innenstädtischen Bereich, beeinflusst werden. Zudem sind Betriebe ausgeschlossen, die unter die Bestimmungen des Störfallrechts fallen, um einen ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten einzuhalten.

Industriegebiet (GI)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO sollen neben dem nicht erheblich belästigenden, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben Betriebe aufnehmen, die aufgrund eines höheren Störungspotentials eines größeren Abstands zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen bedürfen. Das GI ist zudem Betrieben vorbehalten, die aus anderen Rechtsrahmen, wie dem Immissions- und Störfallrecht einen Mindestabstand zu Wohngebieten einhalten müssen.

Im GI sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) BauNVO) zulässig, soweit die Anzahl und die Grundfläche der Wohnungen einen angemessenen betrieblichen Rahmen, im Sinne von Bedarf, bezogen auf Betriebsgröße, Art des Betriebs und Größe der Schichtbelegschaft nicht übersteigen.

Im festgesetzten Industriegebiet nicht zulässig sind:

- Groß- und Einzelhandelseinrichtungen
- Tankstellen, so diese der öffentlichen Versorgung dienen, mit Ausnahme von Zapf- und Ladesäulen für Energie und Energieträger, die vor Ort gewonnen werden sowie mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- öffentlich zugängliche Anlagen für sportliche Zwecke
- öffentlich zugängliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen, in denen Stoffe bzw. Stoffkategorien gehandhabt werden, die den Abstandsklassen III und IV zuzuordnen sind
- raumbedeutsame Vorhaben zur Nutzung der Windenergie
- Anlagen der Kleintierhaltung.

Begründung

Die Stadt Bad Freienwalde und der Vorhabenträger beabsichtigen, Flächen für vornehmlich produzierendes und verarbeitendes Gewerbe mit hohem Energiebedarf zu erschließen. Dem störenden Gewerbe werden hierbei Betriebe zugeordnet, von denen erhöhte Emissionen an u.a. Schall und/oder Luftinhaltsstoffen ausgehen. Weiterhin sollen sich Betriebe

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

ansiedeln, die z.B. zu Zwecken der Systemdienstleistung im Bereich der Elektroenergieversorgung Energiespeicherungs- und/oder -umwandlungsanlagen betreiben. Hierbei ergeht der Verweis u.a. auf die Wasserstoffinitiative der Bundesregierung. Lageranlagen für Voroder Zwischenprodukte, Betriebsmittel und/oder Produkte können ab einer bestimmten Lagermenge unter die Bestimmungen des Störfallrechts fallen. Hierzu sind Betrachtungen nach Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit über die Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) zu erarbeiten.

Die Handhabung von Stoffen und Stoffklassen, die den Abstandsklassen III (mind. 900 m) und IV (mind. 1.500 m) zuzuordnen sind, werden aufgrund der jederzeit einzuhaltenden Mindestabstände zu schutzbedürftigen Gebieten ausgeschlossen. Im Zuge der Erzeugung synthetischer Energieträger über chemische Prozesse mit Einsatz von Elektroenergie (z.B. Wasserstoffelektrolyse) werden die Vor- und Zwischenprodukte sowie Produkte nach derzeitigem Kenntnisstand maximal den Abstandsklassen I oder II zugeordnet.

Im GI gilt ebenso wie unter GE die wechselseitige Betrachtung von emissionsbehafteten Tätigkeiten und der Schutzbedürftigkeit der Wohnbevölkerung in Bezug auf die Ausnahme von Betriebsleiterwohnungen.

Sondergebiet Photovoltaik (SO PV)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das sonstige Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage und Rechenzentrum (PV) dienen der Unterbringung von gebäudeunabhängigen Anlagen sowie von baulichen Anlagen für die Errichtung und den Betrieb eines Rechenzentrums inkl. der zum Betrieb erforderlichen Nebeneinrichtungen einschließlich Stellflächen. Die Nutzungsgrenze ist in den zeichnerischen Festsetzungen hervorgehoben.

Sonstige Nutzungen, die nicht in direktem Zusammenhang mit den Photovoltaik-Freiflächenanlagen oder dem Rechenzentrum einschließlich dessen zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen stehen, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO PV eine land- oder forstwirtschaftliche Bodennutzung zulässig.

Begründung

Bereits im derzeit rechtsgültigen gemeinsamen Flächennutzungsplan 2014 – 2025 wird die Liegenschaft des ehemaligen Tanklagers Hohensaaten als Konversionsfläche bezeichnet und als besonders geeigneter Standort für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingestuft. In Verbindung mit den Freiflächenanlagen soll als möglicher Abnehmer der vor Ort gewonnenen Energie ein Rechenzentrum angesiedelt werden. Neben der Nutzung der vor Ort

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

erzeugten Elektroenergie ist die Lage abseits bebauter Bereiche und abseits stark befahrener Straßen von Vorteil.

5.1.2 Maß der Nutzung

Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI)

Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) werden jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 und die Höhe von baulichen Anlagen über dem Gelände auf maximal 20 m festgesetzt. Technische Anlagen (wie Abgaskamine, Rohrbrücken) sowie sicherheitstechnische Anlagen (Absturzsicherungen an Höhenarbeitsplätzen), von denen keine Wirkung von Wänden ausgehen, sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.

Auf eine Festsetzung der Baumassenzahl wird verzichtet. Es gilt somit § 21 (4) BauNVO.

Begründung

Aktuell sind Baumbestände landschaftsbildprägend. Bauliche Anlagen sind durch die flächenhafte Wirkung von Wänden besonders geeignet, eine Landschaft zu überprägen. Zum Schutz von Blickbeziehungen aus dem Odertal zu den Hohensaatener Sandterrassen und Vermeidung einer Dominanzwirkung baulicher Anlagen im Landschaftsbild erfolgt die Höhenfestsetzung.

Technische und sicherheitstechnische Anlagen nehmen einen weitaus geringeren Anlagenanteil ein, wodurch eine flächenhafte Wirkung ausgeschlossen wird.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ist zudem die Anwendbarkeit des Artikels 1, Punkt 1.3 e der AVV Luftfahrt zu prüfen, ob das Plangebiet aufgrund der Grenznähe als Tiefflugzone für Polizei-, Militär- und/oder Rettungsflieger ausgewiesen ist bzw. an eine solche grenzt und somit alle baulichen und technischen Anlagen höher als 20 m über Grund als Luftfahrthindernisse zu kennzeichnen sind.

Sondergebiet Photovoltaik (SO PV)

In der Sonderbaufläche Photovoltaik werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 5,0 m über Grund festgesetzt. Für das Baufenster zur Ansiedlung des Rechenzentrums einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Bauwerkshöhe von 20 m festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Baumassenzahl wird verzichtet. Es gilt somit § 21 (4) BauNVO.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Begründung

Die zulässige Grundflächenzahl gibt den Anteil des Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (2) BauNVO). Bei gebäudeungebundenen Photovoltaikanlagen wird ausschließlich im Bereich der Punktfundamente in den Boden eingegriffen und die Paneele überdecken die Bodenfläche, ohne jedoch die Bodenfunktionen durch Versiegelung vollständig zu überprägen. Insofern entspricht die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzte GRZ nicht dem tatsächlichen Versiegelungsgrad. Dieser ist als weitaus geringer anzusehen.

Die Höhenfestsetzungen für das Rechenzentrum orientieren sich an den Aussagen zu GE und GI.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge von mehr als 50 m ist im Plangebiet zulässig.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

In den von einer Bebauung freizuhaltenden Grundstücksbereichen sind ausschließlich nur zur Erschließung notwendige Nebenanlagen, wie Verkehrsflächen, erdgebundene und oberirdisch verlaufende Medienleitungen sowie direkt zur Versorgung erforderliche Einrichtungen, auch mit Wirkung von Gebäuden, zulässig.

Bauliche Anlagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen, die nach den Bestimmungen des § 35 (1) BauGB privilegiert sind.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist von verschiedenen, vornehmlich erdgebundenen Medienleitungen durchzogen. Die Leitungsträger verfügen über entsprechende Rechte. Diese werden im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgefragt und bei der Entwurfserstellung berücksichtigt.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet sind keine Flächen für den Gemeindebedarf vorgesehen. Durch die Planung werden keine Gemeindebedarfsflächen berührt.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

5.4 Grünflächen

Flächen innerhalb der festgesetzten GE, GI und SO PV, die jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen und nicht zur Erschließung benutzt werden, sind als Grünflächen herzustellen und zu erhalten.

5.5 Pflanzbindungen

Zur Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen, Hecken und/oder Sträuchern innerhalb der festgesetzten GE, GI und SO PV sind ausschließlich standortstypische autochtone Arten und Sorten zu verwenden, die dem Leitbild der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Entwurfserstellung wird ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser leitet den Eingriff und den erforderlichen Umfang des naturschutzfachlichen Ausgleichs her. Soweit konkrete natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen eingriffsnah festgesetzt werden, werden diese in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets bzw. vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Dritte werden entsprechend vertraglich gesichert.

5.7 Gestaltungsregelungen

Es werden keine gestalterischen Vorgaben festgesetzt.

5.8 Kennzeichnungen

Für das Plangebiet werden die Kennzeichnungen aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2014 – 2025 übernommen, die auf die potentiell im Boden vorhandenen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen hinweisen. Weiterhin werden nach Naturschutzrecht besonders schützenswerte Biotope bzw. nach Naturschutzrecht einstweilig gesicherte oder rechtskräftige Schutzgebiete gekennzeichnet.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Raumordnerische und regionalplanerische oder aus anderen übergeordneten Fachplanung nachrichtlich zu übernehmenden Informationen sind derzeit nicht bekannt.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgt die Abfrage nach dem Erfordernis zur nachrichtlichen Übernahme von Belangen.

5.10 Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgt die Abfrage nach dem Erfordernis zur Übernahme von Hinweisen. Derzeit ist bereits absehbar, dass Hinweise zum Umgang mit Altlasten im Zusammenhang mit Boden- und Gewässerschutz sowie mit Fundmunition gegeben werden.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

6 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird bei den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der natur- und artenschutzfachliche Untersuchungsrahmen abgefragt. Das Plangebiet wird als Konversionsfläche militärischen Ursprungs eingeordnet, ist jedoch großflächig mit Waldgesellschaften unterschiedlicher Ausprägung bestockt. Ungeachtet der ökonomischen und ökologischen Wertigkeit erfolgt im Rahmen der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" Waldumwandlung in einem Ausmaß von mehr als 10 ha. Zudem handelt es sich um eine Überplanung von Flächen außerhalb von einer im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Insofern wird im Rahmen der Entwurfserstellung gem. § 2 (4) BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten- und Umweltschutzes in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zur Erstellung des Umweltberichts wird Anlage 1 zum BauGB herangezogen.

Der Umweltbericht als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach Vorgaben des Landes Brandenburg wie folgt gegliedert:

- 6.1 Einleitung
- 6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
- 6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne
- 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.2.1 Schutzgut Fläche (Flächeninanspruchnahme)
- 6.2.2 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete)
- 6.2.3 Schutzgut Boden
- 6.2.4 Schutzgut Wasser
- 6.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

6.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
6.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung)
6.2.9	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
6.2.10) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6.5	Zusätzliche Angaben
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring
6.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

- VORENTWURF -



Bad Freienwalde (Oder)

Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" zur Nutzung als GE, GI und SO PV festgesetzten Gebiete sowie die zur inneren Erschließung notwendigen Flächen außerhalb der festgesetzten Gebiete erfordern eine teilweise oder vollständige Umnutzung. Damit verbunden sind teilweise oder vollständige Waldumwandlung im Sinne von Holzung und Rodung des betroffenen Bestandes.

Für die Waldumwandlung sowie für den naturschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft ist an anderer Stelle Ausgleich und Ersatz zu schaffen.

Mit der Planaufstellung sind zudem in Bereichen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Maßnahmen vorgesehen, die auf bestimmten Flächen den ökologischen Wert anheben. Weiterhin sind auf Flächen Pflegemaßnahmen im wirtschaftlich sinnvollen Maße vorgesehen, die den forstwirtschaftlichen Wert erhalten bzw. steigern sollen.

Das bisher für die Öffentlichkeit unzugängliche Plangebiet wird mit Umsetzung der Planungen wirtschaftlich in Wert gesetzt, wodurch bisher vornehmlich ungenutzte oder forstwirtschaftlich genutzte Bereiche vollständig überprägt werden.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Planaufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" sind Gemeindebedarfseinrichtungen nicht unmittelbar betroffen.

7.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 282 (nördlich angrenzend an den Geltungsbereich).

Als Hauptzufahrten aus Richtung Süden oder aus Richtung Norden auf die L 282 sind die Bundesstraßen B 158 (Oderberg) und B 158a (bis Hohenwutzen), die Landesstraße L 283 zu nennen. Aus Richtung Westen (Eberswalde) erfolgt die verkehrliche Anbindung über die Landesstraße L 29 (Oderberg).

Im Zuge der Entwurfserstellung und mit hinreichender Kenntnis über die Art der anzusiedelnden Betriebe kann eine verkehrliche Bedarfsanforderung erstellt werden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange gehört und die erforderlichen Planungen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

Entwurfserstellung durchgeführt. Grundsätzlich erfolgen Abstimmungen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung mit den kommunalen Trägern, insbesondere bezüglich der Anschlüsse an die Wasserver- und Entsorgung.

Mit dem Verteilnetzbetreiber und mit dem Übertragungsnetzbetreiber werden bereits Gespräche zur Anbindung des Plangebiets an das jeweils erforderliche Netz mit der entsprechenden Spannungsebene geführt. Ein Gesuch zum Netzanschluss und ein Antrag auf Netzausbau wurde bereits gestellt.

Der Anschluss an Kommunikationsnetze ist noch abzustimmen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teils im ersten Kapitel des BauGB sind nicht erforderlich.

Die Grundstücksgestaltung im Bereich GE und GI erfolgt zweckmäßig und bedarfsorientiert im Zuge der Entwurfserstellung bzw. im Zuge der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten".

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens trägt gem. der Erklärung im Antrag vom 22. März 2021 der Vorhabenträger Herr Jürgen Lindhorst jun., wohnhaft Brückenstraße 3 in 29308 Winsen (Aller). Zur gesicherten Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird zwischen der Stadt Bad Freienwalde und dem Vorhabenträger gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB spätestens vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

8 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Am 02. Dezember 2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Energie- und Gewerbepark Hohensaaten" gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6/2021 vom 16. Dezember 2021 bekannt gemacht.
Landesplanerische Stellungnahme Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 202_ mitgeteilt.
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 202_ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 202_ äußerten sich ** Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 202_ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 202_ bis einschließlich 202_ im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am ** in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Termine wurden in der Tagespresse ("**er Anzeiger") angekündigt.
Überarbeitung des Vorentwurfs Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert: *** Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ** wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche der ** straße erweitert und festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ** von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 202_ wurde vom 202_ bis zum 202_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ** vom 202_ bekannt gemacht. Bis zum 202_ gingen ** Stellungnahmen mit Anregungen zum aus gelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 202_ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 202_ aufgefordert. Bis zum 202_ gingen ** Behördenstellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein.
Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in

- VORENTWURF -

Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

folgendem Punkt geändert: ***. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ** gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde vom ** bis zum ** erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ** vom ** bekannt gemacht. Bis zum ** gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ** zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum ** äußerten sich ** Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textlichen Festsetzung Nr. * und * wurden redaktionell überarbeitet.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am ___.____ 202_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ___.___ 202_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ** mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung trat den Maßgaben am ** bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ** die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am __.___ 202_ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ** vom __.___ 202_ in Kraft getreten.

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

9 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10. September 2021 (BGBl. I Nr. 63 vom 14.09.2021, S. 4147)

BauNVO - Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)

PlanzV – Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)

BbgBO - Brandeburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. I Nr. 39 vom 19.12.2018 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBI.I/21, [Nr. 5])

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306)

BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. Nr. 25 vom 27.05.2013, S. 1274), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I Nr. 69 vom 29.09.2021, S. 4458)

12. BImSchV – Störfall-Verordnung Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBI. I Nr. 13 vom 20.03.2017, S. 483), zuletzt geändert durch den Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I Nr. 29 vom 26.06.2020, S. 1328) i.V.m. dem

Leitfaden Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der 2. Überarbeiteten Fassung vom November 2010 -**KAS-18**

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I Nr. 59 vom 30.08.2021, S. 3908)

VORENTWURF mit Erläuterungen

- VORENTWURF -



Fachdienst Wirtschaftsförderung und Bauordnung

Bad Freienwalde (Oder)

10 Quellen

[Q 1] https://bb-viewer.geobasis-bb.de/

DGM Laserscanbefliegung: 10.12.2019

Sentinel2-DE NIR: 19.04.2019

[Q 2] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32 Abfrage Dezember 2021

- [Q 3] Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung zur Veröffentlichung im Gesetzund Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 35 vom 13. Mai 2019
- [Q 4] https://stadt.bad-freienwalde.de/seite/445886/gemeinsamer-flächennutzungsplan.html

Stand

Seite

Fassung