

Entwicklung des Gewerblich-Industriellen Vorsorgestandortes LOS (GIV LOS-Ost) und Rangierbahnhof Ziltendorf

Änderung der Flächennutzungspläne (in Teilbereichen)

Hier:

8. Änderung des FNP Eisenhüttenstadt - für den Bereich des Rangierbahnhofes Ziltendorf

in Verbindung mit der

2. Änderung des FNP des Amtes Schlaubetal und der

3. Änderung des FNP der Gemeinde Wiesenau

Begründung zum Entwurf

Stand April 2026

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ausgangssituation	4
1.3	Gründe der Planänderung und Landesplanerische Belange	5
1.4	Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree	7
2.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	11
3.	INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	12
3.1	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderungen	12
3.2	Gewerblich-Industrielle Bauflächen / Flächen für Bahnanlagen	13
3.3	Wald	15
3.4	Bergbauflächen	16
3.5	Artenschutz	17
3.6	Schutzgut Boden und Fläche	17
3.7	Altlasten	18
3.8	Schutzgut Wasser	18
3.9	Luft und Klima	19
3.10	Landschaft und Ortsbild	20
3.11	Kultur und sonstige Sachgüter	20
4.	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND MAßNAHMEN	21
4.1	Äußere Erschließung	21
4.2	Innere Erschließung	22
4.3	Maßnahmen	23
5.	TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND MAßNAHMEN	23
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / KENNZEICHNUNGEN	25
7.	PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE	26

ANLAGEN

- Umweltbericht GIV LOS-Ost und Rangierbahnhof Ziltendorf
(Anlage1)
- Biotopkartierung, Strukturkartierung, Habitatpotenzialanalyse GIV LOS-Ost
und Rangierbahnhof Ziltendorf
(Anlage2)
- Übersichtplan Geltungsbereich zur Entwicklung des Gewerblich-Industriellen
Vorsorgestandortes (GIV LOS-OST) und Rangierbahnhof Ziltendorf
(Anlage3)

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Zukunftsorientierte regionale und überregionale Interessen sind Veranlassung, eine Teilfläche des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt-Bereich Rangierbahnhof Ziltendorf in Verbindung mit dem Amt Schlaubetal und dem Amt Brieskow-Finkenheerd für die Gemeinde Wiesenau zu ändern und den Entwicklungsbedürfnissen anzupassen.

Mit der Planungsleistung wurde das Planungsbüro Dipl.-Ing. J. Beige GmbH aus Eisenhüttenstadt beauftragt.

Für den Umweltbericht wurde das Büro Fugmann Janotta Partner PartG mbB, Belziger Str.25, 10823 Berlin gebunden.

Die Ziele der Änderung der Flächennutzungspläne für die Gemeinden bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung, der seit Jahren extrem hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Region von zusammenhängend größer 100 ha für die Ansiedlung von Großinvestoren.

Weiterhin dient die FNP- Änderung der Entwicklung des ehemaligen Werkbahnhofes Ziltendorf zu einem überregionalen Logistikzentrum.

Wesentliche Grundlagen der Planänderungen sind die Ausweisung von potenziellen GI-Flächen im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 und in der Standortentwicklungskonzeption 2010 des regionalen Wachstumskern (RWK) Eisenhüttenstadt / Frankfurt/Oder im Land Brandenburg.

Die betroffenen Flächen werden in der Region Oderland-Spree als großflächig gewerblich-industrieller Vorsorgestandort (GIV) festgelegt.

Der Rangierbahnhof Ziltendorf ist im Entwurf des Regionalplanes als Logistikstandort enthalten.

Die Planänderungen tragen zur Stärkung des regionalen Wachstumskerns Eisenhüttenstadt / Frankfurt(Oder) und damit verbunden zur Stärkung des Arbeitsmarktes für die Region bei.

1.2 Ausgangssituation

Durch die Stadt Frankfurt (Oder) wurde eine Machbarkeitsstudie zur Planerischen Vorsorge für Gewerbe-und Industrie (GI) -Potentialflächen im Regionalen Wachstumskern (RWK) Frankfurt(Oder) / Eisenhüttenstadt im Jahr 2013 in Auftrag gegeben.

Sie beinhaltet neben der verkehrlichen und technischen Erschließung auch Aussagen zu Umweltmaßnahmen umweltrelevanter, baulicher Parameter für eine mögliche Ansiedlung und weitere anstehende planungsrechtliche Hinweise.

Die Fläche ist im Standortentwicklungskonzept des RWK verankert.

Grundlage für die damalige Wahl des Standortes war die Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B 2009).

Im LEP B-B wurde Folgendes festgelegt:

„Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sollen die in der Festlegungskarte 1 durch Symbole gekennzeichneten Standorte vorgehalten und von kleinteiligen gewerblichen Nutzungen freigehalten werden.“

Es gilt der LEP HR, welcher der Regionalplanung die Aufgabe der Ausweisung von Flächen für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben zuweist (Z 2.3).

1.3 Gründe der Planänderung und Landesplanerische Belange

Bereits die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes 2010 zum Regionalen Wachstumskern Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt haben gezeigt, dass über die bereits vorhandenen Flächen hinaus die Bereitstellung weiterer GI-Flächen in verkehrsgünstiger Lage erforderlich ist. Es fehlen GI-Flächen, die den Anforderungen moderner Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, wie u. a. Großflächigkeit (Flächen ab ca. 100 ha), Nutzungsverträglichkeit und optimale Verkehrsanbindungen sowie -erschließung gerecht werden.

Die Stadtgebiete Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt verfügen über ein zu geringes Angebot an attraktiven GI-Flächen in verkehrsgünstiger Lage.

Aus diesem Grund soll eine Fläche, die sich nördlich der Stadt Eisenhüttenstadt, außerhalb des Stadtgebietes befindet, dafür entwickelt werden.

Dieser Sachverhalt wurde im aktuellen Standortentwicklungskonzept aus dem Jahre 2023 bestätigt.

Die betroffenen Gemeinden im Amt Brieskow-Finkenheerd, Amt Schlaubetal und die Stadt Eisenhüttenstadt verfügen über wirksame Flächennutzungspläne, in denen die zukünftige Fläche für gewerblich-industrielle Vorhaben und die Erweiterungsfläche für den Rangierbahnhof noch nicht als Bauflächen dargestellt sind.

Aus diesem Grund müssen die Flächennutzungspläne in Teilbereichen geändert und angepasst werden.

Die notwendigen Beschlüsse zur Einleitung der Änderung der Flächennutzungspläne wurden gefasst.

Im Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 - Feststellungskarte - ist der Wirtschaftsraum Frankfurt (Oder) als Oberzentrum und Eisenhüttenstadt als Mittelzentrum festgelegt.

Gemäß dem Kabinettsbeschluss vom November 2005 bilden beide Städte einen Regionalen Wachstumskern im Land Brandenburg.

Mit einer stärkeren Verflechtung des Wirtschaftsraumes über den eigentlichen RWK hinaus, gewinnt die Perspektive einer achsenbezogenen strategischen Aufstellung für den Raum Berlin - Erkner - Grünheide - Fürstenwalde/Spree - Briesen (Mark) - Frankfurt (Oder) - Eisenhüttenstadt an Bedeutung.

Entsprechend G2.2 des LEP HR ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlung- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Um dem Ziel Z 5.2 LEP HR: (1) zu entsprechen, müssen neue Siedlungsgebiete an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Mit der Einbindung des Rangierbahnhofes Ziltendorf als überörtliches

Logistikzentrum in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung der Stadt Eisenhüttenstadt wurde der direkte Anschluss des Plangebietes an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH erreicht und erfüllt damit eine wesentliche Anforderung der Landesentwicklungsplanung Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Neben einem geplanten Gleisausbau mit Unterführung im Bereich der Brücke B112 (neu) aus dem östlichen Teil des Plangebietes an den Rangierbahnhof Ziltendorf sind Anschlussfahrten an den Binnenhafen Eisenhüttenstadt über die AcelorMittal Eisenhüttenstadt Transport GmbH und Umladungen auf Transportschiffe zusätzlich möglich.

Durch eine neu zu planende verkehrstechnische Anbindung an die Bundesstraße B112 (neu) mit direkter Verbindung zur Autobahn A12 sowie einer Aktivierung des Fernbahnanschlusses Berlin-Cottbus werden optimale verkehrstechnische Voraussetzungen an die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen regionalen Wachstumskerne Frankfurt (Oder), Eisenhüttenstadt und Cottbus erreicht.

Anbindepunkte zur technischen Versorgung für das Plangebiet sind im südlichen und östlichen Teil vorhanden. Der notwendige Bedarf ist zwischen dem Versorgungs- und Vorhabenträger im weiteren verbindlichen Bebauungsplanverfahren abzustimmen.

Die durch die Planung betroffene Fläche entspricht der Flächenkulisse aus dem Plankonzept Teil II des integrierten Regionalplanes. Das Vorhaben befindet sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Auszug Z 3.3.1.1

Vorranggebiet großflächig gewerblich-industrieller Vorsorgestandort (GIV)

Als großflächig gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (GIV) werden in der Region Oderland-Spree folgende Gebiete festgelegt und in der Festlegungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:100.000) zeichnerisch dargestellt:

Stadt/Gemeinde	Bezeichnung	Anmerkung
Frankfurt (Oder)	Industriegebiet an der A12	-
Fürstenwalde/Spree, Langewahl	Fürstenwalde-Ost	Interkommunaler GIV
Eisenhüttenstadt, Wiesenau, Siehdichum	LOS Ost	Interkommunaler GIV

Tabelle 1: GIV in Oderland-Spree

Dennoch muss darauf hingewiesen werden, dass die Regionalplanung bei der Festlegung raumordnerischer Ziele die Pflicht zur planerischen Letztabwägung hat, um die Verbindlichkeit gegenüber der Bauleitplanung zu begründen. Dazu

gehört auch die Abwägung der auf Ebene der Regionalplanung ermittelten Umweltauswirkungen.

Im Ergebnis der regionalplanerischen Flächenfindung und deren Vergleich unter Berücksichtigung der Umweltbelange ergab sich der Standort GIV LOS-Ost neben zwei weiteren Standorten im Landkreis Oder-Spree als geeigneter gewerblich-industrieller Vorsorgestandort.

Mit dem bestehenden Planungsstand und der Erarbeitung des Umweltberichtes (Anlage 1), der Bestandteil der Begründung zum Entwurf ist, sind die Voraussetzungen zur Prüfung der Umweltauswirkungen im Bauleitverfahren für die Änderungen von Flächennutzungsplänen gegeben.

In der vorliegenden Umweltprüfung (Kapitel 6 Umweltbericht) wird festgestellt, dass in den unterschiedlichen Potenzialflächen ohne Berücksichtigung von Vermeidungsaufgaben teilweise mit erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern zu rechnen ist.

Es ist daher zwingend erforderlich, im weiteren Planverfahren auf der Ebene der Umweltprüfung und Eingriffsreglung in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung für das konkrete Vorhaben diese Maßnahmen abzusichern oder in den Festsetzungen eindeutig zu formulieren und festzuschreiben.

1.4 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree

Das Änderungsgebiet liegt im Müllroser-Spreetal, das als ausgedehntes Waldgebiet hauptsächlich von Kieferreinkulturen geprägt ist.

Durchzogen wird der Landschaftsraum vom Oder-Spree-Kanal, der gleichzeitig die westliche Begrenzung des Änderungsgebietes bildet, aber aufgrund der naturfremden Gestalt nur wenig Strukturreichtum und Artenvielfalt aufweist. Durch den Neubau der Bundesstraße B112(neu) wurde zusätzlich der Landschaftsraum als Lebensraum für Großvogelarten zerschnitten.

Besondere Schutzgebiete, wie Naturschutz-, Landschafts- oder Vogelschutzgebiete, Biosphärenreservate sowie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sind nicht in den Änderungsgebieten ausgewiesen.

In der Machbarkeitsstudie für die GI-Fläche Eisenhüttenstadt-Nord vom November 2013 wurden bereits Umweltbelange ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse der umweltfachlichen Betrachtung der Machbarkeitsstudie sind zum Teil veraltet und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an § 2 i.V. m. Anlage 1 BauGB. Sie konnten nur teilweise im Umweltbericht zur Änderung der Flächennutzungspläne Verwendung finden.

Auf der Ebene des FNP wird im Rahmen des Umweltberichts eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt.

Es werden vorliegende Untersuchungen / Kartierungen für den Logistikstandort auf dem Gelände des Rangierbahnhofes ausgewertet und eine Strukturkartierung, Habitatpotenzialanalyse und Biotopkartierung für den gesamten Geltungsbereich der FNP-Änderung erstellt.

Die Hinweise zu Artenvorkommen werden dabei berücksichtigt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr.7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes und umweltbezogene Auswirkungen zu beachten und hierbei wesentlich die Darstellung von Landschaftsplänen.

Die Rechtsfolge der Berücksichtigungspflicht setzt voraus, dass entsprechende Umweltpläne tatsächlich vorhanden sind.

Aus der Vorschrift kann nicht entnommen werden, dass Voraussetzung für die Aufstellung von Bauleitplänen das Vorhandensein solcher Umweltpläne ist.
(EZBK/Söfker/Runkel, 150. EL Mai 2023, BauGB § 1 Rn. 152)

Auch sind die Länder nicht befugt, die Aufstellung oder das Vorliegen von Plänen nach Landesrecht zur Rechtvoraussetzung für das Bauleitplanverfahren zu machen (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 68)

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes und der umweltbezogenen Auswirkungen wird auf den Vorentwurf des integrierten Regionalplanes, den geltenden Landschaftsrahmenplan von 2021 sowie auf aktuelle Umweltinformationen der Behörden zurückgegriffen und zur Bewertung der Umweltauswirkungen des Plans im Umweltbericht berücksichtigt.

Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind dies Maßnahmenvorschläge, welche die voraussichtlichen Eingriffe und erheblichen Umweltauswirkungen durch die in der FNP-Änderung geplante Flächennutzungsänderung kompensieren können. Die konkrete Planung und zeichnerische und / oder textliche Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen noch aufzustellender Bebauungspläne vorbehalten. Erst dann können anhand der konkret geplanten Nutzung, Art und Umfang der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestimmt werden.

Um der Änderung der Flächen in Gewerbe- und Industrieflächen gerecht werden zu können, müssen neben der erforderlichen Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG auch Schutz- und Pufferzonen für die Flora und Fauna im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und berücksichtigt werden.

Das Vorhaben soll fast ausschließlich auf einer Waldfläche umgesetzt werden. Für die Stadt Eisenhüttenstadt betrifft das eine Fläche im Bestand von ca. 28,50 ha von insgesamt ca. 307 ha der Gesamtfläche Wald im gesamt betrachteten Plangebiet für das GIV LOS-Ost und Rangierbahnhof Ziltendorf.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Vorentwurf fand am 14.08.2025 eine Planersitzung im Beisein von Vertretern der zuständigen Forstbehörde-Forstamt Oder-Spree und der unteren Naturschutzbehörde statt. Einer Abholzung der gesamten Gewerbefläche wird generell zugestimmt. Die Waldflächen sind nach Aussagen des zuständigen Landesbetriebes Forst in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren, zuzüglich ihrer Wirkung z.B. als Lärmschutzwand oder Klimawald.



Bauvorhaben	Änderung des FNP zur Entwicklung des Gewerblich-Industriellen Vorsorgestandortes (GIV-LOS-OST) Landkreis Oder-Spree und Rangierbahnhof Ziltendorf
--------------------	---

Betreff	Planersitzung Arbeitsgruppe	Nr. 22
Datum/Ort	14.08.2025	
Teilnehmer	siehe Teilnehmerliste (Anlage)	

1.	Planungsstand
	- Beschlüsse zur Erweiterung des Geltungsbereiches durch betroffene Gemeinden gefasst (Zusatzfläche Rangierbahnhof-Ziltendorf) - Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf abgeschlossen - Strategieprogramm zum Umweltbericht beraten - Biotop- und Strukturkartierung sowie Habitatpotenzialanalyse durchgeführt, dokumentiert und an UNB zur Information übergeben - Planersitzung mit wesentlichen TÖB und Vertreter der Gemeinden zur weiteren Abstimmung • mit UNB und Forstbehörde zum Umfang und Art der notwendigen Kompensationsmaßnahmen • zum Planungsstand Entwicklung Rangierbahnhof Ziltendorf zum Logistikzentrum • technische und verkehrstechnische Erschließung • Datenaustausch
2.	Schwerpunkte
2.1.	Arbeitsgruppe (GIV-LOS-Ost)
2.1.1.	Planungsablauf: - bis II. Quartal 2025: Strategieprogramm zum Umweltbericht - bis III. Quartal 2025: 1. Bewertungsanalyse zum Umweltbericht - bis I. Quartal 2026: Einarbeitung der Ergebnisse in den Entwurf FNP - bis III. Quartal 2026: Beschlussvorlage zum Entwurf FNP mit Umweltbericht (vorbehaltlich Zustimmung zu dem verwendeten Arbeitsstand der Landschaftspläne der Gemeinden) Laufzeit Fördermittelbescheid für die Änderung FNP: bis 31.12.2026
2.1.2.	Schwerpunkte zur Planersitzung am 14.08.2025 1. Umfang und Art der notwendigen Kompensationsmaßnahmen - Als Wald werden nur die Flächen eingestuft, die auch forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden können. - Waldflächen sind im Verhältniss 1:1 zu kompensieren, zuzüglich ihrer Wirkung z.B. als Lärmschutzwald oder Klimawald - Konkrete Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren B- Planverfahren festzulegen. - Einer Abholzung der geplanten Gewerbeflächen wird generell zugestimmt. - Im Rahmen der Habitatspotentiale ist eine Insektenanalyse noch erforderlich. - Der Standort einer Anlegestelle für die Binnenschifffahrt ist nur unter Beachtung der Uferzone als

Protokollauszug Planersitzung vom 14.08.2025 Nr.22-Seite 1

Mit diesem umfangreichen Waldeingriff werden für die zu erwartenden Verluste von geschützten Biotopen und großflächigen Versiegelungen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt einen geringen Teil des Ausgleichsbedarfs mit der Darstellung von Grünflächen als möglicher Umsetzraum für Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zudem wurde im Rahmen des Umweltberichts ein Potenzial möglicher Kompensationsmaßnahmen dargelegt bzw. durch die ArcelorMittal Eisenhüttenstadt Transport GmbH (als Betreiber des Rangierbahnhofes Ziltendorf und zukünftigen Logistikstandort) insbesondere in Bezug auf die Herstellung von Trockenlebensräumen auf den werkseigenen Liegenschaften bestätigt.

Weitere Potenziale werden im Rahmen der Aktualisierung der kommunalen Landschaftspläne ermittelt. Auch Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligung werden geprüft und in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird voraussichtlich auch eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Ziltendorfer Düne“ erforderlich.

Derzeit kann eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht ausgeschlossen werden, da es an einer konkreten Planung fehlt (insbesondere konkrete Aussagen zur Emission anzusiedelnder Industriebetriebe).

Eine Beeinträchtigung kann aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen zulässiger Nutzung vermieden werden. Der konkrete Bedarf an Kompensationsmaßnahmen sowie ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen kann ebenfalls erst auf der konkreten Projektebene ermittelt werden, wenn Art und Maß der Nutzung festgelegt sind.

Solche konkreten Vorhaben gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Mit den im Umweltbericht dargelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Potenzialen für Kompensationsmaßnahmen wird unter Berücksichtigung und Abwägung der Umweltbelange den Anforderungen gemäß §1 Abs.7 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Die benannten Maßnahmen stellen bei der Umsetzung sicher, dass es voraussichtlich zu keiner erheblichen negativen Betroffenheit der für die Planung geltenden Umweltziele kommt.

2. Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m. W. v. 23.12.2025
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. Nr. 189)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m. V. v. 02.04.2026
5. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
6. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 12. 08. 2025 (BGBl. I S. 189) m. W. v. 15.08.2025
7. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598,2716) geändert worden ist.
8. Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
9. Brandenburgisches Waldgesetz (LWaldG) vom 20. April 2004, (GVBl. I/04 [Nr.06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr.24]), S.16, ber. (Nr40)
10. Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBL. I S. 962;2008, I S.1980); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 I Nr. 189

3. Inhalte des Flächennutzungsplanes

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind gemäß §1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Flächennutzungsplan ist nach §5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den wesentlichen Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden und einzuhalten.

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen und mit den benachbarten Gemeinden aufeinander abzustimmen.

3.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderungen

Der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderungen umfasst insgesamt eine Fläche mit einer Größe von ca. 400 ha.

Er ist

- im Norden bis zur südlichen Grenze der Wegeverbindung von Rautenkranz nach Wiesenau,
- im Westen durch den östlichen Gewässerstreifen „Oder-Spree-Kanal“,
- im Osten durch die Grenze der Stadt Eisenhüttenstadt und die Westseite der Eisenbahnstrecke (6153) Frankfurt(Oder)-Cottbus bis südlich des Trassenkorridors der 110 kV-Leitung begrenzt.
- Im Süden endet der Geltungsbereich an der gedachten Linie, die zu den Betriebsbahnanlagen der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH sowie nördlich der Betriebsbahnanlagen bis zum Oder-Spree-Kanal führt.

Die Trasse der Bundesstraße B112 (neu) führt zu einer Zerschneidung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen.

Die zukünftigen Flächen für gewerblich-industrielle Vorhaben liegen im Landkreis Oder-Spree, nördlich von Eisenhüttenstadt, auf Flächen der Gemeinde Wiesenau (Verwaltung Amt Brieskow-Finkenheerd) und der Gemeinde Siehdichum (Verwaltung Amt Schlaubetal).

Des Weiteren umfasst das Änderungsgebiet den Rangierbahnhof Ziltendorf, welcher sich im Wesentlichen auf dem Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt befindet.

Bei dem Rangierbahnhof handelt es sich um eine gewidmete Bahnanlage. Sämtliche außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen werden nicht beeinträchtigt und bleiben in der Art der Bodennutzung bestehen.

Die betroffene Fläche der Stadt Eisenhüttenstadt - Bereich Rangierbahnhof Ziltendorf entspricht ca. 116 ha.

Flächenübersicht Bestand / Soll (Alle Werte sind ca. Angaben)

Flächen Bestand	Stadt Ehst
	ca. [ha]
Gewerbliche Baufläche	3,50
Straßenverkehrsfläche	6,50
Flächen für Bahnanlagen	65,00
Flächen für Versorgung	0,00
Grünfläche	12,50
Flächen für Wald	28,50
Σ	116,00

Flächen Soll	Stadt Ehst
	ca. [ha]
Gewerbliche Baufläche	1,50
Straßenverkehrsfläche	3,00
Flächen für Bahnanlagen	84,50
Flächen für Versorgung	0,00
Grünfläche	0,00
Flächen für Wald	27,00
Σ	116,00

Flächen Bestand	Plangebiet (gesamt)
	ca. [ha]
Gewerbliche Baufläche	3,50
Straßenverkehrsfläche	12,50
Flächen für Bahnanlagen	65,00
Flächen für Versorgung	0,00
Grünfläche	12,50
Flächen für Wald	309,50
Σ	403,00

Flächen Soll	Plangebiet (gesamt)
	ca. [ha]
Gewerbliche Baufläche	228,50
Straßenverkehrsfläche	14,00
Flächen für Bahnanlagen	84,50
Flächen für Versorgung	0
Grünfläche	49,00
Flächen für Wald	27,00
Σ	403,00

(nur zur Information)

3.2 Gewerblich-Industrielle Bauflächen / Flächen für Bahnanlagen

Die Flächennutzungspläne der Gemeinde Wiesenau und des Amtes Schlaubetal stellen die Änderungsfläche im Wesentlichen als Flächen für Wald dar. Mit der Änderung soll die bisher dargestellte Nutzung in ein Industriegebiet oder in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Die Darstellung zusätzlicher Flächen für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt erfolgt zu Lasten der Darstellung von Flächen für Grabeland, wobei die Fläche bereits als Bahnfläche gewidmet ist. Eine Unterscheidung in Bahnflächen der DB AG und Flächen für Anschlussbahnanlagen (Werkbahn) erfolgt nicht mehr, da es sich bei den Bahnanlagen insgesamt um öffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen in Eisenhüttenstadt erfolgt zu Lasten der Darstellung Straßenverkehrsfläche.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung werden im § 8 Gewerbegebiete und § 9 Industriegebiete die zulässige Nutzung und Ausnahmen definiert.

Die im § 17 Abs.1 der BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die

Maß der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet	Industriegebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,4	2,4

sind einzuhalten bzw. entsprechend des konkreten Vorhabens und ihrer Zuordnung im Plangebiet zu differenzieren.

Eine mögliche Überschreitung nach Abs.2 ist nur zulässig, wenn die Überschreitung durch erforderliche Maßnahmen ausgeglichen wird. Es ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und sonstige öffentliche Belange sind zu vermeiden.

Dabei ist besonderes Gewicht auf Belange des Immissionssschutzes für Lärm und Geruch nach dem Bundes-Immissionsgesetz (BImSchV) und der Sicherung bei Störfällen und Unfällen, die sich aus der Seveso-III-Richtlinie und der Störfall-Verordnung ergeben, zu legen.

Die Festlegung des Immissionswertes für die gewerblich- industrielle Baufläche ist durch die Gebietseinstufung und die Art der Geruchsimmission bestimmt. Bereits durchgeführte Schallimmissionsprognoserechnungen für die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Rinder- und Biogasanlagen (36-38 dB(A) oder die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten in Wiesenau für Wohnbebauung von 2-9 % (0,02-0,09) und für Gewerbe von 16-25 % (0,16-0,25) sind zu berücksichtigen und bei einer konkreten Planung einzubeziehen.
(Quelle: Stellungnahme zum Vorentwurf vom Landesamt für Umwelt vom 09.07.2024)

Konkrete Immissionsprognoseberechnungen für die Stadt Eisenhüttenstadt liegen nicht vor.

Nach Nr.3.1 des Anhangs 7 der TA Luft 2021 soll ein Immissionswert von 0,25% Geruchsstundenhäufigkeit für Gewerbe nicht überschritten werden. Somit sind weitere Erhöhungen der Geruchsimmissionen zu vermeiden bzw. durch entsprechende Maßnahmen, wie Quellenminderungsmaßnahmen z.B. Prozessoptimierung, Einhausungen etc. oder Abluftreinigung, wie Biofilteranlagen zu minimieren oder ganz auszuschließen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten und bestehenden Gewerbe-und Industrieanlagen eine erhöhte Störanfälligkeit und die Gefahr schwerer Unfälle auftreten kann. Die geltenden Richtlinien, wie z. B. die Seveso-III Richtlinie für Anlagensicherheit oder das Bundes-Immissionsschutzgesetz, im Besonderen das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG sind Grundlage bei der weiteren raumbedeutsamen Planung zum Schutz schutzbedürftiger Gebiete. Dazu zählen angrenzende Wohnbauflächen Wiesenaus und Ziltendorfs, Verkehrswege wie die B112 (neu) oder ausgewiesene Schutzgebiete z.B. das FFH -Gebiet „Ziltendorfer Düne“

Weiterhin muss Wert auf die Vermeidung von Grundwasserverunreinigung, Berücksichtigung der Wasserschutzgebiete und der Gewässerschutzstreifen gelegt werden.
Nachweise für alternative Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen als notwendige Kompensation für die Flächenumwandlung entsprechend der Gebietseinstufung sind zu führen.

Für die weitere Planung von gewerblichen Industrieanlagen im Außenbereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs.3 BauGB mit einem aktualisierten Umweltbericht erforderlich, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für das konkrete Vorhaben beschreibt, die aufgrund einer Umweltprüfung zu ermitteln sind.

Nachweise sind zu führen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für die Wohnnutzung im Umfeld des Änderungsbereiches eingehalten werden.

Die Durchführung frühzeitiger Schallschutzgutachten wird empfohlen, sowie Untersuchungen und Aussagen zu Luftverunreinigungen sind zu treffen.

Eine Beurteilung der Lärmimmission am betreffenden Messpunkt (MP7) des Lärmkontingierungsvertrags der Stadt Eisenhüttenstadt ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Es muss sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine dem geltenden Schutzanspruch gegenüber unzumutbare Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

3.3 Wald

Das Vorhabengebiet befindet sich in einer großen zusammenhängenden Waldfläche, die forstwirtschaftlich genutzt wird.

Der Waldverlust erfordert eine Kompensation nach §15 BNatSchG und nach dem Waldgesetz.

Die Größe der zu kompensierenden Fläche für die Stadt Eisenhüttenstadt-Bereich Rangierbahnhof Ziltendorf liegt bei ca. 1,5 ha, wenn die Vorhabenfläche mit einem Verhältnis von 1:1 angesetzt wird.

Die genaue Festlegung der Waldersatzflächen erfolgt im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung.

Wird der vorhandene Wald im Plangebiet aufgrund des geplanten Vorhabens in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs.1 Landes-Waldgesetz (LWaldG) der Genehmigung durch die untere Forstbehörde.

Der Antrag wird erst zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigungen gestellt.

Der Forderung, bereits im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine eigenständige Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 6 UVPG für die spätere Waldumwandlung durchzuführen, wird nicht gefolgt.

Die FNP-Änderung stellt lediglich die vorbereitende Bauleitplanung dar. Sie begründet weder die unmittelbare Zulässigkeit eines Vorhabens noch lässt sie eine konkrete Waldumwandlung zu. Die vertiefte Prüfung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes. Wird dieser forstrechtlich qualifiziert im Sinne des §8 Abs.2 Satz3 LWaldG Brandenburg aufgestellt, kann der rechtskräftige Bebauungsplan die waldrechtliche Umwandlungsgenehmigung ersetzen., sofern die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen festgesetzt sind.

Etwaige UVP- oder Vorprüfungspflichten sind in diesem Fall im Bebauungsverfahren im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB zu behandeln.

Nach §50 UVPG tritt daneben keine eigenständige UVP als separates Verfahren hinzu.

Die Erarbeitung eines forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 LWaldG ermöglicht somit eine Genehmigung durch die untere Forstbehörde vor Bauantragsstellung. Eine erneute Beteiligung der unteren Forstbehörde wäre dann nicht mehr notwendig.

Es kann aber schon jetzt eingeschätzt werden, dass im Gebiet der Ämter Brieskow-Finkenheerd und Schlaubetal sowie im Stadtgebiet der Stadt Eisenhüttenstadt ein vollständiger Nachweis der Waldersatzflächen nicht möglich sein wird. Ein Teil der Ersatzaufforstungsflächen müssten somit außerhalb des o.g. Bereiches vorgesehen werden.

In Abstimmung mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH wurde im Zuge der Entwicklung regionaler Flächenpools Ersatzflächen im Rahmen der Eingriffsregelung besprochen und benannt.

Derzeit stünden umfangreiche Erstaufforstungsmaßnahmen im Bereich Beeskower Platte zur Verfügung.

Der Flächenpool zur Bereitstellung der Erstaufforstungsflächen muss bis zur tatsächlichen Waldinanspruchnahme fortgeschrieben werden.

Durch die ArcelorMittal Eisenhüttenstadt Transport GmbH (als Betreiber des Rangierbahnhofes Ziltendorf und zukünftigen Logistikstandort) wurde die Möglichkeit zur Kompensation, insbesondere in Bezug auf die Herstellung von Trockenlebensräumen auf den werkseigenen Liegenschaften, bestätigt.

Zusätzlich sind die betroffenen Städte und Gemeinden aufgefordert, weitere mögliche Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen und Entsiegelungsflächen für Biotopverluste zu prüfen und zu benennen. Vorschläge im Rahmen der Trägerbeteiligung werden ebenfalls geprüft und in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

3.4 Bergbauflächen

Es sind keine Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für Abbau von Mineralien bestimmt sind, bekannt.

Weiterhin sind keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die die Änderungsgebiete berühren könnten, beabsichtigt.

Im Rahmen der Rohstoffvorsorge für Kiessand wurde die Fläche als Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vorgeschlagen. Die Bewilligung als Baubeschränkungsgebiet für Kiessand wurde mit Bescheid vom 28.10.1996 gemäß § 18 Abs.3 BbergG widerrufen.

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2) wird im 3. Absatz darauf hingewiesen, dass das Plangebiet dem integrierten Regionalplan vom 28.11.2022 entspricht und gebilligt wurde.

Die vorgesehene Fläche ist kein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung und als Vorsorgestandort für gewerbliche und industrielle Ansiedlung unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Umweltbericht geeignet.

Dennoch sind die Belange der Rohstoffvorsorge bei weiteren Planungsentscheidungen zu berücksichtigen.

3.5 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Dennoch besteht ein hoher Betroffenheitsgrad für den Artenschutz, da für Brutvögel und Fledermäuse, insbesondere jedoch für Reptilien, wie die Zauneidechse sowie für Schmetterlinge und sonstige Säugetiere eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der am westlichen Rand verlaufende „Oder-Spree-Kanal“ ist wegen seines seit 1891 langen Bestehens Bestandteil der Landschaft und nicht als Vorbelastung einzustufen.

Er dient als Fortpflanzungsgewässer für unterschiedlichste Tierarten.

Ähnliche Bedeutung hat der Sandtrockenrasen auf dem Rangierbahnhof für verschiedene Reptilienarten, wie die Zauneidechse, Blindschleiche oder Ringelnatter.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bauvorhaben B112 (neu) wurden unterschiedlichste Maßnahmen zum Schutz der Tiere, insbesondere Anlagen für Fledermausquartiere als Ausweichstandorte vorgesehen.

Im Gegensatz zu der geringen bis mittleren Bedeutungsklasse der Flora und Fauna in den Änderungsgebieten werden die Randbereiche des „Oder-Spree-Kanals“ und die Randbereiche entlang des Rangierbahnhofes als mittel bis hoch eingestuft. Deshalb sollen insbesondere entlang des Oder-Spree-Kanals ausgewählte Flächen als Vorrangfläche für den Artenschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der geplante Parallelhafen / Stichhafen im Bereich Oder-Spree-Wasserstraße entfällt. Die dafür ausgewiesene gewerbliche Baufläche wird durch Grünfläche ersetzt. Der Gewässerstreifen bleibt in seinen vorgeschriebenen Abmessungen durchgehend erhalten.

Die Ergebnisse der durchgeführten überschlägigen Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange sind in Kapitel 5 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben.

Insgesamt ergibt sich ein hoher Betroffenheitsgrad. Um Konflikte zu vermeiden, wird die Umsetzung von Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen (Maßnahmen für dauerhafte ökologische Funktion) sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im weiteren Planverfahren empfohlen.

3.6 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden in den Änderungsgebieten sind außer in dem Bereich des Rangierbahnhofes überwiegend unversiegelt und übernehmen natürliche Bodenfunktionen, wie Lebensraum-, Regelungs- und Archivfunktionen.

Der Bodenausgangstein stellt pleistozänen Sand dar.

Als regionale Besonderheit sind nur kleinflächige Podsol-Braunerde-Bereiche vorhanden.

Der Standort ist als extrem trocken und nährstoffarm einzustufen. Somit liegt eine hohe Infiltrationsgeschwindigkeit vor.

Weiterhin ist das für die Regelfunktion notwendige Puffer- und Speichervermögen des Bodens niedrig. Der Boden ist empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen und muss dementsprechend auch als insgesamt empfindlich gegenüber Grundwasserverunreinigung eingestuft werden.

Die vorhandenen Bodentypen haben für die Archivfunktion bezüglich der Entwicklung der Landwirtschaft, der Vegetation und im Konservieren Zeugnisse menschlicher Besiedlung nur eine geringe Bedeutung.

In der Bewertung des Umweltberichts in Kapitel 2 ist in Anbetracht der Bestandssituation die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als sehr hoch einzustufen. Auch bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist mit signifikanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Im weiteren verbindlichen Bauleitverfahren und in der Auswahl möglicher Ansiedlungen sind diese Bedenken sorgfältig abzuwägen bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen einzufordern.

3.7 Altlasten

Auf der Änderungsfläche der Stadt Eisenhüttenstadt-Bereich Rangierbahnhof Ziltendorf befand sich eine Altlast.

Der Altstandort an der EKO-Dieselloktankstelle im Werkbahnhof Ziltendorf D 1 (Reg. Nr. 0203671023) wurde im Jahr 2024 mit einem Rückbau und einer Oberflächenabdichtung saniert.

Der Standort wurde im Übersichtsplan und im FNP der Stadt Eisenhüttenstadt nachrichtlich übernommen.

3.8 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Änderungsgebiete sind keine Wasserschutzgebiete gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG, §15) festgesetzt.

Die notwendigen Abstände an das nordwestlich am Geltungsbereich angrenzende Trinkwasserschutzgebiet sind besonders zu beachten und zwingend einzuhalten.

Der Oder-Spree-Kanal als Oberflächengewässer bildet die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Er ist nicht als Badegewässer ausgewiesen.

Für den Kanal besteht Berichtspflicht nach Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG (WRRL) (>10km²).

Er wird in die Kategorie I. Ordnung als Bundeswasserstraße eingeordnet.

Der Zustand Ökologie hat ein mäßiges Potential, der Zustand Chemie wird als gut eingestuft.

Im Plangebiet befinden sich mit dem „Pohlitzer Mühlenfließ“ ein Gewässer II Ordnung. Die verantwortlichen Unterhaltungsverbände sind bei der weiteren Planung mit einzubeziehen.

Der geplante Ausbau des Oder-Spree-Kanals zu einer Hafenanlage zwischen dem OSK km 117-118 als Parallel - oder Stichhafen im Vorentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung entfällt.

Es wird eine direkte Gleisanbindung vom Rangierbahnhof Ziltendorf zum bestehenden Binnenhafen Eisenhüttenstadt favorisiert.

Die Vorschriften und Verbote zum Schutz des nun vollständig durchgehenden Gewässerrandstreifens sind einzuhalten. Weiterhin ist die Richtlinie für die Unterhaltung der Fließgewässer im Land Brandenburg (MLUK, 2019) zu berücksichtigen. Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des Oder-Spree-Kanals haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Voraussetzung dafür ist die Sicherstellung eines ausreichend breiten Gewässerentwicklungskorridors.

Sonst befinden sich keine Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Grundwasserflurabstand entlang des Oder-Spree-Kanals liegt bei > 2-5 m, innerhalb der Änderungsgebiete bei > 5-10m.

In Anbetracht der geringen Schutzfunktion des Grundwassers (geringer Flurabstand in Verbindung mit geringer Deckschicht) ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser als mittel bis hoch einzustufen. Bei Einhaltung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen und Aussparung der wenigen im Geltungsbereich vorhandenen Feuchtbiootope, ist mit keinen signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Dennoch sind in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen festzuschreiben, die jegliche Störung oder negative Auswirkungen auf eine Verunreinigung des Grundwassers vermeiden.

3.9 Luft und Klima

Vorbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffbelastungen gehen aktuell von der Landesstraße L371 (B112 alt), der Bundesstraße B112 (neu) und dem Rangierbahnhof Ziltendorf aus. Durch die Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Bundes- und Landesstraße, der Erhöhung des Bahnverkehrs im Bereich des Rangierbahnhofes und die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben wird sich die Geräuschbelastung im Änderungsgebiet wesentlich verändern. Die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß Umweltbundesamt sind derzeit nur für die angrenzenden Städte Eisenhüttenstadt und Frankfurt (Oder) relevant.

Bei den geplanten Neuansiedlungen ist eine Überschreitung der Grenzwerte auszuschließen, um die menschliche Gesundheit, die Flora und Fauna als auch die Biosphäre zu schützen.

Klimatechnisch hat der Oder-Spree-Kanal als größte Wasserfläche für den lokalen Klimaausgleich eine besondere Bedeutung.

Die Waldflächen sind als Frischluftentstehungsgebiete einzustufen.

Ein Siedlungsbezug für Frischluftentstehung und den lokalen Klimaausgleich ist aber nicht vorhanden.

In den Änderungsgebieten sind, außer die im Bereich der Gleisanlagen

(Gewerbegebiet) vorhandenen Gebäude, keine weiteren Bauten vorhanden.

Bei der weiteren Planung müssen die für Gewerbe- und Industriegebiete geltenden Grenzwerte für Verkehrslärm im Bereich der B112 (neu) und der Bahnanlagen gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden (Tag 69 dB(A), Nacht 59 dB(A)).

Erforderliche Schutzmaßnahmen für die Geruchsimmissionen, verursacht durch die angrenzende Tierhaltung und Biogasanlagen oder der Schutz für die angrenzend schutzbedürftige Wohnbebauung sind entsprechend der Gebietseinstufung und den prognostizierten Geräuschimmissionswerten durch entsprechende Messungen in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen und entsprechend zu beurteilen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten und bestehenden Gewerbe- und Industrieanlagen eine erhöhte Störanfälligkeit und die Gefahr schwerer Unfälle auftreten kann. Die geltenden Richtlinien, wie z.B. die Seveso-III. Richtlinie für Anlagensicherheit oder das Bundes-Immissionsschutzgesetz, im Besonderen das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG sind Grundlage bei der weiteren raumbedeutsamen Planung zum Schutz schutzbedürftiger Gebiete (Wohnen), wichtiger Verkehrswege und ausgewiesene Schutzgebiete.

Insbesondere aufgrund des Waldverlusts ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft als mittel bis hoch einzustufen. Eine Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen durch Maßnahmen ist nicht möglich.

Ein Ausgleich für den Waldverlust ist erforderlich und durch die Beschreibung der dafür geplanten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

3.10 Landschaft und Ortsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist überwiegend eben, geprägt durch strukturarme Nadelholzforste, dominiert von der Kiefer.

Das Änderungsgebiet kann in 3 Landschaftseinheiten differenziert werden. Die Landschaftseinheit Waldflächen hat durch den überwiegenden Nadelwaldbestand eine geringe Wertigkeit in der Strukturvielfalt, der Natürlichkeit sowie in der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Gleiches gilt für die Landschaftseinheit Bahngelände.

Der als künstliche Wasserstraße angelegte Oder-Spree-Kanal weist keine eigene Natürlichkeit auf, ist jedoch aufgrund des langen Zeitraums seines Bestehens von mehr als 120 Jahren in der Wertigkeit seiner Gesamtbeurteilung als mittel einzustufen. Der Oder-Spree-Kanal ist als Wasserwanderoute ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren bis hohen Einstufung der Randbereiche des Oder-Spree-Kanals und des Bahngeländes in seiner Bedeutung für Flora und Fauna sind diese als Schutz- und Pufferzone zu bewahren.

3.11 Kultur und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe werden landschafts- oder umgebungsprägende Elemente der Kulturlandschaft, wie Burgen, Schlösser und Kirchen sowie kleinflächig wirksame Denkmale, wie Hügelgräber oder allgemein archäologische Fundstellen verstanden.

In den Änderungsgebieten sind keine Boden- und Baudenkmale nach der Denkmalliste des BLDAM vorhanden.

Die B112 (neu) und die L 371 sowie das Bahngelände des Rangierbahnhofes sind als Sachgüter zu benennen.

Das Änderungsgebiet liegt im Höheneinzugsbereich des angrenzenden Verkehrslandeplatzes Eisenhüttenstadt - Frankfurt (Oder), in der Gemeinde Siedichum des Amtes Schlaubetal

Der Flugplatzbezugspunkt (FBP) ist auf 45,04 m über NHN festgelegt.

Hochbauten und Einzelhindernisse dürfen Sichtachsen nicht beeinflussen und nicht höher als 45,00 m über dem Gelände aufragen.

Der Flugplatzbezugspunkt wird in den Übersichtsplan FNP übertragen.

Die Einhaltung der Höhenbegrenzung der Hindernisfreifläche (Horizontalfläche) ist in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Da es weder Bau- noch Bodendenkmale im Plangebiet gibt und nicht mit Sichtbeziehungen zu Bau- oder Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist von keiner negativen Auswirkung auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstiger Sachgüter auszugehen.

4. Verkehrstechnische Erschließung und Maßnahmen

4.1 Äußere Erschließung

Die Bundesstraße B112 (neu) ist seit 2015 fertiggestellt und verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Änderungsgebiet.

Für die Errichtung baulicher Anlagen besteht entlang der B112 (neu) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn eine 20,00 m breite Bauverbotszone und eine 40,00 m breite Baubeschränkungszone.

Die Anbindung der potentiellen GI-Fläche erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr auf der L371 und einem neu zu planenden plangleichen Knotenpunkt mit der B112 (neu) im Abschnitt 175.

Es ist der Nachweis zu führen, dass die zusätzliche Anbindung in das Streckenkonzept der B112 (neu) passt und keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nach sich zieht.

Weiterhin sind Verkehrsuntersuchungen sowie Immissionsmessungen durchzuführen.

Die notwendige Straßenplanung ist entsprechend der Richtlinie zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE 2012) zu erstellen und dem Landesbetrieb Straßenwesen zur Prüfung zu übergeben.

Aufgrund der Nähe zu Eisenhüttenstadt und den bestehenden Bahnhöfen Ziltendorf und Wiesenau als Zubringer von Fahrgästen aus der umliegenden Region, ist bei der weiteren Planung auch auf eine sichere Führung von Fußgänger und Radfahrer zu achten.

Die Fläche der überörtlich bedeutsamen Bundesstraße (B 112 alt) zur Landesstraße (jetzt L 371) sowie die Nordanbindung im Stadtgebiet Eisenhüttenstadt werden als überörtlich bedeutsame Straße im FNP dargestellt.

Die nördlich des Geltungsbereiches bestehende Wegeverbindung Rautenkrantz-Wiesenau liegt nicht im Geltungsbereich des Plangebietes und bleibt bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung unberücksichtigt.
Flächen des Deutschen Bahn Geländes werden nicht berührt.
Sämtliche Abstandsanforderungen und Maßnahmen zur Standsicherheit und Funktionssicherheit sind zu berücksichtigen.

4.2 Innere Erschließung

Ausgehend von den benannten Anbindungen sind die Erschließungstrassen so anzulegen, dass eine Zerschneidung der Gesamtfläche vermieden wird.
Der Straßenquerschnitt ist als Industriestraße in den erforderlichen Breiten zwischen 23,00-28,00 m Straßenraumbreite entsprechend den zu erwartenden Verkehrsstärken auszubilden.

Die Haupteerschließungsstraße sollte auch als Haupttrasse für die Medienererschließung genutzt werden.

Für zukünftig geplante Erweiterungen der Medien sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.

Der Bestand und Betrieb vorhandenen Leitungstrassen ist zu schützen und ständig zu gewährleisten.

Ein zusätzlicher Ausbau der bestehenden Erschließungsstraße vom Kreisverkehr zum Rangierbahnhof mit Anbindung an den neuen planfreien Knotenpunkt an die B112 (neu) ermöglicht einen Ringschluss mit Gleisanbindung für das Änderungsgebiet, ist aber mit der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt Transport GmbH hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrszuwachses, der Verkehrsführung auf dem Gelände und den bestehenden Eigentumsverhältnissen abzustimmen.

Die neue Straßenführung mit der notwendigen Zufahrt von der L371 zum Rangierbahnhof ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um die Lage der geplanten Grünfläche als Schutzzone zur B112 (neu) eindeutig definieren zu können.

Für die Weiterentwicklung des Rangierbahnhofes, insbesondere der Ausbau der heutigen Ladestraße in ein multimodales Umschlagsterminal ist die Einrichtung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes außerhalb der relevanten Flurstücke vorzusehen und bei den Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. (Artenschutz)

Ein zusätzlicher Gleisanschluss im westlichen Teil des Plangebietes in Verbindung mit der Haupteerschließungsstraße ist angedacht, aber mit dem zukünftigen Eigentümer/Nutzer/Betreiber abzustimmen.

Die dafür notwendige Untersuchung der bestehenden Durchfahrtsbreite und Höhe der Unterführung der B112 (neu) ist erforderlich, neu zu planen und beim Landesbetrieb Straßenwesen-Planung Ost einzureichen und genehmigen zu lassen. (Abstimmungen zur Rückverankerung der Spundwand des Oder-Spree-Kanals sind mit dem zuständigen Prüferingenieur Dr. Klähne, Berlin zu führen.)

Flächen des Deutschen Bahn Geländes werden nicht berührt.

Sämtliche Abstandsanforderungen und Maßnahmen zur Standsicherheit und Funktionssicherheit der bestehenden Gleisanlagen sind zu berücksichtigen. Planungen für bauliche Erweiterungen und wesentliche Änderungen von Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt nach § 18 AEG. Die Zuständigkeit als Planfeststellungsbehörde für nichtbundeseigene Eisenbahnen liegt beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), für bundeseigene hingegen beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA).

Der Oder-Spree-Kanal mit einer Breite von ca. 29,00-33,00 m ist für einen zweischiffigen Schiffsverkehr zu schmal.
Ein Ausbau als Parallel-Hafenbecken oder Stichhafen am rechten Ufer der Spree-Oder-Wasserstraße im Bereich km 116,4-117,1 ist möglich, wird aber nicht weiterverfolgt.
Es ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen bzw. Störungen auf der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW)

Die Spree-Oder-Wasserstraße ist eine Bundeswasserstraße und ist Hoheitsaufgabe des Bundes, die hier durch das Wasser-und Schifffahrtsamt (WSA) Berlin wahrgenommen wird.
Vorhabenbezogene Planungen erfordern im weiteren verbindlichen Bauleitverfahren eine strom-und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG), die durch den Eigentümer/Nutzer/ Betreiber einzuholen ist.

4.3 Maßnahmen

Die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge sind als Neuplanung darzustellen.

5. Technische Erschließung und Maßnahmen

Die technische Erschließung der potentiellen GI-Fläche mit Strom, Gas, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser und Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert.

Anschlusspunkte liegen im nördlichen und südlichen Teil, östlich der B112 (neu).

Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Sie sind durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich zu beeinträchtigen.

Die vorhandenen zwei Trinkwasserhauptleitungen der TAZV im östlichen Teil des Plangebietes sind mit entsprechenden Schutzstreifen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Heranführen der einzelnen Medien sollte über geeignete Trassenbündelungen unter Beachtung der Anschlusspunkte und deren Leistungsfähigkeit erfolgen.

Die innere Erschließung ist dem Verlauf der Verkehrserschließung anzupassen. Der Bereich des Rangierbahnhofes Ziltendorf ist technisch erschlossen.

Die Planung zum Interconnector Eisenhüttenstadt wird nicht vor 2030 wieder aufgenommen. Das Raumordnungsverfahren wurde nur für die Verstärkung Netzanschluss Eisenhüttenstadt (VNE) abgeschlossen.
Die Untersuchungskorridore überlagern minimal den Geltungsbereich des Plangebietes, jedoch sieht die gegenwärtig bevorzugte Trassenführung einen Verlauf vor, der südlich des Geltungsbereiches liegt.
Eine tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen ist daher nach aktuellem Stand unwahrscheinlich.

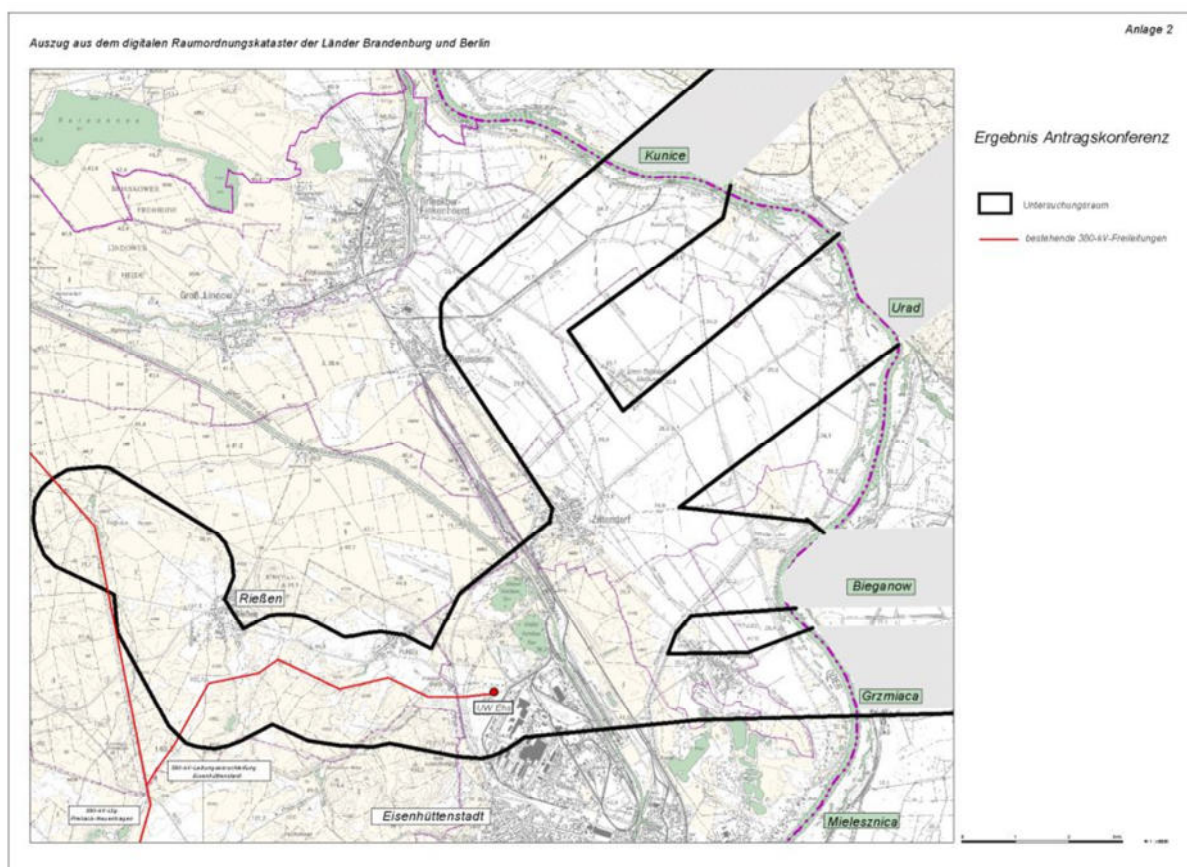


Bild 1 Auszug aus dem digitalen Raumordnungskataster der Länder Brandenburg und Berlin

Die Flächen für die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen sind bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Schutzzonen für die Wassererfassung Pohlitz und Rautenkranz, grenzt aber unmittelbar an beide festgesetzten Schutzzonen an.

Das Wasserwerk Pohlitz ist das wichtigste Wasserwerk des TAZV und bereitet rund 98% des Trinkwassers auf.

Aufgrund der überwiegend sandig geprägten Böden und dadurch geringen Pufferwirkung sind Maßnahmen gegen jegliche Grundwasserverunreinigung bei der weiteren Planung besonders vertieft zu betrachten.

Für konkret geplante Vorhaben ist ein entsprechender Versickerungsnachweis nach DWA-A-138-1 zu erbringen.

Der Nachweis basiert auf einem aktuellen Geologischen Gutachten und ist durch einen Ingenieur mit Befähigungsnachweis für die Durchführung von Baugrunduntersuchungen zu erarbeiten.

Die Bemessungen der erforderlichen Versickerungsmaßnahmen und deren Anforderungen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und genehmigen zu lassen.

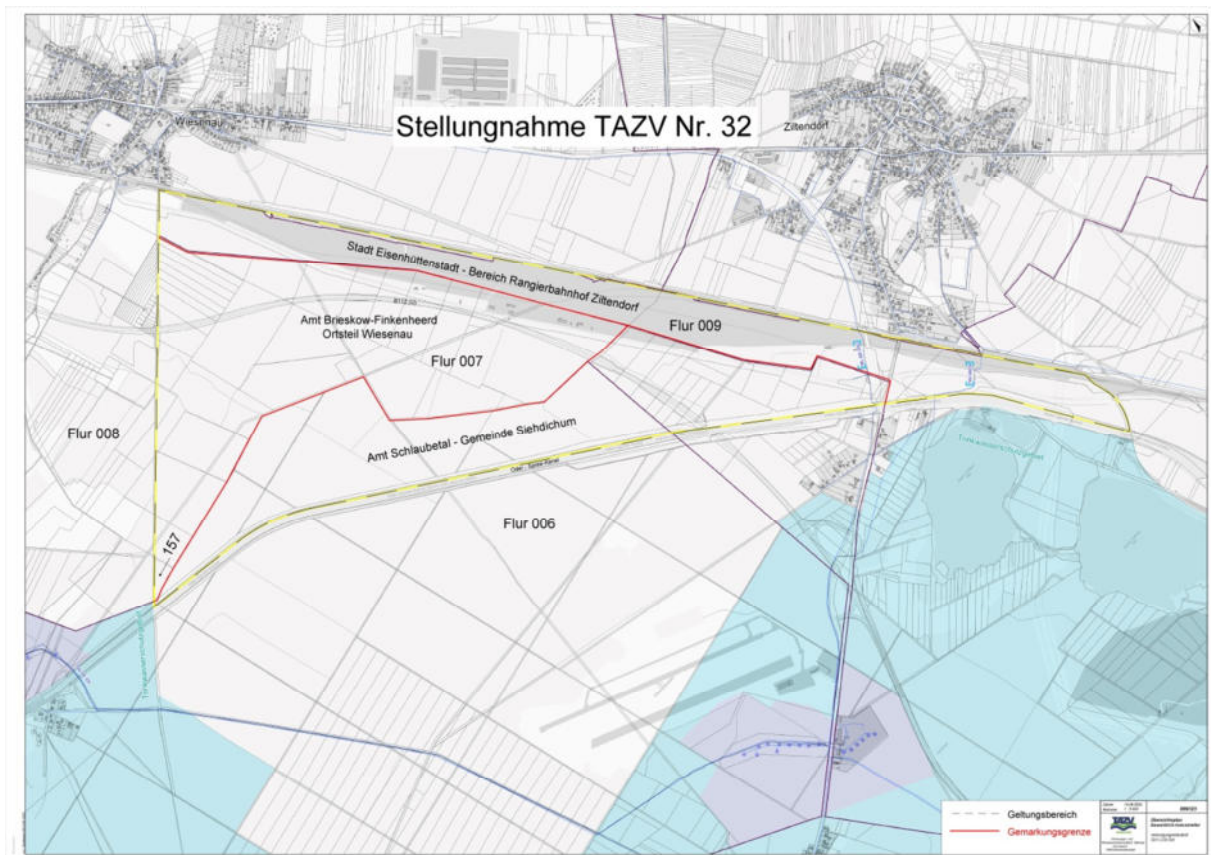


Bild 2 Auszug aus der Stellungnahme TAZV Nr. 32 – Vorentwurf zum GIV LOS-Ost

6. Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnungen

Die Trasse der B112 (neu) und die Flächen des Rangierbahnhofes der ArcelorMittal Transport GmbH sind in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Der Altstandort ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Der Flugplatzbezugspunkt ist in den Übersichtsplan Geltungsbereich zu übertragen.

7. Planungsrechtliche Hinweise

Die Änderungen der Flächennutzungspläne werden durch die betroffenen Städte und Gemeinden gemeinsam koordiniert.

Die Beschlussfassung erfolgt für jede betroffene Gemeinde rechtlich getrennt, da sich die Planungshoheit jeder Gemeinde nur auf das eigene Hoheitsgebiet bezieht.

Für das Amt Schlaubetal erfolgt die Beschlussfassung im Amtsausschuss, im Amt Brieskow-Finkenheerd durch die Gemeindevertretung Wiesenau, für die Stadt Eisenhüttenstadt in der Stadtverordnetenversammlung.