

Stadt Eisenhüttenstadt

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße**



### **Begründung**

Stand: Bekanntmachung  
27.09.2021, ergänzt 25.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.	Ausgangssituation .....	5
3.	Planungsbindungen.....	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.3	Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt.....	9
3.4	Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt .....	10
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen .....	10
3.5.1	GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern .....	10
3.5.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) .....	11
3.5.3	Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße .....	12
3.6	Fachplanungen .....	14
3.6.1	Lärminderungs-/Lärmaktionsplan .....	14
3.6.2	Einzelhandelskonzeption - Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	14
3.6.3	Alternativenprüfung im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am Neuzeller Landweg (Sondergebiet Solar).....	15
4.	Planungskonzept.....	17
4.1	Ziel und Zweck der Planung .....	17
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	18
5.	Planinhalt .....	19
5.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	19
5.2	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Löschwasser.....	22
5.3	Grünflächen .....	23
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
5.5	Kennzeichnungen und Hinweise .....	25
6.	Artenschutz .....	26
7.	Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen.....	28
7.1	vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB .....	28
7.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	29
7.3	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	29
7.4	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	31
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	32
9	Verfahrensablauf .....	34
10	Flächenbilanz .....	36
11	Rechtsgrundlagen .....	36
Anhang 1 – Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung zur geplanten Umnutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage, Naturbeobachtung Brunkow, Frankfurt (Oder), September 2020		1-21+I-IV
Anhang 2 – Artenschutzrechtlicher Umweltbericht bezugnehmend auf die faunistische Erfassung 2020, Naturbeobachtung Brunkow, Frankfurt (Oder), Januar 2021		1-33+Anlagen 01-06
Anhang 3 – Ergebnisbericht zur Bodenbeprobung gem. BBodSchV für PV-Freiflächen- anlage ehemaliges Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt, Geotec mbH, Cottbus. 02.03.2021		1-20+Anlagen1-3, 6-8

# 1 Einführung

## 1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für eine industrielle Brachfläche inmitten der Stadt Eisenhüttenstadt soll auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes Fährstraße die Errichtung und der Betrieb von Energieerzeugungsanlagen auf der Basis solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik(PV)-Freiflächenanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

Nach derzeitigen Planungen der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH soll die installierte elektrische Leistung bei etwa 2,9 MW<sub>peak</sub> liegen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, weil sich das geplante Vorhaben nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ergänzt wird das Gebiet der PV-Freiflächenanlage durch ein kleines Gewerbegebiet, welches parallel zur Oberlandstraße angeordnet ist.

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes dient das Vorhaben im Sondergebiet der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erzeugung erneuerbarer Energien und trägt so zur Verringerung der Treibhausgasemissionen bei.

Der erzeugte Strom soll in das Netz des regionalen Versorgers eingespeist werden.

Die Bundesregierung will den Anteil regenerativer Energieträger, wie den der Photovoltaik, auch künftig kontinuierlich ausbauen und den Ausstoß klimaschädlicher Gase verringern. Die Stadt Eisenhüttenstadt greift diese Initiative auf und unterstützt ebenso die Förderung regenerativer Energien im Stadtgebiet.

Die Nachfrage nach Standorten in Eisenhüttenstadt für PV-Freiflächenanlagen ist anhaltend hoch. Die Stadt Eisenhüttenstadt will ihre gemeindliche Planungshoheit nutzen, aktiv auf die Standortwahl einwirken und gemeinsam mit der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH einen Standort für PV-Anlagen entwickeln.

Die Stadt hat im Jahre 2012 für das Gebiet östlich der Oderlandstraße, südlich der Beeskower Straße eine Entwicklungs- und Nutzungsstrategie erarbeitet, die im Jahre 2020 an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst wurde und welche für das Plangebiet einen Schwerpunktbereich „Energie“ vorsieht.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Beim Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße handelt es sich um eine ehemals vorwiegend gewerblich und industriell genutzte Fläche. Die oberirdischen baulichen Anlagen sind beräumt. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks sind jedoch noch einige Fundamentreste, Leitungsschächte, Betonflächen usw. als Relikte der Vornutzung im Plangebiet zu finden.

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen geprägt, die von Spontanvegetation bedeckt sind. Nördlich, westlich und südlich wird das Gebiet teilweise gewerblich genutzt. Östlich der Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gleisanlagen, die jedoch zum Teil nicht mehr genutzt werden sowie ein informeller Weg, welcher den Wohnkomplex VI mit dem Bahnhof verbindet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,75 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße umfasst die Flurstücke 1049 und 1050 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flurstücken 1349 und 1321 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt vorgesehen.

Im Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße gekennzeichnet.

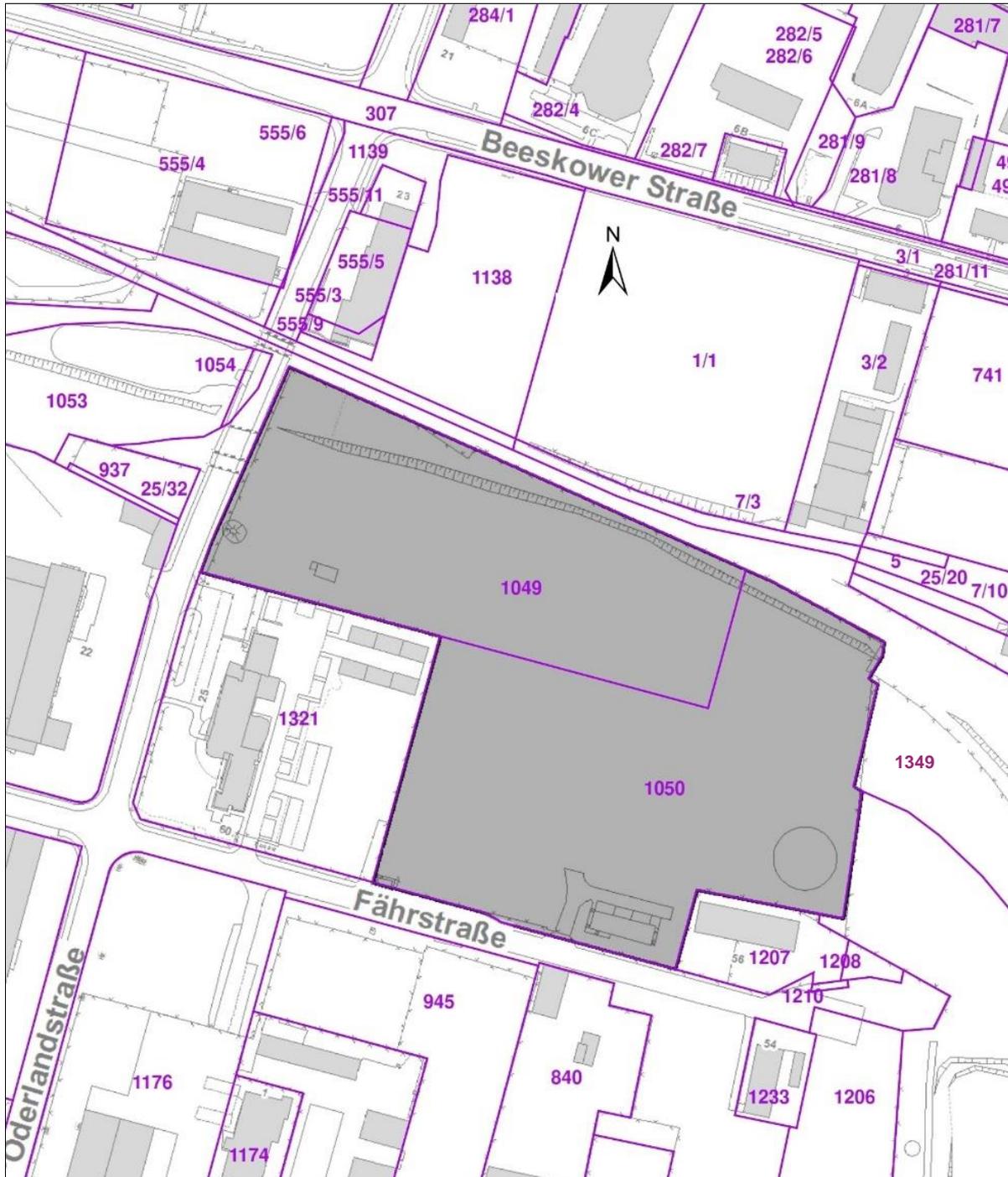


Abb. 1 Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße

## 2. Ausgangssituation

Bei der Plangebietsfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die straßenseitig sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen ist. Auf Grund der gewerblich-industriellen und teilweise atlastenverdächtigen Vornutzung sowie der wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen ist langfristig nicht mit einer hochwertigen Nutzung der Plangebietsfläche zu rechnen. Daher eignet sich diese Fläche besonders für ein Vorhaben zur Nutzung der solaren Energie. Die bauliche Nutzung dieser Fläche ist, auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Neuerschließung von Bauland für Solarfelder im Außenbereich vorzuziehen.

Das Plangebiet selbst liegt durchschnittlich auf einer Höhe von 41 m NHN im DHHN 2016 und steigt im nördlichen Teil hinter einer Böschung auf etwa 42 m NHN im DHHN 2016 an.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmäler) und 32 (Natura 2000 Schutzgebiete) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### **Städtebau / Bebauung / Verkehr**

Das Plangebiet ist städtebaulich (wie auch funktional) gegenwärtig nur unzureichend geordnet. Städtebauliche Qualitäten bzw. Strukturen mit einer besonderen städtebaulichen Prägnanz sind im Gebiet nicht vorhanden. Es dominieren untergenutzte Strukturen.

Gleichwohl sind im Umfeld Strukturen vorhanden, von denen eine bestimmte imagegebende Wirkung („Visitenkartenfunktion“) auf das Plangebiet ausgehen kann. Hier sind insbesondere die markanten und ortsbildprägenden Gebäude der ehemaligen Fleischwaren- und Backwarenkombinate zu nennen, die - auf Grund ihrer einstigen bedeutenden städtische Versorgungsfunktion - entlang der Oderlandstraße repräsentativ platziert wurden. Ebenso deutlich werden dadurch die besondere Lagegunst und die Bedeutung der Oderlandstraße innerhalb der Stadt Eisenhüttenstadt.

Positiv fällt hier die begrünte Straßenraumgestaltung entlang der Beeskower Straße auf, die ihm einen einseitig alleehaften Charakter (Halballee) verleiht. Hingegen wirkt der Straßenraum der Oderlandstraße überdimensioniert. Eine räumliche Fassung durch Gebäude und / oder Gehölze ist nur in Teilen vorhanden.

Von der ursprünglichen Bebauung der Plangebietsfläche sind nur noch Reste vorhanden. Dazu gehören ein Abwasserpumpwerk des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes und ein nicht vollständig zurückgebauter Keller der ehemaligen Bekohlungsanlage sowie oberirdisch sichtbare Fundamentreste des Heizkraftwerkes (z. B. des ehemaligen Kühlturms).

Aus verkehrstechnischer Sicht ist das Untersuchungsgebiet gut erschlossen und auf Grund seiner zentralen Lage von allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Das Plangebiet wird durch die Oderlandstraße und die Fährstraße erschlossen. Der Zustand der Oderlandstraße und der Fährstraße ist stellenweise als desolat zu bezeichnen. Innerhalb der Stichstraße (Fährstraße) ist keine Wendemöglichkeit (insbesondere für LKW) vorhanden.

## **Frei- und Grünflächen / Biotope**

Der quantitativ hohe Grünflächenanteil im Plangebiet ist vorrangig auf die bestehende Ruderal- und Spontanvegetation der brachgefallenen Flächen zurückzuführen. Im Verlauf der Sukzession haben sich mittlerweile auch Sträucher und Bäume entwickelt.

Ein Waldcharakter hat sich auf der Plangebietsfläche bisher noch nicht ausgebildet. Die Feststellung der Waldeigenschaft bildet den rechtlichen Status des betroffenen Flurstücks-teils zum Zeitpunkt der forstbehördlichen Feststellung ab. Die Waldeigenschaft kann sich auf Grund natürlicher Prozesse verändern.

Das gesamte Gelände ist eine ehemalige gewerblich/industriell genutzte Fläche. Nach dem Rückbau des Kraftwerkes im Jahre 1999 sind auf der Industriebrache typische Biotope entstanden. Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung, die als Anhang 1 der Begründung beigefügt wird, wurden auch die Biotope erfasst. Standortgemäß besteht der Gehölzaufwuchs aus Robinien. Hinzu kommen Eschen-Ahorn und Pappeln. An Sträuchern sind Schlehen, Weißdorn, Liguster und Rosenarten vorhanden. Verschiedene Zäune und mit Beton befestigte Verkehrsflächen durchziehen die Plangebietsfläche.

Als gesetzlich geschütztes Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG wurden die Laubgebüsche trockener Standort - Pappelgebüsch mit typischen Gehölzen (Biotopnr. 071031) -im nördlichen Teil des Plangebietes erfasst. Dieses Biotop wird erhalten. Des Weiteren befinden sich Anklänge ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen (Biotopnr. 03229) im Plangebiet. Dieses Biotop kommt an zwei Stellen in stark verarmter Ausprägung vor, erreicht aber nicht die Flächengröße, um als geschützt eingeordnet zu werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein nicht zurückgebauter bzw. nicht verfüllter Keller. Am Kellereingang wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen. Hier ist genauso wie für die Zauneidechsen, welche hauptsächlich im Bereich der Ruderalflächen anzutreffen sind, der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG impliziert. In einem artenschutzrechtlichen Umweltbericht wird bezugnehmend auf die faunistische Erfassung aus dem Jahre 2020 nachgewiesen, dass die ökologische Funktion durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (Anhang 2).

## **Altlasten**

Die Flurstücke 1049 und 1050 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt sind Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche Heizkraftwerk Fährstraße (gekennzeichnet im Altlastenkataster mit der Reg.-Nr.0203671010 „Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt“).

Laut vorliegendem Altlastengutachten wurden in den untersuchten Bodenhorizonten keine Prüfwertüberschreitungen, die weitergehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht hätten, festgestellt (Anhang 3).

Im Zuge von Rückbaumaßnahmen wurden die Flächen teilweise nicht tiefenenttrümmert, sodass mit Fundamentresten, Betonflächen sowie erdverlegte Medien und Erschließungsanlagen zu rechnen ist.

## **Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet und die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 1, Flurstück 1349 tlw.) östlich des Plangebietes befinden sich im kommunalen Eigentum. Die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 1, Flurstück 1321 tlw.) westlich des Plangebietes ist im Eigentum der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich das Plangebiet entlang der Oderlandstraße in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, d. h. im sogenannten Innenbereich.

Demnach beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens grundsätzlich nach § 34 BauGB; ein Vorhaben muss sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel auf Teilflächen des Plangebietes. Dieser B-Plan regelt formell eine zentrale Aussage des im Jahre 2009 von der Stadt Eisenhüttenstadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans erstreckt sich u. a. entlang der Beeskower Straße, der Oderlandstraße und der Straße der Republik i. d. R. beidseitig mit einer Tiefe von 75 m ausgehend von der Straßenmitte. Der Textbebauungsplan setzt für diese bisher unbeplante Teilfläche des Stadtgebiets fest, dass Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung als Hauptsortimente nicht zulässig sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und bestimmte nur Einzelhandelsnutzungen ausschließt, richtete sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von (Neu-) Bauvorhaben und baulichen Ergänzungen vor Aufstellung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße im Übrigen nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB.

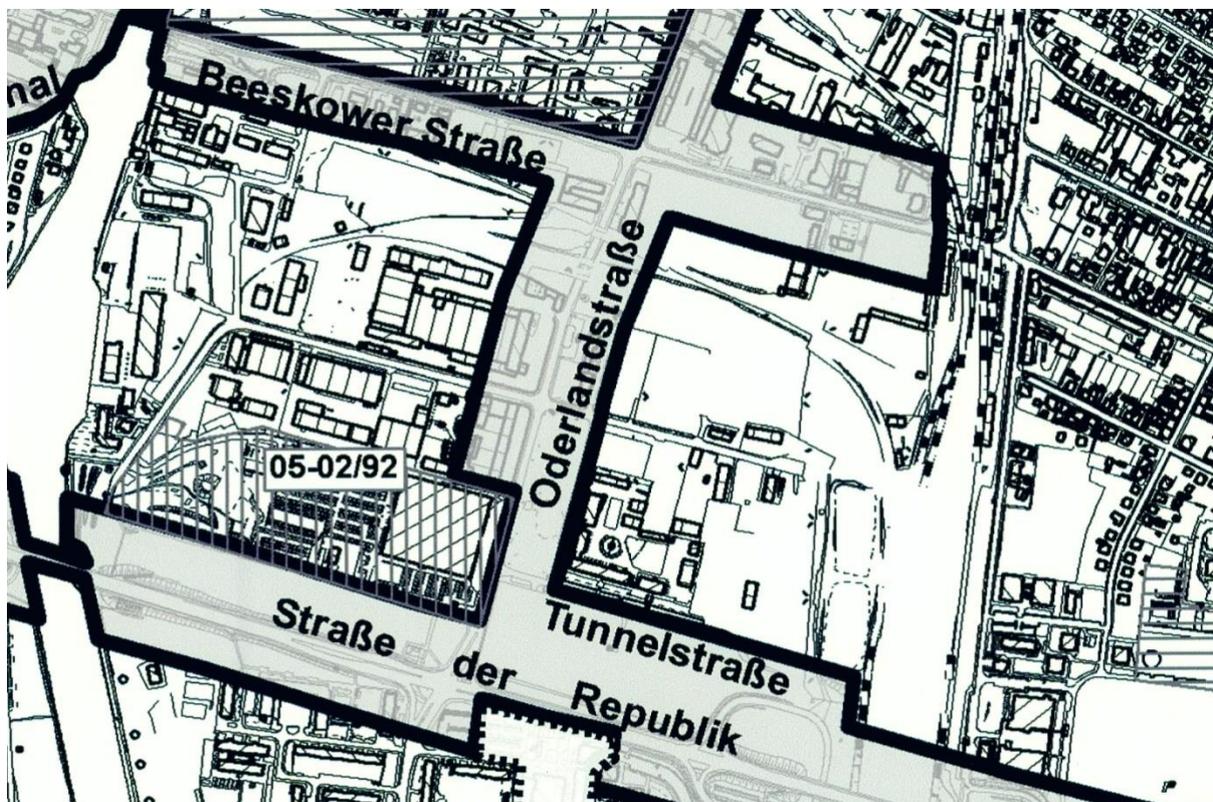


Abb. 2 Ausschnitt B-Plan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel

Fügt sich ein beabsichtigtes Vorhaben, wie im vorliegenden Fall, nicht in die Umgebung ein, sind die bauplanungsrechtlichen Grundlagen durch eine verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Eisenhüttenstadt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II. Nr. 35)
- Regionalplanplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RegPI-W) vom 28.05.2018, veröffentlicht am 16.10.2018 (Abl. Nr. 41, S. 930)
- Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-PS/GSP) Satzungsbeschluss vom 21.06.2021

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine in den Festlegungskarten des LEP HR und des RegPI-W getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen.

Dem Bebauungsplan Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße stehen keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

Die geplante Errichtung einer PV-Freiflächenanlage im Sondergebiet entspricht den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung. Die Stadt Eisenhüttenstadt leistet mit der Umsetzung der Nutzungsstrategie im Innenbereich einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien in der Region Oderland-Spree an raumverträglichen Standorten und zur Erreichung der Energie- und Klimaziele in der Region.

Die Ziele und Grundsätze nach dem sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sind ebenfalls nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Die Stadt Eisenhüttenstadt verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Für das B-Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt gegenwärtig überwiegend gemischte Bauflächen und Grünflächen dar.

Ein Festhalten an der Darstellung ist von Seiten der Stadt Eisenhüttenstadt - im Kontext des demografischen Wandels und dessen Auswirkungen auf die Kommune als Wirtschafts- und Lebensraum - nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und als industriell-gewerbliche Brachfläche vorgeprägt. Daher eignet sich diese Fläche besonders für ein Vorhaben zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie. Die bauliche Nutzung dieser Fläche als gemischte Baufläche ist auf Grund der vorhandenen Stadtumbauflächen im Innenbereich nicht mehr notwendig.

Neben den o. g. Darstellungen wird punktuell der Bereich des ehemaligen Heizkraftwerkes als Fläche, auf der mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden vorhanden sind, gekennzeichnet.



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Im Beiplan - Technische Infrastruktur - des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt sind im Bereich des Plangebietes Hauptabwasserleitungen gekennzeichnet.

### 3.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt

Das Plangebiet liegt im Planungsraum 14 - bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum - des Landschaftsplanes.

Die Vorrangnutzung dieses Planungsraumes besteht in der Bebauung für Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion und Dienstleistung sowie intensive Erholung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Pufferflächen. Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt weist die Fläche des Plangebietes als Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen (Bestand/Planung) aus. Er muss somit nicht geändert werden. Als Maßnahmen sind der Rückbau und die Flächenentsiegelung in dem Gebiet vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in EU-Schutzgebieten und nicht in Schutzgebieten nach Landesnaturschutzrecht. Geschützte und gefährdete Biotope sind im Plangebiet vorhanden, aber nicht von der Planung betroffen.

Die im Planentwurf vorgesehenen Bauflächen befinden sich auf Flächen, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut waren oder wo eine Bebauung zulässig gewesen wäre. Unter diesen Voraussetzungen liegt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB für ein Großteil der Flächen, die durch den Bebauungsplan überplant werden, kein Eingriffstatbestand vor.

### 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen

Neben den o. g. Planbindungen treffen verschiedene andere Planwerke und Konzepte der Stadt Aussagen zur Plangebietsfläche. Diese sogenannten informellen Planungen sind i. d. R. konzeptionell-gestalterisch. Sie sind zwar ohne unmittelbare rechtliche Bindungswirkung, gehen aber der formellen Planung voraus, liefern inhaltliche Ziele und sind Hilfen bei politischen und förmlichen Planungs- und Bauentscheidungen.

#### 3.5.1 GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern

In der 2010 erarbeiteten vertiefenden Untersuchung zur Sicherung des Industrie- und Gewerbeflächenangebots für die Schwerpunktbranchen im Regionalen Wachstumskern Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt stellt das Gutachten für den Bereich „Oderlandstraße Süd“ einen Entwicklungs- und Revitalisierungsbedarf fest und empfiehlt die Sicherung der gewerblichen Nutzung und Stärkung durch Vermarktung sowie aktive Neustrukturierung. Ziel soll es dabei insbesondere sein, das Bestandsgebiet zu sichern und zu entwickeln, Brachflächen zu revitalisieren, Flächenpotentiale zu nutzen und die vorhandenen Infrastrukturen effizient zu nutzen.

Weiterhin wird empfohlen, den Bereich als Standort für nicht störendes Gewerbe - vor allem von Handwerk, klein- und mittelständischen Unternehmen - zu entwickeln und letztendlich so auch eine kunden- und wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Der abschließende Vorschlag des Gutachtens, für die Oderlandstraße Süd einen Masterplan zur Neuordnung der Nutzungen zu erarbeiten und durch „Standortgespräche“ mit den Grundstückseigentümern Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren und Ziele für die Entwicklung des Standortes zu formulieren, wird mit der vorliegenden Nutzungs- und Entwicklungsstrategie weitgehend für den Bereich östlich der Oderlandstraße umgesetzt.

### 3.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die aktuell gültige 1. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) Eishüttenstadt wurde 2014 beschlossen und bündelt auf kommunaler Ebene vorhandene Entwicklungs- und Planungsvorstellungen. Das INSEK versteht sich als Rahmen- und Handlungskonzept, um unterschiedliche städtebauliche Förderprogramme bedienen zu können.

Im INSEK wird der Bereich beiderseits der Oderlandstraße als zentrales Vorhaben „Energiezentrum Oderlandstraße“ geführt. Der Bereich stellt ein Potential für Funktionen, die in der Innenstadt nicht ausreichend Raum finden, dar und bietet gleichzeitig Möglichkeiten für die Zentralisierung der Daseinsvorsorge.

Als Einzelmaßnahme mit hoher und mittlerer Priorität ist, neben dem Bau der Zentralen Feuerwache, die Instandsetzung und der Ausbau der Oderlandstraße vorgesehen, um die schon vorhandene Gegebenheit einer zentralen Erschließung zu stärken und im Zusammenspiel mit den teilweise sanierten Abschnitten der Beeskower Straße, der Karl-Marx-Straße und der Straße der Republik als Verteiler für den innerstädtischen Verkehr zu dienen. Weiterhin sollen die Geh- und Radwege ergänzt sowie der Straßenraum durch vereinzelt Baumpflanzungen qualifiziert werden.



Abb. 4 Auszug aus dem INSEK

Zum anderen sind als Einzelmaßnahmen eine grüngestalterische Aufwertung der Freiräume zur stadträumlichen Einbindung und die Beseitigung ruinöser Immobilien vorgesehen. Dies dient der Vernetzung des „Energiezentrums“ und soll eine hochwertige Kulisse im Sinne einer Image- oder Adressbildung bilden, wodurch private Folgeinvestitionen angestoßen werden sollen.

### 3.5.3 Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße

In der Entwicklungs- und Nutzungsstrategie werden, bezogen auf das Plangebiet, folgende Maßnahmen empfohlen:

#### ► SOLARPARK AUF DER FLÄCHE EHEMALIGES HEIZKRAFTWERK/ ASCHEVERSPÜLUNGSFLÄCHEN (FÄHRSTRAßE)

Seit einigen Monaten hat die Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH das eigene Interesse signalisiert, in unmittelbarer Nähe ihres Hauptsitzes einen Teil der Flächen durch PV-Freiflächenanlagen zu nutzen. Bei der Abstimmung der städtebaulichen Planung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt sollte die bestehende und frequentierte Wegebeziehung zwischen dem Bahnhof und dem WK VI beachtet und gesichert werden.

#### ► VERKEHRSINFRASTRUKTURELLE MAßNAHMEN in der Oderlandstraße

Zur Stärkung des Gebiets und lokalen Wirtschaft gehören auch der Ausbau und die Neugestaltung der verkehrlichen Infrastruktur. Hier ist, neben dem Ausbau der desolaten Fährstraße, vor allem der Ausbau der Oderlandstraße - insbesondere im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Nordanbindung und der damit verbundenen Zunahme des LKW-Verkehrs - unabdingbar, zumal die gegenwärtige Beschaffenheit der Straße erhöhte Folgekosten in der laufenden Unterhaltung bedeuten.

Für die Straßenraumgestaltung sind einheitliche Bau- und Gestaltungsstandards zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind außerdem die Belange des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs, die abschnittsweise nicht vorhanden sind, einzubeziehen und dadurch auch die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Dabei ist auf einen beidseitigen Ausbau mit niveaungleichen Geh- und Radwegen zu achten.

#### ► GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN UND WEGEVERBINDUNGEN

Im Zusammenhang mit der Sicherung der Grünflächen und Wegeverbindungen ist auch deren landschaftsplanerische Gestaltung und Aufwertung zu betrachten, da diese eine hochwertigen Kulisse des „Energiezentrum“ Oderlandstraße bilden kann.

Dabei sollten die Flächen entlang der Gleisanlagen als repräsentativer Grünstreifen ausgebildet werden.

Bei der Ausgestaltung der Grünflächen sind ebenso die - teilweise informellen - Wegebeziehungen zum WK VI und zum Bahnhof zu berücksichtigen und als Fuß- und Radwege auszubauen.

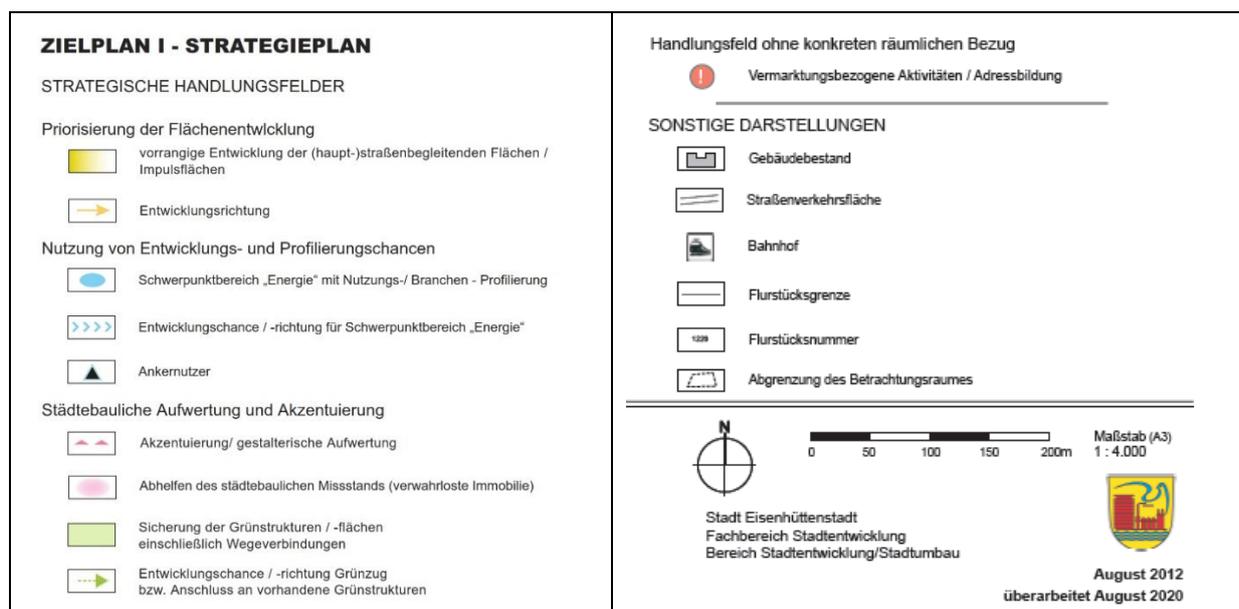


Abb. 5 Auszug aus dem Zielplan I Strategieplan

## 3.6 Fachplanungen

### 3.6.1 Lärminderungs-/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat einen Lärminderungsplan aufgestellt, welcher neben den Verkehrsgeräuschen auch die Gewerbegeräusche betrachtet.

#### **Lärminderungsplan Teil Gewerbe**

Die städtebauliche Situation der Stadt Eisenhüttenstadt ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnquartieren und einer großen Anzahl von Industrie- (GI) und Gewerbe (GE) -flächen. Die zweckentsprechende Nutzung der GI/GE-Flächen ist zwangsläufig mit der Emission von Lärm verbunden. Die dadurch verursachte Lärmimmission in den Wohnquartieren darf, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden sollen, die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Zur Gewährleistung dieses Schutzanspruches kann rechnerisch ermittelt werden, wie groß die Lärmemission aus einer Fläche maximal sein darf, sodass der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Für eine emittierende Fläche, bezogen auf einen Immissionsort in der Nachbarschaft, ist der Zusammenhang zwischen Emission und Immission einfach herstellbar, für eine komplexe Stadtstruktur, in der die Geräuschemission aus über 20 GI/GE-Flächen in ihrer Wirkung auf über 20 Immissionsorte dargestellt werden soll, ist eine Optimierungsrechnung erforderlich.

Nur wenn die Werte in ihrer Gesamtheit eingehalten werden, ist der Lärmschutz in der Nachbarschaft gesichert. Gleichzeitig werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorhersehbar. Im Rahmen des Lärminderungsplanes, Teil Gewerbe, wurde aufbauend auf die Kontingenzierungsrechnung des Lärmkontingenzierungsvertrages eine weitere Verfeinerung/Detaillierung durchgeführt.

Im Lärminderungsplan - Teil Gewerbe - ist die Fläche des B-Plangebietes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße mit G 14 (Oderlandstraße Ostseite) bezeichnet.

Der Lärminderungsplan - Teil Gewerbe - der Stadt Eisenhüttenstadt sieht für den Bereich G14 eine eingeschränkte Nutzung mit flächenbezogenem Schalleistungspegel (Gesamtemissionskontingenz für die Fläche G 14) von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts vor.

Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ist in diesen Bereich somit nicht möglich. Die Geräuschemissionen von PV-Anlagen sind eher gering. Auf Grund der Geräusche bei der Stromumwandlung sollte darauf geachtet werden, dass sich die Wechselrichter nicht in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

Im Gewerbegebiet wird kein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt. Das Gewerbegebiet hat nur eine geringe Größe (ca. 0,25 ha). Es sind hier keine relevanten Geräuschemissionen zu erwarten, da die Entfernung zu Wohngebieten mehr als 500 m beträgt.

Von Lärmemissionen während der Bauphase ist auszugehen.

### 3.6.2 Einzelhandelskonzeption - Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotenzials sehr begrenzt sind. Aus diesem Grund ist die Steuerung der

Einzelhandelsnutzung entlang der Hauptverkehrsstraße zwingend erforderlich. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes Solarfeld und eines Gewerbegebietes mit Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben wird die Ansiedlung von bestimmten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auch zukünftig wirksam ausgeschlossen.

Zur Rechtsbereinigung wird zeitgleich die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel für den sich überschneidenden Teilbereich durchgeführt.

### 3.6.3 Alternativenprüfung im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am Neuzeller Landweg (Sondergebiet Solar)

Die erfolgte Standortwahl des Solarfeldes Fährstraße wurde auf Grund einer Alternativenprüfung städtebaulich festgelegt.

In die Untersuchung im Jahre 2012 gingen alle im Stadtgebiet verfügbaren Konversionsstandorte ab einer Größe von 5,0 ha und sonstige brach gefallene gewerbliche Bauflächen ein.

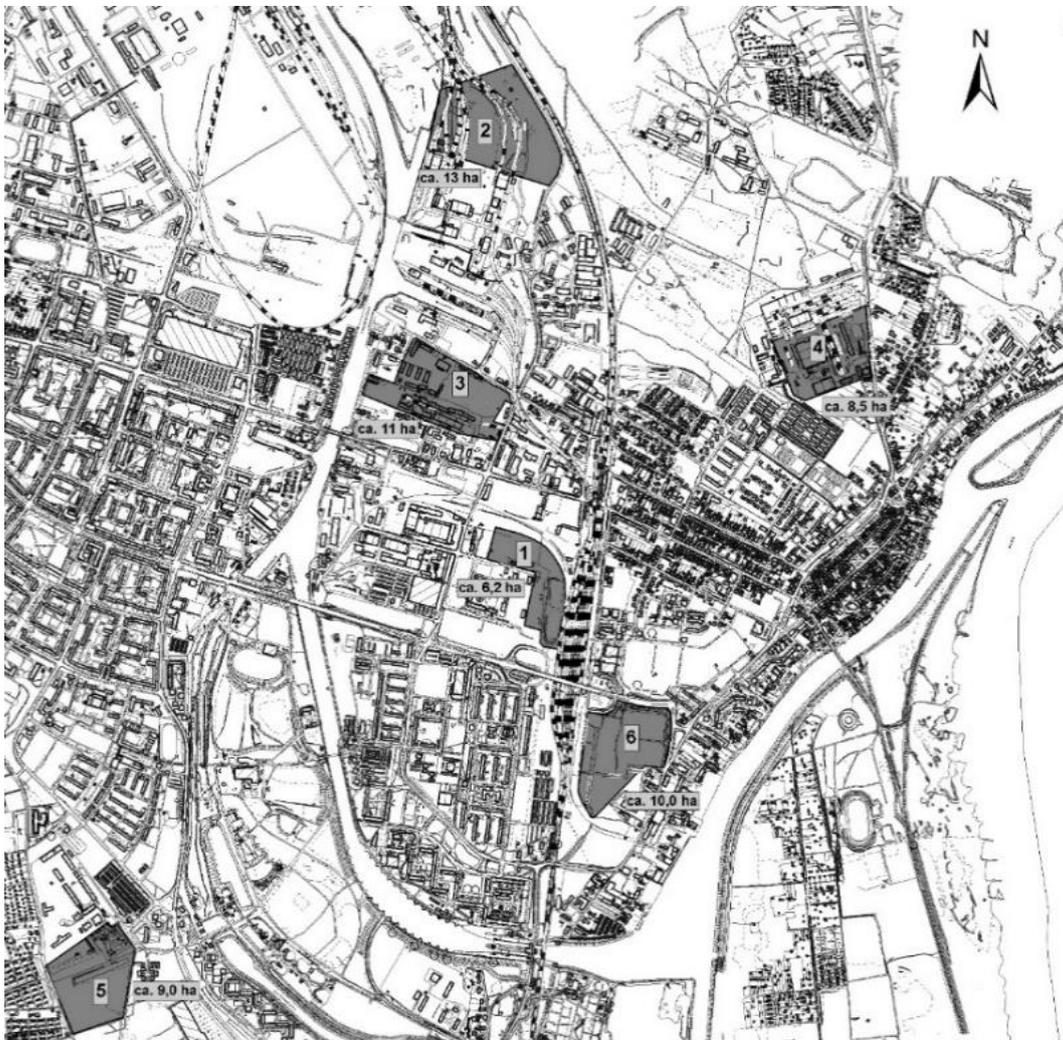


Abb. 6 Übersichtsplan über mögliche Standorte von Freiflächen-PV-Anlagen im Stadtgebiet

Dies waren im Einzelnen:

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Fläche
1	Fläche des ehemaligen Heizkraftwerkes im Bereich der Fährstraße/Tunnelstraße

- 2 Fläche der ehemaligen Betriebsdeponie des Betonwerkes in der Oderlandstraße
- 3 Fläche im B-Plangebiet „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ in der Glashüttenstraße bzw. Beeskower Straße
- 4 Fläche des ehemaligen Plattenwerkes in der Berliner Straße
- 5 Fläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei am Neuzeller Landweg/Poststraße
- 6 Fläche des ehemaligen Wohngebietes WK VII Süd

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass lediglich bei der Fläche 3 gegenwärtig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorliegen. Die Fläche 3 befindet sich fast komplett im privaten Eigentum. Ein Teil der Fläche ist als Mischgebiet festgesetzt.

Für die Fläche 4 wurde zwischenzeitlich ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet und für die Fläche 5 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Solarpark aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend geändert.

Für die Flächen 1, 2 und 6 muss durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Planungsrecht für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen geschaffen werden. Zusätzlich muss im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Flächen der Flächennutzungsplan geändert bzw. berichtigt werden.

Von den Flächeneigentümern der Flächen 2 und 6 wurde die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf den Eigentumsflächen abgelehnt, sodass nur noch die Fläche 1 für eine solche Nutzung zur Verfügung steht.

Für die Fläche 1 wurde die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Sondergebiet „Solarfeld Fährstraße“ durch die Stadtverordnetenversammlung im Jahre 2012 abgelehnt. Auf Grund der Haushaltslage der Stadt konnten Bebauungspläne für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als reine Angebotsplanungen nicht aufgestellt werden.

Nunmehr soll eine Teilfläche der Fläche 1 gemeinsam mit der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH zum PV-Standort entwickelt werden.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen“ (§ 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung), die Realisierung einer PV-Freiflächenanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Im Hinblick auf die rasante Entwicklung im Bereich der Erzeugung erneuerbarer Energien sind zukünftige technische Neuerungen der Solarnutzung zumindest langfristig nicht abschätzbar.

Die städtebaulichen Vorgaben des Vorhabens beziehen sich deshalb nicht auf maximale Leistungskennwerte oder die geplante technische Ausgestaltung einzelner Module bzw. Anlagenteile, denn gewisse Entwicklungsspielräume sollen erhalten bleiben.

Vielmehr berührt der Regelungsbedarf die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit sowie Landschaftsbild.

Die Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen.

Die Konzentration der PV-Anlagen im Bereich einer industriell-gewerblichen Brachfläche verhindert die Beeinträchtigung von hochwertigeren Landschaftsräumen.

Um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, erfolgt eine räumliche Trennung des Geltungsbereiches zur bewohnten Ortslage. Durch die bestehenden und geplanten Eingrünungen wird die Wirkung/Wahrnehmbarkeit der geplanten PV-Anlagen von Norden und Süden gemindert bzw. minimiert.

Durch die günstige Topographie mit sehr geringen Höhenunterschieden wird die Wahrnehmbarkeit der bis zu 4,00 Meter hohen Modultische auf ein Minimum reduziert. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sichert diese städtebaulichen Aspekte auch planungsrechtlich ab. Unkontrollierte Fehlentwicklungen im Sondergebiet werden so verhindert.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden die Flächen zwischen den Modulreihen und unter den Modultischen mit einer naturnahen Wiese begrünt, die einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt werden kann.

Des Weiteren soll straßenbegleitend zur Oderlandstraße ein ca. 0,25 ha großes Gewerbegebiet entwickelt werden. Auf Grund der vorhandenen Restriktionen auf der Fläche (Leistungsbestand, Heizkanäle) ist die Aufstellung von Solarmodulen in diesem Bereich wenig wahrscheinlich. Die Fläche soll zukünftig mit Gewerbebauten bebaut werden. Diese sind besser an die örtlichen Gegebenheiten anpassbar. Gleichzeitig wird den städtebaulichen Zielen der Akzentuierung und der gestalterischer Aufwertung durch die bis zu 7,0 m hohen baulichen Anlagen straßenbegleitend zur Oderlandstraße Rechnung getragen und auch hier die Wahrnehmbarkeit der PV-Freiflächenanlage minimiert.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße als gemischte Baufläche und als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung nach dem Beschluss des Bebauungsplanes gemäß §13a Abs. 2 Nummer 2 Halbsatz 3 BauGB angepasst.

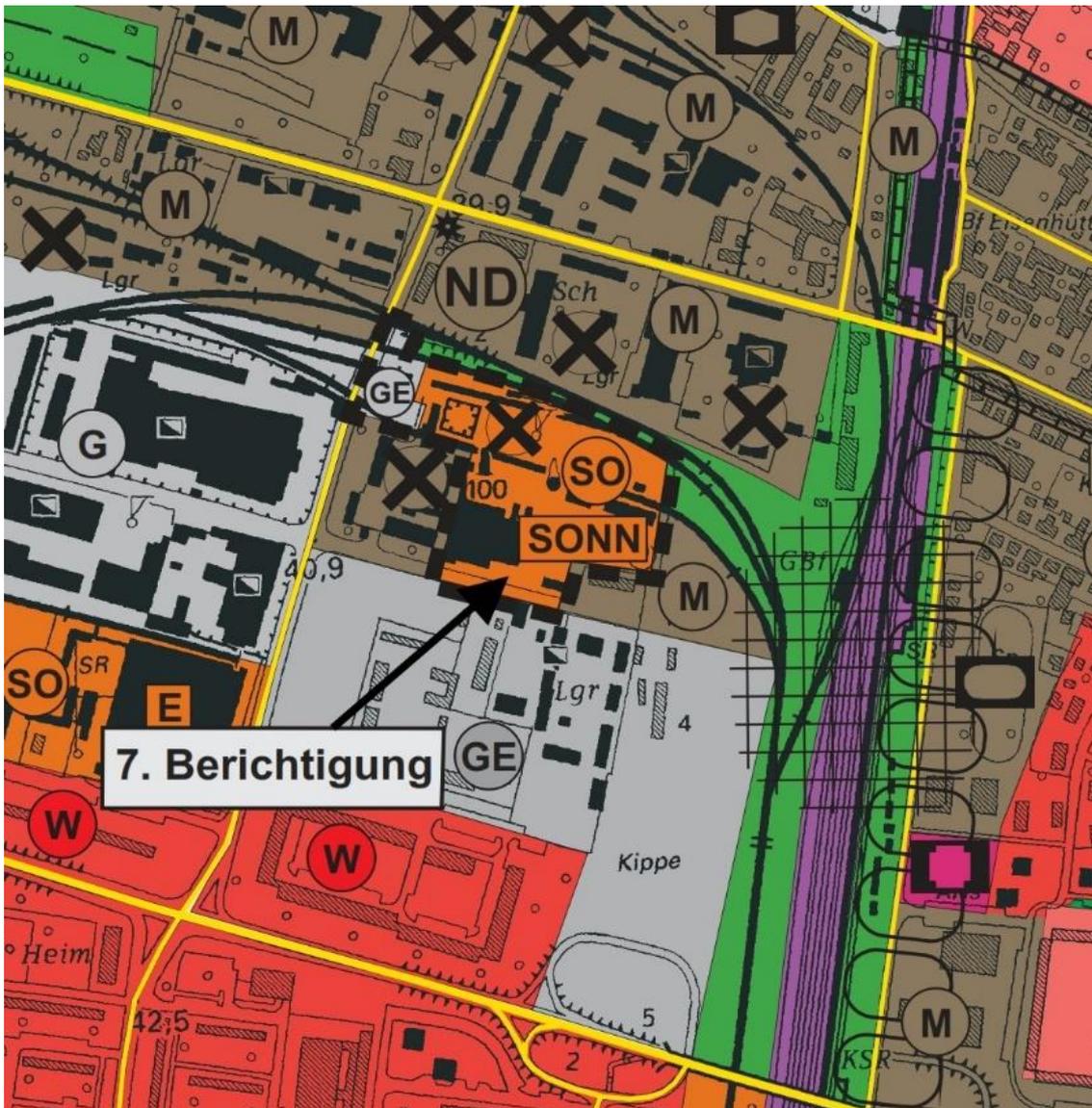


Abb. 7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt

## 5. Planinhalt

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten“ Zwischenräumen.

Es wird davon ausgegangen, dass tatsächlich weniger als ca. 45 % der Sondergebietsfläche von den Modultischen überstanden werden und auf Grund der Verschattungswirkung eine Freihaltefläche von über 55 % vorhanden ist, um eine optimale Energieausbeute erzielen zu können. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden soll eine Bauweise gewählt werden, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische weitestgehend nicht beeinträchtigt.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Plangebietes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf, wobei sich die GRZ 0,45 nur auf die neuen oberirdischen baulichen Anlagen bezieht. Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind im Sondergebiet keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über einem festgelegten unteren Bezugspunkt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, innerhalb der Planzeichnung Teil A baufeldbezogen festgesetzt wird. Aufschüttungen und Abgrabungen werden dem in der Umgebung anstehenden Gelände angepasst.

Für die Modultische und die geplanten Nebenanlagen wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers eine maximale Höhe von 45,00 m ü. NHN im DHHN 2016 nicht überschritten.

*Folgende Festsetzungen wurden bezogen auf das Sonstige Sondergebiet getroffen:*

1. *Das Sonstige Sondergebiet „Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen“ (SO SONN), dient gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere*
  - *Modultische mit Solarmodulen,*
  - *für den Betrieb erforderlichen Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrten*
  - *der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.*
2. *Die Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen“ (SO SONN), gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,45 begrenzt, wobei die Tiefe der Modulreihen maximal 5 m betragen darf.*
3. *Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen i. S. von § 18 Abs. 1 BauNVO wird 41,00 m ü. NHN im DHHN 2016 bestimmt. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Einrichtungen, wie Masten, Antennen, Schornsteine und Kamine.*

### **Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet**

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet straßenbegleitend zur Oderlandstraße „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Die in der BauNVO gemäß § 8 Abs. 2 als allgemein zulässig benannten Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

sollen grundsätzlich im Gewerbegebiet allgemein zugelassen werden.

Um der gewünschten Akzentuierung und der gestalterischen Aufwertung Rechnung zu tragen, werden Lagerplätze nur ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung ist dabei, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Da die Fläche des Gewerbegebietes mit 0,25 ha und einer überbaubaren Grundstücksfläche von ungefähr 1.000 m<sup>2</sup> sehr gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben, die in der Regel erheblich größere Flächen beanspruchen, durch den B-Plan vorbereitet werden.

Städtebauliches Ziel ist für den weitgehend noch nicht baulich genutzten Bereich entlang der Oderlandstraße eine kleinteilige offene ein- bis zweigeschossige Bebauung. Damit wird die Bebauungsstruktur, welche nördlich und südlich bereits vorhanden ist, fortentwickelt.

Die Gliederung hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen erfolgt des Weiteren durch Ausschluss bestimmter Betriebsarten im Zusammenhang mit einer Einzelhandelsnutzung.

So wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich der zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung gemäß der Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt (Eisenhüttenstädter Liste - Anlage A der Begründung), welche im Mai 2009 in der „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen wurde, ausgeschlossen sind.

Ausnahmsweise können untergeordnete Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte, Tankstellenshops und Kioske zugelassen werden. Dies ist der Fall, wenn die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist. Voraussetzung ist dabei, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Der Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen oder ihre Umwandlung in Ausnahmen soll dazu beitragen, dass das Gewerbegebiet vorrangig Dienstleistungs- und Handelsunternehmen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten bleibt. Damit wird der in diesem Gebiet vorhandene B-Plan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel beachtet, der im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße aufgehoben wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I/II) und durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt bei zulässigen II Vollgeschossen 7,0 m und bei zulässigem I Vollgeschoss 4,0 m, wobei der untere Bezugspunkt bei 41,00 m ü. NHN im DHHN 2016 liegt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll sichergestellt werden, dass straßenbegleitend zur Oderlandstraße ähnlich hohe Gebäude wie nördlich und südlich angrenzend entstehen können.

Die Kopplung der Zahl der Vollgeschosse mit der Festsetzung einer absoluten Höhe ist städtebaulich darin begründet, dass in dem geplanten Gewerbegebiet, z. B. eingeschossige Gebäude entstehen können, die durch ihre absolute Höhe das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes negativ beeinflussen. Hohe Gewerbehallen, die im Sinne der Bauordnung als eingeschossig zu bezeichnen sind, wären ohne die Regelungen zur absoluten Gebäudehöhe uneingeschränkt zulässig und würden sich eventuell negativ auf das angrenzende Solarfeld auswirken.

*Folgende Festsetzungen wurden bezogen auf das Gewerbegebiet getroffen:*

1. *Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Lagerplätze – kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.*
2. *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:*
  - *Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher,*
  - *Computer (PC-Hardware, Software),*
  - *Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte,*
  - *Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör,*
  - *Glas/Porzellan/Keramik,*
  - *Haus-/Bett-/Tischwäsche (ohne Bettwaren und Matratzen), Heimtextilien/Gardinen*
  - *Hausrat (ohne Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen),*
  - *Kinderwagen,*
  - *Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche,*
  - *Leuchten/Lampen, medizinische und orthopädische Geräte,*
  - *Musikinstrumente und Musikalien,*
  - *Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf,*
  - *Schuhe, Lederwaren, Spielwaren,*
  - *Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf),*
  - *Telekommunikationsartikel (Endgeräte, Mobiltelefone),*
  - *Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Schmuck,*
  - *Unterhaltungselektronik, Waffen, Jagdbedarf, Angeln,*
  - *Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände*

- Zoobedarf und lebende Tiere sowie
- Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie,
- Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheken),
- Zeitschriften/Zeitungen und Fachzeitschriften

(Sortimentsliste für die Stadt Eisenhüttenstadt gemäß der „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt - Anlage 1 des Beschlusses vom 27.05.2009 - Beschlussnr. 079/05/09).

3. An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit den unter 3 genannten Sortimenten der Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können nach § 1 Abs. 5 und 9 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
4. Tankstellenshops und Kioske können im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
5. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt bei zulässigen II Vollgeschossen 7,0 m und bei zulässigen I Vollgeschoss 4,0 m., wobei der untere Bezugspunkt bei 41,00 m ü. NHN im DHHN 2016 liegt. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Einrichtungen, wie Masten, Antennen, Schornsteine und Kamine.

### Vorhandenen Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und soweit erforderlich, entsprechende Schutzstreifen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Im Plan befinden sich weitere Leitungen (Objektleitungen, E-Leitungen, Steuerkabel, Heizkanal usw.), die nicht im Plan enthalten sind. Auf die Leitungen wird hingewiesen (Hinweis H).

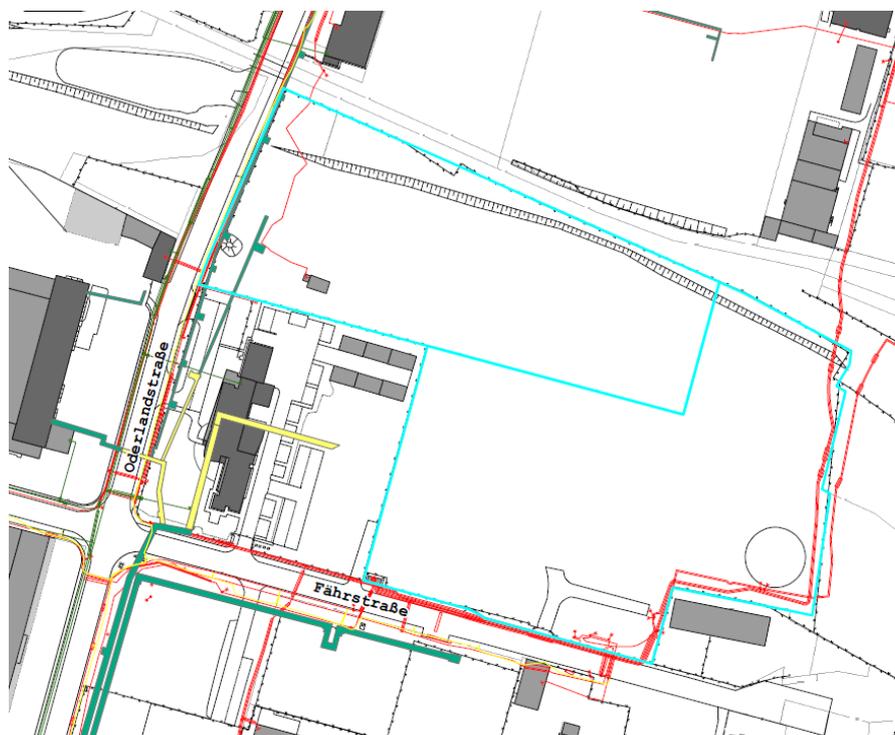


Abb.8 nicht im B-Plan enthaltener Leitungen  
Rot Elektroleitungen  
Grün Wasserleitungen

© Stadt Eisenhüttenstadt - Die Darstellung begründet keinen Rechtsanspruch!  
© GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

## 5.2 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Löschwasser

### **Abwasserpumpwerk und Trafostation**

Im Plangebiet befinden sich ein Abwasserpumpwerk und eine Trafostation. Die Flächen des Pumpwerkes einschließlich der erforderlichen Nebenflächen werden als Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Abwasser -, die Fläche der Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Elektrizität und Telekommunikation - festgesetzt.

Bei diesen Versorgungsanlagen handelt es sich um selbstständige Anlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen. Mit der Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen ist eine andere Nutzungsmöglichkeit planungsrechtlich ausgeschlossen.

### **Brandschutz**

Die Gefahr des Entzündens der Module sowie der Gestelle besteht nicht. Mit den geplanten Baumaterialien ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss nicht vollständig auszuschließen.

Innerhalb des Trafos befindet sich Öl, von dem im Hinblick auf eine mögliche Entzündung eine Brandgefahr ausgehen kann. Die Brandlast der übrigen in der Wechselrichter-/Trafostation eingebauten Anlagenteile (Wechselrichter etc.) ist gering, so dass für diese Anlagenteile von einer insgesamt geringen Brandintensität auszugehen ist.

Die örtliche Feuerwehr kann auf Wunsch mit Fertigstellung der Anlage mit den Anlagenbestandteilen vertraut gemacht und in die Örtlichkeit sowie die für eine Brandbekämpfung relevanten Bestandteile der Anlage eingewiesen werden. Allerdings erfolgt die Brandbekämpfung im Bereich des Solarfeldes keinesfalls mit Löschwasser, so dass entsprechend die Vorhaltung eines Löschwasservorrats hierfür nicht erforderlich ist.

### **Erforderliche zusätzliche Leitungstrassen**

Der erzeugte Strom soll in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist werden. Der Einspeisepunkt befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes. Zusätzliche Leitungstrassen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes sind dafür nicht erforderlich.

## 5.3 Grünflächen

Das sonstige Sondergebiet soll im Bereich einer industriell-gewerblichen Brachfläche entwickelt werden. Auf Grund der Nutzungsaufgabe haben sich naturnahe Bereiche ausgebildet, die in das Planungskonzept integriert werden sollen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze soll auf der festgesetzten Grünfläche das Pappellaubgebüsch erhalten werden (geschütztes Biotop). Es handelt sich um eine private Grünfläche Zweckbestimmung Pappellaubgebüsch (geschütztes Biotop).

## 5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An der südlichen Plangebietsgrenze sollen naturnahe Feldhecken aus standortheimischen Gehölzen angelegt werden, um die Wirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Beeinträchtigung Landschaftsbild und Blendwirkungen zu minimieren. Auf die Anlage einer Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze musste verzichtet werden, da sich in diesem Bereich ein Heizkanal befindet, der vor der Bepflanzung entfernt werden müsste. Auf Grund der geänderten

Planungsabsicht in diesem Bereich (Gewerbegebiet an Stelle von Solarfeld) ist mit Blendwirkungen bezogen auf die Oderlandstraße nicht mehr zu rechnen.

Durch den Erhalt des Pappellaubgebüsches und der Initiierung von Heckenstrukturen an der südlichen Plangebietsgrenze können Jagdhabitats für die festgestellten Fledermausarten erhalten und wiedereingerichtet werden. Außerdem können sie als Leitstruktur beim Transferfliegen fungieren.

Weitere wesentliche Maßnahmen sind der Erhalt der Lebensstätte der Fledermäuse (Fledermauskeller) und die Anlage einer naturnahen Wiese (Halbtrockenrasen).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. *Auf den gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind*

- *straßenbegleitend zur Fährstraße auf den nicht überbaubaren Flächen 4 standortgerechte Laubholzgebüsche trockener Standorte mit einer Größe von je 100 m<sup>2</sup> mit jeweils 20 Sträuchern der Arten *Crataegus manogyna*, *Rosa canina*, *Rosa spp.*, *Prunus spinosa*, *Berberis vulgaris*, *Ligustrum vulgare* und *Ulmus minor* in der Qualität 60/100 anzupflanzen*
  - *Naturnahe Laubgebüsche als wertvoller Lebensraum,*
  - *hohe Wirkung im Landschaftsbild durch Abpflanzung der technischen Anlagen möglich und*
- *auf den nicht bebauten Flächen sowie auf den Flächen zwischen den Stützen unterhalb der Modultische und zwischen den Modulreihen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung trockene und halbtrockene Gras- und Staudenbiotope zu entwickeln.*
  - *Erstmalige Entbuschung der vorhandenen Gehölze*
  - *Einsaat von 50% Wildpflanzenmischung 50 % Grasansaat*
  - *zweischürige Mahd möglichst Juli/September oder Beweidung*

2. *Die auf der mit "Fledermauskeller" bezeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche vorhandene Lebensstätte der Fledermäuse ist dauerhaft zu erhalten.*

*Auf Folgendes wird zusätzlich hingewiesen:*

- *V1 -Bauzeitenregelung – Baufeldfreimachung von Gehölzen außerhalb des Brutzeitraumes.*
- *V2 -Vergrämen sowie Abfangen und Umsetzen von Reptilien aus dem Bereich der Baustelle einschließlich Aufstellen eines Schutzzaunes zur Verhinderung des Einwanderns von Tieren in das Baufeld.*
- *V3 -Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn der Baumaßnahmen mindestens 15 Ersatzhabitats für Reptilien herzustellen.*
- *V4 -Ökologische Baubegleitung für die Überwachung der Einhaltung aller naturschutzfachlichen Belange auf der Baustelle inkl. Dokumentation*
- *V5 -Die Umzäunung soll eine Kleintierpassage ermöglichen.*
- *V6 -Optimierung des Fledermauskellers*
  - verkehrssichere und fledermaustaugliche Gestaltung des Eingangs/Einflugs durch*
    - *Aufmauern eines Sicherheits- und Eingangs-/Einflugschachtes bis 2 m Höhe mit einer Tür*
    - *Anbringen von rauem Putz an den glatten Betonwänden im Treppenabgang*
    - *Anbringen von 8 Quartiersteinen (Wandschalen aus Holzbeton) im oberen Drittel der Seitenwände des Treppenabganges*

## 5.5 Kennzeichnungen und Hinweise

### **Altlasten**

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum von 1965 bis 1995 als Heizkraftwerk genutzt und ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0203671010 „Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt“ erfasst.

Laut vorliegenden Altlastengutachten wurden in den untersuchten Bodenhorizonten keine Prüfwertüberschreitungen, die weitergehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht hätten, festgestellt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke umzusetzen, um die hier doch vorhandenen Schadstoffbelastungen durch den Direktkontakt des Bodens und durch die Aufnahme von Stäuben bei Pflege und Wartungsarbeiten zu minimieren.<sup>1</sup> (Hinweis A).

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht der Bebauungsplan mit den geplanten Entwicklungszielen vereinbar.

Abfallumlagerungen (Auffüllhorizonte) auf dem Grundstück z. B. zur Geländeregulierung sind nicht zulässig, da kein Sanierungsverfahren nach § 5 BBodSchV i. V. m. Anhang 3 BBodSchV vorliegt. Dementsprechend müssen die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

### **Baumschutz**

Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) durchzuführen (Hinweis B).

### **Bodendenkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (Hinweis C).

### **Grundwasserschutz**

Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern (Hinweis D).

Bei Modulreihen mit mehr als 3,0 m Tiefe, ist ein Regenabfluss mit ortsnaher dezentraler Versickerung vorzusehen. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen muss der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet werden. Erfolgt die Versickerung über technische Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (Hinweis E).

### **Externe Ausgleichsflächen**

Die externen Ausgleichsflächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Auf der östlichen externen Ausgleichsfläche sind zwei Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen. Die Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern (Hinweis F).

---

<sup>1</sup> Ergebnisbericht zur Bodenbeprobung gem. BBodSchV für PV-Freiflächenanlage ehemaliges Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt. Geotec mbH, Cottbus. 02.03.2021 (Anhang 3)

## 6. Artenschutz

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Betroffen sind verschiedene Tierarten (u. a Reptilien, Brutvögel und Tagfalter).

### **Reptilien**

Während der Baufeldfreimachung werden die vorhandenen Ruhestätten der lokalen Zauneidechsenpopulation gesichert. Darüber hinaus sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes zusätzliche Habitate geschaffen werden, die das Ausweichen ermöglichen. Die Ruhezeit umfasst für die Zauneidechsen den Zeitraum zwischen Oktober bis Mitte April.

Die Verdrängung/Vergrämung der Zauneidechsen erfolgt in die Randbereiche der randlichen Gehölzstrukturen und in die Ersatzhabitate, sodass keine Umsiedlung von Zauneidechsen notwendig wird. Während der Baumaßnahmen soll eine langsamfahrende, handgeführte Rammtechnik zum Einsatz kommen. Dadurch haben die Zauneidechsen während der Aktivitätsphase die Möglichkeit auszuweichen

In der späteren Nutzungsphase des Plangebietes ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Das Gebiet ist für Zauneidechsen uneingeschränkt nutzbar. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,45 ist sichergestellt, dass genügend Besonnungsflächen vorhanden sind.

Tatsächlich wird die durch Solarmodule bedeckte Fläche weniger als 45 % der Plangebietsfläche umfassen.

Während der Bauphase werden zusätzlich zu den Ersatzhabitaten im Plangebiet östlich des Plangebietes zwei weitere Ersatzhabitate angelegt. Des Weiteren werden zwei Flächen östlich und westlich des Plangebietes in die Mahd/Beweidung einbezogen. Diese Flächen werden als externe Ausgleichsflächen gekennzeichnet. Die Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Fledermäuse**

Die Bewertung des Untersuchungsraumes hat ergeben, dass der Keller als Fledermausruhestätte genutzt wird. Die vorhandene Lebensstätte bleibt in ihrer Funktion erhalten.

Durch die Sicherung, den Erhalt und die Optimierung des Kellerschachtes mit einer Eingangsgestaltung und durch den Verschluss gegen unbefugte Zutritte mit Kontrollfunktion sowie zusätzliche Nischenangebote an den Seitenwänden des Treppenabganges, wird das Habitatangebot für die Fledermäuse erhalten und zusätzlich verbessert. Die Jagd- und Migrationshabitate bleiben teilweise erhalten und werden durch die gezielten Strauchpflanzungen ergänzt.

### **Brutvögel**

Die Baufeldfreimachung soll ab Oktober 2021 erfolgen. Die Brutphase der in diesem Gebiet vorkommenden Vögel findet von Mitte März bis Ende Juli statt. Außerhalb des Zeitraumes sind keine Brutaktivitäten zu erwarten.

Durch den Erhalt der Pappellaubgebüsche und der Anlage von Laubgebüschchen und Halbtrockenrasenflächen bleiben Vegetationsstrukturen erhalten oder werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die essenziell für die meisten der festgestellten Brutvogelarten sind.

Durch die gutachterlichen Erfassungen wurde ein Brutpaar der Heidelerche nachgewiesen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Standort voraussichtlich nicht wieder als Lebensraum genutzt wird, da die verbleibenden offenen Strukturen als

Bruthabitat der Heidelerche nicht ausreichen. Aus diesem Grund werden zusätzlich Flächen außerhalb des Plangebietes als Offenflächen erhalten.

### **Tagfalter und Heuschrecken**

Durch die Anlage von Halbtrockenrasenflächen werden nach Errichtung der PV-Anlage Nahrungsflächen geschaffen. Durch eine gesteuerte Mahd ist sicherzustellen, dass kleine Blühbereiche erst im Folgejahr gemäht werden, da einige Tagfalterarten in ihren Entwicklungsstadien in und an Pflanzen überwintern.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,45 ist sichergestellt, dass genügend Besonnungsflächen vorhanden sind.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt eine extensive Nutzung der Flächen, so dass ein erheblicher und nachhaltiger Funktionsverlust an Lebensraum nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Lebensgemeinschaften durch Beschattung sind nicht zu erwarten. Tierarten, die diese Flächen nach der Bauphase besiedeln, finden den auf Grund der Beschattungsverhältnisse strukturierten Lebensraum bereits so vor.

Durch die geplanten Maßnahmen (Erhalt des Pappelgebüsches, Anlegen von 4 x 100 m<sup>2</sup> Laubgebüsch und 32.660 m<sup>2</sup> naturnaher und extensiver Wiese) können die verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden.

In Auswertung der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird festgestellt, dass bei Durchführung der Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen bei keiner der geprüften europarechtlich streng oder besonders geschützten Arten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatschG ausgelöst werden.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung soll eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person durchgeführt werden. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und Dokumentation der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

## 7. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße zu entscheiden.

### 7.1 vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Folgende Sachverhalte wurden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung vorgebracht.

- a. Im Plangebiet sind unterirdischer Leitungsbestand, Heizkanäle und Teile von Gleisanlagen vorhanden, die bei der Planung zu beachten sind.
- b. Die Fläche des Pumpwerkes einschließlich der angrenzenden Flächen steht nicht für die Nutzung als Solarfeld zur Verfügung. Der Betreiber des Pumpwerkes ist an einem käuflichen Erwerb der Fläche interessiert.
- c. Bei der vorhandenen Bestockung handelt es sich nicht um Wald gemäß § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG.
- d. Es ist eine Neubewertung der Flächen bezüglich der Altlasten erforderlich. Dazu ist eine bodenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche nach den Maßstäben der BBodSchV erforderlich (Altlastengutachten). Es ist je 1000 m<sup>2</sup> eine Mischprobe nach den Maßstäben der BBodSchV auf jene Stoffe zu untersuchen, die mit den Prüfwerten erfasst sind. Zusätzlich sind die Parameter Kupfer, Zink, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK<sub>gesamt</sub>)) zu untersuchen.
- e. Das geschützte Biotop (Laubgebüsche trockenwarmer Standorte – Pappelgebüsch) ist zu erhalten.
- f. Es handelt sich um eine naturschutzfachlich sehr hochwertige Fläche. Es ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erarbeiten, welches darstellt, wie die ökologische Funktion durch CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen ist rechtlich zu sichern.
- g. Es sind Aussagen zur Alternativenprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.
- h. Da es sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um eine nichtgenehmigungsbedürftige Anlage handelt, ist die Anlage nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. Auf mögliche Licht- (Blendwirkungen) und Geräuschemissionen (Wechselrichterstationen und Transformatoren) wird hingewiesen.

Mit den Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

- Zu a. Der vorhandene Leitungsbestand wurde in den Plan aufgenommen. Auf die Aufnahme der Heizkanäle, Objektleuchten, des Steuerkabels und der Teile der Gleisanlage wurde verzichtet. Diese Anlagen könnten durch die geplante Nutzung überbaut, zurückgebaut oder umverlegt werden.
- Zu b. Die Fläche des Pumpwerkes wurde als Fläche für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt. Sie ist somit nicht Bestandteil des Solarfeldes und des Gewerbegebietes.

- Zu c. Die Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt gilt für das gesamte Plangebiet. Vor der Fällung der gemäß Satzung geschützten Bäume sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.
- Zu d. Zur Neubewertung der Flächen bezüglich der Altlasten wurde ein Altlastengutachten erarbeitet.
- Zu e. Das geschützte Biotop wird als Grünfläche – Zweckbestimmung Pappelgebüsch– festgesetzt und so auf Dauer erhalten.
- Zu f. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Umweltbericht erarbeitet. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden, soweit sie einen bodenrechtlichen Bezug haben, entsprechend festgesetzt. Auf weitere Ausgleichsmaßnahmen und auf externe Ausgleichsflächen wurde hingewiesen.
- Zu g. In die Begründung wurde eine Alternativenprüfung aufgenommen.
- Zu f. Die Untersuchung zu Licht- (Blendwirkungen) und Geräuschemissionen (Wechselrichterstationen und Transformatoren) kann erst erfolgen, wenn im Rahmen des Bauantrages die konkrete bauliche Nutzung feststeht. Da keine Wohnbebauungen im Umfeld der Anlage vorhanden sind, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt. Die Geräuschemissionen von PV- Anlagen sind ebenfalls eher gering. Auf Grund der Geräusche bei der Stromumwandlung sollte darauf geachtet werden, dass sich die Wechselrichter nicht in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen befinden.

## 7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

## 7.3 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Sachverhalte wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht:

- a. Über die Freigabe des Standortes für PV-Anlagen kann erst nach Vorlage des Altlastengutachtens entschieden werden.
- b. Das breitflächige Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner Genehmigung. Erfolgt die Versickerung über technische Anlagen, so stellt dies eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.
- c. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“, „B“ und „C“ sind räumlich eindeutig abzugrenzen.
- d. Die Festsetzung eines Baufeldes innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen ist hinsichtlich der Erforderlichkeit zu prüfen.
- e. Die externen Ausgleichsflächen können nicht festgesetzt werden. Sie sind auf andere Weise zu sichern.
- f. Während des Planverfahrens ist abschließend zu klären, ob die Festsetzung des Sondergebietes mit der vorhandenen Altlast vereinbar ist.
- g. Zur Beurteilung der Blendwirkung wird auf die Leitlinie des MUGV vom 16. April 2014 verwiesen.
- h. Es ist zu prüfen, ob auf Grund anderer verkehrsrechtlicher Vorschriften Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen bestehen.
- i. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nachzuweisen.
- j. Die externen Ausgleichsflächen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

- k. Im Plan sind der Erhalt des geschützten Biotops und der Erhalt des Fledermauskellers sowie die Anlage von Laubgebüsch (8 x 100 m<sup>2</sup>) und 32.660 m<sup>2</sup> Gras- und Staudenbiotopen festzusetzen.

Mit den Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

Zu a + f. Das Altlastengutachten wurde am 08.03.2021 an die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gesendet. Die Freigabe des Standortes erfolgte mit der Stellungnahme vom 16.03.2021.

Laut vorliegendem Altlastengutachten wurden in den untersuchten Bodenhorizonten keine Prüfwertüberschreitungen, die weitergehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht hätten, festgestellt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke umzusetzen, um die hier doch vorhandenen Schadstoffbelastungen durch den Direktkontakt des Bodens und durch die Aufnahme von Stäuben bei Pflege und Wartungsarbeiten zu minimieren.<sup>2</sup> (Hinweis A).

Abfallumlagerungen (Auffüllhorizonte) auf dem Grundstück z. B. zur Geländeregulierung sind nicht zulässig, da kein Sanierungsverfahren nach § 5 BBodSchV i. V. m. Anhang 3 BBodSchV vorliegt. Dementsprechend müssen die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

Zu b. Im Rahmen des Bauantrages wird geprüft, ob die Regenwasserversickerung erlaubnispflichtig ist.

Zu c. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Abgrenzung der Maßnahmenflächen wurden überarbeitet.

Zu d. Die Festsetzung eines Baufeldes innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen entfällt.

Zu e.+j. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem zukünftigen Bauherren abgeschlossen.

Zu g. Da keine Wohnbebauungen im Umfeld der Anlage vorhanden sind, wird die Beeinträchtigung als gering eingeschätzt. Ein Blendgutachten wird im Zuge des Bauantrages erarbeitet.

Zu h. Das Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz wurde mit Bescheid vom 24.08.2021 abgeschlossen. Die Überplanung der Fläche ist somit möglich. Möglich.

Zu i. Die nachzuweisenden Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Plan aufgenommen.

Zu k. Die Fläche des Biotops wird als Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Der Erhalt des Biotops ist Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 2. Die Anlage von Laubgebüsch wird textlich festgesetzt (Festsetzung Nr. 3.1, 1. Anstrich).

Auf die Festsetzung der Laubgebüsch entlang der Oderlandstraße wird verzichtet, da sich in diesem Bereich ein Heizkanal befindet, der vor einer Bepflanzung entfernt werden müsste. Auf Grund der geänderten Planungsabsicht in diesem Bereich (Gewerbegebiet an Stelle von Solarfeld) ist mit Blendwirkungen bezogen auf die Oderlandstraße nicht mehr zu rechnen. Die Anlage von Gras- und Staudenbiotopen wird zeichnerisch und textlich (Festsetzung Nr. 3.1, 2. Anstrich) festgesetzt.

Der Erhalt des Kellerraumes als Lebensstätte für Fledermäuse wird zeichnerisch (Fläche Fledermauskeller) und textlich (Festsetzung Nr. 3.2) festgesetzt. Die Optimierung des Fledermauskellers wurde als Hinweis in den Plan aufgenommen.

---

<sup>2</sup> Ergebnisbericht zur Bodenbeprobung gem. BBodSchV für PV-Freiflächenanlage ehemaliges Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt. Geotec mbH, Cottbus. 02.03.2021 (Anhang 3)

#### 7.4 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

#### 7.5 Erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Folgende Sachverhalte wurden im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung vorgebracht:

- a. Im Bereich des Plangebietes sind Leitungsbestände der Kommunale Energieversorgung GmbH Eisenhüttenstadt vorhanden. Der Anlagenbestand ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- b. Die Verputzung an der Decke des Fledermauskellers ist aufgrund des Wasserstandes, aus Sicherheitsgründen, nicht möglich.
- c. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen muss der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet werden. Erfolgt die Versickerung über technische Anlagen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Mit den Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

- Zu a In der Begründung (Kap 5.1 Nutzung der Baugrundstücke) wird in der Abb. 8 der nicht im B-Plan enthaltene Leitungsbestand dargestellt. Dies sind Elektroleitungen und Heizkanäle.
- Zu b Die Verputzung erfolgt nur im Treppeneingang unter Einhaltung des Arbeitsschutzes.
- Zu c Der Hinweis E wird entsprechend ergänzt.

## 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

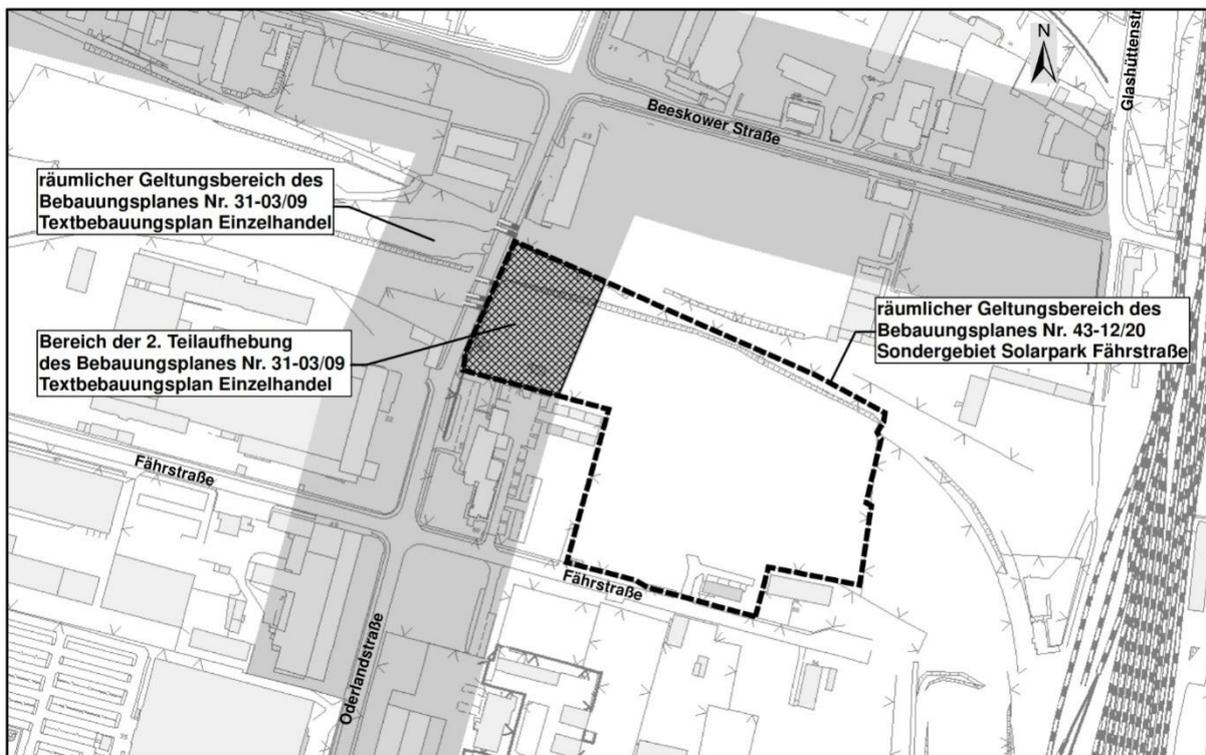
Durch den künftigen Bebauungsplan kann die bauliche und städtebaulich verträgliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und gesichert werden. Der Bebauungsplan schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen.

Durch einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von zwölf Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Des Weiteren ist durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gegeben, Vorhaben gemäß § 33 BauGB während der Planaufstellung zu genehmigen.

### Textbaugebiet Einzelhandel

Das Plangebiet wird im östlichen Teil vom räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31-03/09 Textbaugebiet Einzelhandel tangiert. Zur Rechtsbereinigung wird zeitgleich die 2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbaugebiet Einzelhandel für den sich überschneidenden Teilbereich durchgeführt.



Rechtsgrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbaugebiet Einzelhandel ist § 9 Abs. 2a BauGB. Danach müssen die Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet sein. Mit der Aufstellung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Überschneidungsbereich nicht mehr nach § 34 BauGB, sondern nach § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbaugebiet Einzelhandel sind somit nicht mehr erfüllt.

## **Gleise**

Der Standort des Heizkraftwerkes war bis zur Betriebseinstellung im Jahre 1995 an das Bahnnetz angeschlossen. Das Heizkraftwerk Fährstraße in Eisenhüttenstadt wurde in den Jahren 1999 und 2000 abgerissen. Im Zuge dieses Abrisses wurden auch die grundstücksbezogenen Gleisanschlüsse demontiert.

Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes unterliegen dem Planfeststellungsvorbehalt. Dieser gilt solange, bis eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist.

Der Fachplanungsvorbehalt bewirkt mit dem durch § 38 Satz 1 Baugesetzbuch angeordneten Planrechtsvorrang, dass Bebauungspläne nur insoweit rechtmäßig sind, als sie die Fachplanung nicht beeinträchtigen.

Die geplante Errichtung von PV-Anlagen und die Errichtung baulicher Anlagen entlang der Oderlandstraße beeinträchtigt die Fachplanung. Es bedarf für die Grundstücke im B-Plangebiet einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts.

Parallel zum B-Planverfahren wurde die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken beantragt. Der Bescheid des Landesamtes für Bauen und Verkehr zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG wurde am 24.08.2021 erteilt.

## 9 Verfahrensablauf

Die planungsrechtliche Situation (planungsrechtliche Beurteilung von baulichen Nutzungen durch § 34 BauGB) ermöglicht gegenwärtig nicht, die Fläche durch PV-Freiflächenanlagen baulich zu nutzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann aufgestellt werden, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- keine Vorhaben zulässig werden sollen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bekannt sind und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Somit kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Davon möchte die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch machen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße dient der Innenentwicklung. Die Plangebietsfläche war bis Ende der 1990er größtenteils baulich genutzt. Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche wird bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,45 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

In der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ des UVP-G sind PV-Anlagen nicht als UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt. Durch die vorgesehene Festsetzung eines Sondergebietes Solarfeld kann sichergestellt werden, dass zukünftig UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Auch das kleinflächigen Gewerbegebiet ist zur Unterbringung von UVP-pflichtige Vorhaben nicht geeignet.

Des Weiteren handelt es sich bei den PV-Anlagen nicht um Anlagen nach Störfallrecht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) sind nicht bekannt.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt und das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden.

<u>Verfahrensschritt</u>	<u>erfolgte am/von– bis</u>
Vorgezogene Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger	01.09. bis 02.10.2020
Planungsanzeige	01.09.2020
Aufstellungsbeschluss	09.12.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit	12.01. bis 26.01.2021

Förmliche Behördenbeteiligung	27.01. bis 02.03.2021
Beschluss der öffentlichen Auslegung	16.06.2021
Öffentliche Auslegung	30.06. bis 02.08.2021
Erneute Behördenbeteiligung	30.06. bis 02.08.2021
Abwägung eingegangener Anregungen zu den Beteiligungen	15.12.2021
Satzungsbeschluss	15.12.2021
Ausfertigung	05.01.2022
Bekanntmachung	19.01.2022

## 10 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

<b>Plangebiet <math>\Sigma</math></b>	<b>37.547m<sup>2</sup></b>	
<i>Sondergebiet</i>		31.153 m <sup>2</sup>
<i>Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,45</i>	14.019 m <sup>2</sup>	
<i>Gewerbegebiet</i>		2.460 m <sup>2</sup>
<i>Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,45</i>	1.107 m <sup>2</sup>	
<i>Fläche für Versorgungsanlagen</i>		1.524 m <sup>2</sup>
<i>davon</i>		
<i>Abwasser</i>	1.488m <sup>2</sup>	
<i>Elektro/Telekommunikation</i>	39 m <sup>2</sup>	
<i>Grünflächen</i>		2.410 m <sup>2</sup>
<b>Externe Ausgleichsflächen <math>\Sigma</math></b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	

## 11 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])
- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])
- **Hauptsatzung** der Stadt Eisenhüttenstadt i. d. F. Neufassung vom 11. März 2020, in Kraft zum 25. März 2020 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2020), zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 21. Juni 2021, in Kraft zum 25. Juni 2021 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 15/2021)