Planzeichenerläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO Sondergebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 1.450 m² Grundfläche (GR) als Höchstmaß
   - FH=6 m Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage als Höchstmaß über NHN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenzen
6. Verkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anliefervekehr"
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - T Telekom unterirdisch
9. Grünfläche
   - private Grünfläche mit Gehölzbestand
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
   - Wald

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
   - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
   - BD hier: Bodendenkmal
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
   - Hochwasserrisikogebiet (HQextrem)

Planuntergrund

- vorhandene Bebauung
- Befestigung / Straße
- Zaun
- Nutzungsartenbegrenzung
- B Beton
- SD Schotterdecke
- AS Asphalt
- Gartenland
- Laubwald
- Mischwald
- Bäume
- Hecke
- bestehende Flurstücksgrenze
- 77 bestehende Flurstücksnummer
- 7.94 Schachtdeckel
- Mast / Lampe
- Abläufe

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundfläche (GR) im qm	Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie und landwirtschaftliche Hofstelle des Neumärker Landhofes Hohenwutzen" befindet sich im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin" sowie im gleichnamigen Landschaftsschutz- und SPA-Gebiet.

Planunterlage:

Hersteller: Vermessungsbüro Thomas Mill
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur und Sachverständiger
Am Fährberg 41, 15230 Bad Freienwalde
Tel.: (03344) 4261-0
eMail: info@vermessung.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Grundlage: Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017, geändert am 03.07.2023)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet „Landwirtschaft und Erneuerbare Energie" (SO I) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet Landwirtschaft und Erneuerbare Energie umfasst den Betrieb der Bestands Biogasanlage bestehend aus einem Fermenter, zwei Nachgärsilos, einem Sicherungsbehälter sowie einem Blockheiz-Kraftwerk (BHKW) zur Erzeugung von elektrischer Energie. Die Erweiterung um einen neuen Fermenter und ein Gärrestlager sowie einer Aufbereitungsanlage mit den notwendigen Nebenanlagen, wie Leitungsanschlüsse etc. ist zulässig. Um das Biomethan in das örtliche Gasnetz einspeisen zu können, ist die Errichtung einer Einspeisestation zulässig. Der landwirtschaftliche Betriebshof (Milchviehanlage (Stallanlagen), landwirtschaftliche Betriebsflächen sowie das Betriebsleiter-Wohnhaus) soll im bisherigen Umfang weiter betrieben werden. Zum bedarfsweisen Lagern bzw. Unterstellen von landwirtschaftlichen und sonstigen Geräten ist der Abriss und anschließende Neubau von zwei vorhandenen Stallgebäuden und dessen Ummutzung als „Mehrzweckhalle Landwirtschaft" zulässig.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Sondergebiet „Pferdehaltung" (SO II) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Weitere Flächen im Osten des Plangebietes sollen für eine artgerechte Herdenhaltung für Pferde festgelegt werden. Hierfür ist die Anlage einer Pferde-Freilauffläche mit angrenzender Pferde-Liegehalle im ehemaligen Rinder-Jungviehstall zulässig. Weiterhin ist die Umnutzung des ehemaligen Kälberstalls in ein Servicegebäude mit Sattelkammer, Lager und Reiterstübchen zulässig. Angrenzend daran ist ein Reitplatz mit überdachtem Longierbereich zulässig.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

1.3 Sondergebiet „Ferienwohnungen" (SO III) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sollen durch bauliche Erweiterung eines ungenutzten Wohnhauses und eines Gartenhauses drei Ferienwohnungen entstehen. Die geplanten Ferienwohnungen sollen keine ausgeprägte touristische Nutzung ermöglichen.

Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB). Als zulässige Grundfläche wird die, im zeichnerischen Teil festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.4 Die maximale Firsthöhen werden entsprechend der Vorhaben festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO):

SO I Landwirtschaft und Erneuerbare Energie

Die Silos der Biogasanlage stellen die Bauwerke mit der größten Höhe im Plangebiet dar. Es wird eine **max. zulässige Höhe 20 m ü NHN (§ 16 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt**. Sie sind ca. 150 m weit von der Dorfstraße entfernt gelegen und lediglich im Hintergrund der übrigen Bebauung wahrnehmbar.

SO II Pferdehaltung

Auf der SO II ist die bestehende Servicehalle das höchste Gebäude und auf der Fläche wird eine **max. zulässigen Höhe von 6 m ü. NHN (§ 16 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt**.

SO III Ferienwohnungen

Die Gebäude der SO III sind der Dorfstraße am nächsten gelegen und prägen so das Plangebiet in visueller Hinsicht. Auf der Fläche wird eine **max. zulässige Höhe von 6 m ü. NHN (§ 16 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.**

Begründung: Da die Gebäude bereits bestehen, werde die maximalen Höhen auf die Bestandgebäude begrenzt.

1.5 Einzelne, punktuelle technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Blitzfangstangen etc.) können die festgesetzte Oberkante von 20 m über NHN ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 4,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Für die Sondergebiete I-III sind ausschließlich offene Bauweisen zulässig.

2.2 Gebäudetechnik und technische Anlagen, die in dem Hochwasserrisikogebiet nach § 78 WHG liegen, müssen hochwassersicher ausgeführt werden. Bestehende Anlagen müssen dementsprechend hochwassersicher nachgerüstet werden.

2.3 Als zulässige Grundfläche wird die, im zeichnerischen Teil festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt

2.4 In den Bereichen, die in dem Hochwasserrisikogebiet nach § 78 WHG liegen, ist eine Unterkellerung unzulässig.

3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Der erforderliche Mindestabstand von der Biogasanlage zur nächsten Wohnbebauung wird auf 100 m festgelegt. Ein geringerer Abstand ist nicht zulässig.

5 Erhaltung von Bäumen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25.b BauGB)

5.1 Im Bereich der festgesetzten Waldfläche sind keine baulichen Anlagen, weder gewerblich noch privat, zulässig. Diese Fläche dient der Sicherung des bestehenden Waldes und des Naturhaushalts.

5.2 Die bestehenden Baumgruppen und Einzelbäume im Geltungsbereich sollen erhalten bleiben. Insbesondere die Bäume, die als Ausgleich für bauliche Maßnahmen gepflanzt wurden.

5.3 Auf den GF gekennzeichnete Flächen sind Bebauungen unzulässig.

5.4 Die Einzelbäume auf der Grünfläche östlich des Wohnhauses (GF 2) gelten als Ausgleich für das gebaute Betriebsleiter-Wohnhaus. Diese Grünfläche ist zu erhalten.

5.5 Die mit GF 3 und GF 4 gekennzeichneten Grünflächen sind bestehende Fettwiesen, die zu erhalten sind.

5.6 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (GF 4) ist eine Hecke mit gebietsheimischen und standorttypischen Sträuchern in einer Breite von ca. 10 m anzupflanzen. Diese Hecke gilt als Ausgleichsmaßnahme und ist auf Dauer zu erhalten.

5.7 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (GF 5) sind Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hochwasserrisikogebiet HQextrem

Das Plangebiet liegt vollumfänglich in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem, alle 200 Jahre). Die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und wird entsprechend nachrichtlich übernommen.

Altlaststandort Nr. 67: „Milchviehanlage am Großen Krebssee"

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich aufgrund der über einen langen Zeitraum erfolgten Nutzung des Geländes durch eine Milchviehanlage ein Altlaststandort (Nr. 67: Milchviehanlage am Großen Krebssee).

Ur- und frühgeschichtliches Bodendenkmal Nr. 60097 „Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld röm. Kaiserzeit"

Der südwestliche Bereich des Standortes ist im FNP als ur- und frühgeschichtliches Bodendenkmal Nr. 60097 ausgewiesen und wird nachrichtlich in den vBP übernommen. Das Bodendenkmal Nr. 60097 trägt die Bezeichnung „Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld röm. Kaiserzeit". Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Erdeingriffe im Bereich des Bodendenkmales gem. § 9 BbgDschG eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen ist.

III. HINWEISE

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnatur-schutzgesetz (BNatSchG).

Während der Baumaßnahmen ist generell eine ökologische Baubegleitung einzusetzen mit dem Ziel die Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Bauzeitenregelung sowie der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren.

Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind die Baumaßnahmen ausschließlich tagsüber bis zum Start der Dämmerung sowie außerhalb der Brutzeiten (Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen, um eine Tötung auszuschließen.

Bevor mit den Maßnahmen der Waldumwandlung, der Gebäudeabrisse und der -umnutzungen begonnen wird, muss eine Resatz- sowie Quartierskontrolle für Fledermäuse durch fachkundiges Personal erfolgen. Sollten Fledermäuse und deren Quartiere nachgewiesen werden, muss der Abriss/Umnutzung/Fällung gestoppt werden. Auftretende artenschutzrechtliche Konflikte sollen so rechtzeitig erkannt und entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Märkisch-Oderland bzw. dem UfU abgestimmt werden.

Zusätzlich ist vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die Brutvögel ebenfalls eine Brutplatzkontrolle erforderlich. Da die Maßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden ist ein Vorkommen von Brutvögeln auszuschließen. Da jedoch bereits 2017 Schwalbennester in alten Gebäuden nachgewiesen wurden, ist ein Vorkommen von Schwalbennestern und weiteren mehrjährig genutzten Nestern zu untersuchen. Auftretende artenschutzrechtliche Konflikte sollen so rechtzeitig erkannt und entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Märkisch-Oderland bzw. dem UfU abgestimmt werden.

Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile eines Bodendenkmals in das Plangebiet hineinragen. Auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Altlasten

Das Plangebiet ist ein Altlastenstandort. Sollten umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstanz und/oder Grundwasser festgestellt werden, sind diese gemäß § 31 BbgAbfBodG2 der unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.

Telekommunikation

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" (FGSV-Nr. 939) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Dies betrifft insbesondere die südliche Grenze der Fläche GF 5.

Hochwasserschutz

Die möglichen Anpassungen zur hochwassersicheren Bauweise sowie hochwassersicheren Nachrüstung müssen für die bestehenden Gebäude und Anlagen durch fachkundiges Personal geprüft und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden.

Wald

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich ca. 9.675 m² Wald gemäß Landeswaldgesetz, von denen ca. 7.710 m² umgewandelt werden müssen. Die Waldumwandlung erfolgt nach § 8 Abs. 2 LWaldG im Zuge des B-Planverfahrens. Die Kompensation der Waldfläche erfolgt weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der ..... Zeitung am ..... erfolgt.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung abgestimmt.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Montag von ..... bis ..... von ..... bis .....
Dienstag von ..... bis ..... von ..... bis .....
Mittwoch von ..... bis ..... von ..... bis .....
Donnerstag von ..... bis ..... von ..... bis .....
Freitag von ..... bis ..... von ..... bis .....

Nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in der ..... Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzzunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt.
Vor der Errichtung von Gebäuden ist eine Herstellung der Grenzen in der Öffentlichkeit dringend zu empfehlen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am .....

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen erteilt.

Friedland (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werde kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in der ..... Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften einschließlich Verstoß gegen diese und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 5 KV M - V) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Freienwalde (Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 136/2022

Sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie und landwirtschaftliche Hofstelle des Neumärker Landhofes Hohenwutzen

Stadt Bad Freienwalde

MOORHEILBAD BAD FREIENWALDE gesund & aktiv

Für das Grundstück in der Gemarkung Hohenwutzen, Flur 3, auf den Flurstücken 71,73, 77 sowie Teilflächen der Flurstücke 16, 18, 20, 61, 72 und 76.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planstand: 24.10.2025	Maßstab: 1:750

GfBU Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH

Mahlsdorfer Straße 61b
15366 Hoppegarten OT Hönow
Telefon 030 / 99 28 82 - 0