

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ENERGIE UND GEWERBEPARK HOHENSAAATEN" - Vorentwurf



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (TEIL A) - M 1 : 5.000

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

**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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**Landesplanerische Stellungnahme**  
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_202\_ 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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_202\_ wurde vom \_\_\_\_202\_ bis zum \_\_\_\_202\_ öffentlich ausgestellt. 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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zugleich 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 \*\* Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**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.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_202\_ ausfertigt und ist durch örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \*\* vom \_\_\_\_202\_ in Kraft getreten.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

**Katastervermerk**  
Die verwendete Flurstückskarte (Stand \_\_\_\_202\_) umfasst den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die verwendete Flurstückskarte ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Freienwalde, \_\_\_\_202\_ Der Bürgermeister

Vermessungsstelle Unterschrift

## Textliche Festsetzung (Teil B)

### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

#### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich werden Flächen als
  - Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
  - Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
  - sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung PV gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### (2) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) sind unzulässig:

- 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 Betriebswerkstätten
- öffentlich zugängliche Anlagen für sportliche Zwecke
- öffentlich zugängliche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten
- raumbedeutsame Vorhaben zur Nutzung der Windenergie, so diese die maximal festgesetzte Höhe überschreiten
- Anlagen der Landwirtschaft sowie Anlagen der Keimtierhaltung

#### (3) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 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 Schichtbeschäftigung nicht übersteigen

#### (4) Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) sind Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Einstrahlung (Photovoltaikanlagen) an und auf Gebäuden und baulichen Anlagen sowie als Freiflächenanlagen zulässig.

#### (5) Im Industriegebiet (GI) zulässig sind Anlagen, die den Bestimmungen des Störfallrechts unterliegen.

#### (6) Im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

#### (7) Im Sondergebiet (SO PV) wird, mit Ausnahme der durch eine Nutzungsgrenze begrenzte Fläche mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

#### (8) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) sind die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen, Gebäuden sowie technischen Anlagen (freistehend, an oder auf baulichen Anlagen oder Gebäuden) ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, ausgenommen Photovoltaikanlagen sowie Versorgungseinrichtungen, zulässig.

### 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen 50 m überschreiten. Die Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksrändern gemäß Bauordnung sind einzuhalten.

### 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) sind befestigte Stellflächen und Garagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4 Flächen für Abwasserbehandlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Fassung, Ableitung und dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auch außerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit keine natur- und artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.
- (2) Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Fassung, Ableitung und Aufbereitung von gewerblichem und industriellem Abwasser ausschließlich innerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche - mit Ausnahme von Einzelbetriebsanlagen in den Vorflutur - zulässig.

### 5 Höhenangaben (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche werden zeichnerisch festgesetzt und beziehen sich auf die Geländeoberkante.
- (2) Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen gelten ausschließlich für höhere Anforderungen an die Lufthindernisseinzeichnung gegeben werden, die aus dem Lufthindernis heraus ergeben, sind diese zu beachten.

### (3) Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe sind für technische Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudekante notwendig sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager, Silo) zulässig, soweit diese nicht wandförmig in Erscheinung treten. Sollten Hinweise bez. höheren Anforderungen an die Lufthindernisseinzeichnung gegeben werden, die aus dem Lufthindernis heraus ergeben, sind diese zu beachten.

### (4) Sicherheitstechnisches Zubehör an und auf Gebäuden, baulichen und technischen Anlagen (z.B. Einrichtungen gegen Absturz an erhöhten Arbeitsbereichen) sind oberhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

### 6 Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) (Festsetzungen zum Schallschutz werden bei Bedarf im Rahmen der Entwurfsstellung erarbeitet)
- (2) Im Industriegebiet (GI) sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie Tätigkeiten zulässig, die den Bestimmungen der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung) unterliegen.

### II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 87 ABS. 1 BbgBO)

#### 1 Gestalterische Festsetzungen

- (1) Außenwand- und Dachflächengestaltung  
Von öffentlichen Straßen einsehbare Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflexionsarmen Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden.

#### (2) Werbeanlagen Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden anzubringen; an Schornsteinen, Silos, Kranbahnen etc. sind sie auszuschließen.

### III FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

#### 1 Sicherungen

- (1) Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sind von einer Beweugung freizuhalten, und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sind dauerhaft zu erhalten.

#### 2 Pflanzbindung

- (1) Die Pflanzbindung gem. III/2 ist bei festgesetzten und noch nicht realisierten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie bei Erhaltungsmaßnahmen bereits realisierter grünordnerischer Maßnahmen verbindlich umzusetzen.
- (2) Auf Flächen mit Pflanzbindung sind Bäume in der Mindestqualität STU 18-20 cm entsprechender Pflanzenliste Ia zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

#### 1a Bäume I, Ordnung

- Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
- Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
- Gem. Rotkastanie *Aesculus hippocastanum*
- Gem. Esche *Fraxinus excelsior*
- Pappel *Populus spec.*
- Steh-Eiche *Quercus robur*
- Rot-Eiche *Quercus rubra*
- Winter-Linde *Tilia cordata*

(1) Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

#### IV SONSTIGE FESTSETZUNGEN

#### 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkrisises (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Festgesetzte Flächen mit einem eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind von einer unzulässigen Bebauung freizuhalten, die einer Benutzung entgegensteht.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE), im Industriegebiet (GI) und im Sondergebiet (SO PV) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Freienwalde festgesetzte Flächen dienen dem uneingeschränkten Zugang und der uneingeschränkten Zufahrt für Hilfs- und Rettungskräfte. Innerhalb des GI dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die der Benutzung entgegensteht.

Das Plangebiet umfasst die vollständigen Flurstücke (152)

Gemarkung Hohensaaten, Flur 1: 196

Gemarkung Hohensaaten, Flur 2: 1; 2; 3; 4; 5; 6/1; 9/1; 10; 11; 12; 13; 188; 189

Gemarkung Hohensaaten, Flur 1: 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 30; 31; 32; 35; 37; 41; 42; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 54; 56/1; 56/2; 59/1; 70/1; 70/2; 71/1; 71/2; 72; 73; 74; 75; 77; 78; 79; 80; 83; 84; 85; 86; 87; 89; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 99; 102; 103; 104; 105; 106; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 134/1; 150; 154; 155; 156; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 163; 164; 165; 166; 167; 168; 169; 170; 171; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 181; 182; 183; 186; 187; 188; 189; 192; 193; 202; 203; 208; 209; 210; 211; 212; 213; 214; 215; 216; 217; 218; 219; 220; 221

Hinweis:  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt den Vorhaben- und Erschließungsplan ein.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeicherverordnung (PlanzV) von 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.3.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 1.3.2 Industriegebiet § 9 BauNVO
- 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet (PV ... Photovoltaik | RZ ... Rechenzentrum) § 11 BauNVO

#### 3. BAUWEISEN, BAULLINEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

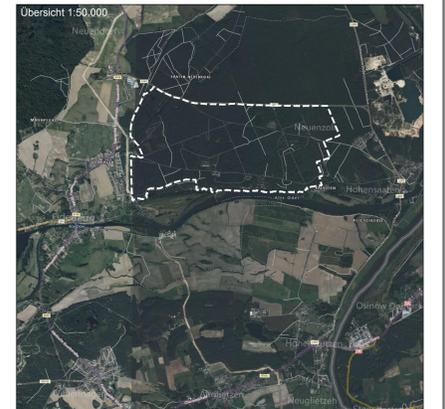
- 3.5. Baugrenze § 23 BauNVO

### 13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Bauwerkhöhe über Grund



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB  
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB

STADT BAD FREIENWALDE  
STADTENTWICKLUNG UND TIEFBAU

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"ENERGIE- UND GEWERBEPARK  
HOHENSAAATEN"**

STAND: Dez. 2021