



## Stadt Forst (Lausitz)

Landkreis Spree - Neiße

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wirtschaftsdüngerlager Forst“

- Vorentwurf -  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung/ Erfordernis der Planaufstellung .....2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....3</b>
2.1	Städtebauliches Erfordernis .....3
2.2	Vorgaben der Raumordnung - Landesraumentwicklungsprogramm/ Regionales Raumentwicklungsprogramm .....3
2.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB .....5
2.4	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....5
2.5	Grundlagen der Planung .....7
<b>3</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich .....9</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 10
4.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 10
4.2.1	Grundflächenzahl ..... 10
4.2.2	Höhe der baulichen Anlagen ..... 11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 11
<b>5</b>	<b>Erschließung des Planungsgebietes ..... 11</b>
5.1	Verkehrerschließung ..... 11
5.2	Ver- und Entsorgung ..... 11
5.2.1	Niederschlagswasserentsorgung ..... 12
5.2.2	Elektroenergie ..... 12
5.3	Brandschutz ..... 12
<b>6</b>	<b>Schutzgebiete ..... 12</b>
<b>7</b>	<b>Immissions- und Emissionsschutz ..... 14</b>
<b>8</b>	<b>Gewässerschutz ..... 14</b>
<b>9</b>	<b>Bodenschutz / Altlasten ..... 14</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz ..... 14</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen ..... 15</b>
<b>12</b>	<b>Kosten und Beteiligung ..... 15</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz ..... 15</b>
<b>14</b>	<b>Alternativenprüfung des Standortes ..... 15</b>
<b>15</b>	<b>Bauleitplanungs-Verfahren ..... 16</b>
15.1	Hinweise von Trägern öffentlicher Belange ..... 16
15.2	Verfahrensvermerke ..... 16

## **1 Aufgabenstellung/ Erfordernis der Planaufstellung**

Die WiDü Forst GmbH beabsichtigt im Einklang mit der Stadt Forst (Lausitz) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zum Betrieb von Wirtschaftsdüngerbehältern. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,35 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bioenergiepark Forst.

Die Agrargenossenschaft Forst eG hat im Jahr 2022 einen Antrag auf Errichtung und Betrieb von drei Wirtschaftsdüngerlagern (Wirtschaftsdüngerbehälter) am Standort 03149 Forst (Lausitz) auf dem Flurstück 410 der Flur 37 in der Gemarkung Forst gestellt. Bei den drei Wirtschaftsdüngerbehältern (aus Stahlbetonfertigteilen) handelt es sich um Lagerraum für Gärreste aus dem benachbarten Bioenergiepark. Es wurde ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz durchgeführt, wobei die verfahrensführende Behörde das Landesamt für Umwelt war. Die Stadt Forst (Lausitz) hat in diesem Verfahren eine gemeindliche Stellungnahme abgegeben. Die Genehmigung für dieses Vorhaben wurde erteilt, das Vorhaben befindet sich in Realisierung.

Die im Bioenergiepark Forst anfallenden Gärreste werden in den Wirtschaftsdüngerbehältern zwischengelagert, um diese dann bedarfsgerecht auf den landwirtschaftlichen Flächen auszubringen.

Die WiDü Forst GmbH ist Grundstückseigentümer des Flurstücks 410 und betreibt zukünftig den Standort mit den drei Wirtschaftsdüngerbehältern. Der Hauptgesellschafter der WiDü Forst GmbH, die Agrargenossenschaft eG, über den seinerzeit die BImSch-Genehmigung für dieses privilegierte Bauvorhaben erteilt wurde, hat die Absicht, mittelfristig aus dem operativen Betrieb und Betriebsgesellschaft auszuscheiden.

In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, nach denen die baulichen Anlagen in der Art der baulichen Nutzung zulässig sind bzw. für die eine konkrete Zweckbestimmung festgelegt wird, damit für diesen Fall der Weiterbetrieb auch ohne einen neuen privilegierten Hauptgesellschafter sichergestellt wird.

Die WiDü Forst GmbH hat deshalb mit Schreiben vom 26.03.2024 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger partieller Anpassung des Flächennutzungsplanes eingereicht, die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse wurden am 31.05.2024 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Lausitz) gefasst.

Die vorliegende Planung verfolgt daher das Ziel, unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie des Landschaftsbildes, das Planungsgebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsdüngerlager“ festzusetzen. Zulässig sein sollen die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen für die bestehende Biogasanlage.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Städtebauliches Erfordernis**

Im Interesse des Klima- und Umweltschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung gehört der Ausbau der Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen nach wie vor zu den entscheidenden strategischen Zielen der deutschen Energiepolitik, um den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 % bis zum Jahr 2030 zu steigern und vor dem Jahr 2045 die Treibhausgasneutralität zu erreichen. Mit dem „Atomausstieg“ und der Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes wurden die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Zieles geschaffen. Gemäß EEG 2023 soll dieser Ausbau stetig, kosteneffizient und netzverträglich erfolgen.

Brandenburg definiert für sich das quantitative Ziel, bis zum Jahr 2030 den Stromverbrauch mit 100 % aus erneuerbaren Energien zu decken.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ ermöglicht dem Investor die erweiterte Nutzung des Bioenergieparks sowie die Nutzung von Lagerbehältern und bietet der Stadt Forst die Möglichkeit, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter in die Planung zu integrieren, um zur Erreichung der quantitativen Ziele zum Ausbau der Energieversorgung durch nachwachsende Rohstoffe in Brandenburg auf kommunaler Ebene beizutragen.

Der wesentliche Zweck der bestehenden Wirtschaftsdüngebehälter ist die Zwischenlagerung von im Bioenergiepark anfallenden Gärresten.

Der Energiepark einschließlich Erweiterung leistet durch die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen zur Stromerzeugung und Herstellung von nachhaltigem Kraftstoff einen wichtigen Beitrag zum Klimawandel und trägt zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Ausschüttung bei.

### **2.2 Vorgaben der Raumordnung - Landesraumentwicklungsprogramm/ Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das Raumordnungsgesetz (ROG) liegt in der Fassung, vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) vor. Das ROG wird durch das Landesraumentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) umgesetzt, welches in der bekanntgemachten Fassung vom 15.12.2007 bzw. 18.12.2007, in Kraft getreten am 01.02.2008, vorliegt sowie durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019. Das LEPro 2007 und der LEP HR werden für die einzelnen Regionalräume Brandenburgs durch die jeweiligen Regionalen Raumentwicklungsprogramme ergänzt.

Die Stadt Forst ordnet sich in die Planungsregion Lausitz-Spreewald ein, deren Sachlicher Teilregionalplan II Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe (TRP II) vom 17.11.1997.

Nachfolgende Vorgaben aus den Raumentwicklungsprogrammen sind in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ von Bedeutung:

Nach § 2 Abs. 2 ROG soll die Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt, Entwicklungspotenziale gesichert und Ressourcen nachhaltig geschützt sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden.

Die beschlossene Aufstellung eines Integrierten Regionalplanes der Planungsregion Lausitz-Spreewald wurde im Amtsblatt für Brandenburg vom 1. April 2020 bekanntgemacht, das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Auf die Planung bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere die Folgenden:

Die nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung soll gesichert sowie die regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffe als integrierter Bestandteil der Kulturlandschaft genutzt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro).

Die vielfältigen Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen und Kultur- und Naturdenkmälern sollen behutsam weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen dem Erhalt regionaler Werte und neuen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen zu finden. Nutzungen im Außenbereich, wie erneuerbare Energien, sollen verträglich in die Kulturlandschaften integriert werden (G 4.1 LEP HR).

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen (G 6.1 (1) LEP HR).

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung (G 6.1 (2) LEP HR).

Es sollen für Vorhaben der Energieerzeugung im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden (G 7.4 LEP HR).

Zudem soll zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden (G 8.1 LEP HR).

Auf Vorrangflächen für die Rohstoffsicherung sind bestimmte überörtlich bedeutsame Raumfunktionen oder Raumnutzungen auszuschließen, soweit diese mit den vorrangigen Raumfunktionen, Raumnutzungen oder anderen für diese Gebiete bestehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar sind (Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRP II).

Da sich das Plangebiet weder im Freiraumverbund des LEP HR noch in einer Vorrangfläche des TRP II befindet, steht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

### **2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im zwei-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 12 BauGB bestimmt die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit sowie in der Lage ist, und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit Vollzug des Bebauungsplans sind Gemeinde, Bauaufsicht sowie weitere Vollzugsbehörden an dessen Festsetzung gebunden. Demzufolge sind innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets die im Durchführungsvertrag festgelegten Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

Bebauungspläne auf der Grundlage des § 12 BauGB bestehen dabei aus drei Elementen: dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser legt gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Details des Vorhabens und der dazugehörigen Erschließungsmaßnahmen fest und wird damit Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag dient neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Sicherung der Planung und der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Durchführungsvertrages, welcher vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen B-Plans abzuschließen ist.

Im Durchführungsvertrag sind das Vorhaben, der Durchführungszeitraum, die Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Überwachung und der Rückbau der Anlage zu einem terminlich festgelegten Zeitpunkt zu beschreiben und ggf. Sicherheitsmaßnahmen für Ausgleich und Rückbau zu vereinbaren.

### **2.4 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Forst verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Basis FNP vom 03.05.1998), der in der Folge bereits partiell geändert wurde (vgl. Tabelle 1).

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht als Sondergebiet für Wirtschaftsdüngerlager festgesetzt ist, besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ als 16. Änderungsverfahren.

Tabelle 1      Aufstellung FNP-Änderungen

<b>Version</b>	<b>Stand/ Inkraftsetzung</b>
Basis-FNP	02.05.1998
1. Änderung „Bergbaubedingte Neuansiedlung des Ortsteils Horno“	Inkraftsetzung 06.07.2001
2. Änderung „Nördliche Grenzübergang nach Polen (Zasieki)“	Inkraftsetzung 21.12.2001
2a. Änderung „Nordumgehung und Anbindung der August-Bebel-Straße an die B112n“	Inkraftsetzung 24.12.2003
3. Änderung komplexe Änderung	ruhendes bzw. laufendes Verfahren, keine Rechtswirksamkeit
4. Änderung „Führunternehmen Marko“	Inkraftsetzung 30.03.2012
5. Änderung	Verfahren vor Erreichen der Rechtswirksamkeit eingestellt
6. Änderung „Fotovoltaikanlagen bei den ehemaligen Gewächshausanlagen der Stadt der Rosen in der Gubener Straße“	Inkraftsetzung 08.06.2019
7. Änderung „Fotovoltaikanlagen in den Hainen“	Inkraftsetzung 08.06.2019
8. Änderung „Reiterhof“ an der August-Bebel-Straße“	Inkraftsetzung 02.10.2021
9. Änderung „Energiepark Bohrau““	Inkraftsetzung 14.06.2024
10.-15. Änderung	laufende Verfahren, noch nicht rechtskräftig
<b>16. Änderung „Standort Wirtschaftsdüngerlager“</b>	<b>Verfahren eingeleitet am 31.05.2024</b>

Das entsprechende Verfahren zur **16. Änderung des FNP** wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Lausitz) vom 31.05.2024 eingeleitet.

Die weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans stehen mit Ausnahme der 3. Änderung, mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) nicht in Zusammenhang.

Im Rahmen des 3. komplexen Änderungsverfahrens des FNP erfolgte auch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan des benachbarten Standorts des Bioenergieparks Forst. Dort erfolgte die Ausweisung als "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erneuerbare Energien". Dieses Änderungsverfahren ruht und wurde nicht rechtswirksam. Deshalb ist die vorgenannte Sonderbaufläche noch nicht Bestandteil des rechtswirksamen FNP (1998). Das komplexe Änderungsverfahren soll ab 2026 weitergeführt bzw. neu durchgeführt werden, so dass diese Änderung in diesem Rahmen erfolgt.

## **2.5 Grundlagen der Planung**

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

### **Bundesrecht**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist.
- Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - Geo-IDG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.



- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

### Landesrecht

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I Nr.9).
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18.Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.II/19 [Nr.35]).
- Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung - AbfBodZV) vom 23. September 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 33], S.842), zuletzt geändert durch Art. 1 Dreizehnte VO zur Änd. der Abfall- und Bodenschutz-ZuständigkeitsVO und der Gebührenordnung Umwelt vom 20.3.2024 (GVBl. II Nr. 20).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I Nr. 24,40).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl I Nr.9) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl I Nr.9) geändert worden ist

### **3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet ordnet sich wie folgt ein:

Plangebiet:	Landkreis:	Spree-Neiße
	Stadt:	Forst (Lausitz)
	Gemarkung:	Forst
Plangeltungsbereich:	Flur:	37
	Flurstücke:	410
	Gemarkung:	Forst

Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m südwestlich der Ortslage Nossdorf und ca. 1 km westlich der Ortslage Domsdorf. Etwa 100 m südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A15 und ca. 200 m östlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße 112.

Im Süden der Vorhabenfläche befindet sich neben der Autobahn A15 Wald, die sich westlich und östlich befindlichen Flurstücke werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich der Bioenergiepark Forst (Lausitz).

Die Grenzsituation stellt sich wie folgt dar:

Norden:	das Flurstück 333 der Flur 37, Gemarkung Forst
Osten:	das Flurstück 304 der Flur 37, Gemarkung Forst
Süden:	das Flurstück 409 der Flur 37, Gemarkung Forst
Westen:	das Flurstück 234 der Flur 37, Gemarkung Forst

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,35 ha.

Die Grenzen der Geltungsbereiche sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt und festgesetzt.

Als Planungsgrundlage dient die Übersichtskarte aus dem GeoPortalMV (inkl. ALKIS MV) vom 12.12.2024 ergänzt um die Vermessung des ÖbVI-Vermessungsbüros Ronny Werschnitzky. Der Bebauungsplan ist jeweils im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

## **4 Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

In der vorliegenden Planung wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Standort Wirtschaftsdüngerbehälter“ (SO Standort Wirtschaftsdüngerbehälter) festgesetzt.

Zulässig sind im Einzelnen im Sondergebiet:

- Gärstoffbehälter
- Einfriedung
- Umfassungswall
- Fahrzeugwaage
- weiterer zum Betrieb und zur Instandhaltung notwendiger Infrastruktur

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend dem geplanten Vorhaben bzw. der bestehenden Anlagen.

Es ist zulässig, veraltete oder beschädigte Anlagenteile auszutauschen.

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt besteht die Notwendigkeit einer Einfriedung. Die Höhe der Geländeeinzäunung (inkl. Übersteigschutz) darf maximal 2,0 m betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 12 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Der Durchlass für Kleintiere ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Populationen und ist in Abhängigkeit von Pflegekonzept-ausführungen auszuführen. Die Einzäunung ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ wird mit **0,6** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich entsprechend §19 Abs. 1 und 2 BauNVO mittels Division der mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des jeweiligen Sondergebietes SO Standort Wirtschaftsdüngerlager.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 beträgt der maximal überbaubare Flächenanteil des Sondergebiets Wirtschaftsdüngerlager 60 %.

Die GRZ begründet sich aus den für den Betrieb des Wirtschaftsdüngerlagers notwendigen Anlagen und Einrichtungen. Diese umfassen u.a. die Nebenanlagen/Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie versiegelte Werkstraßen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

#### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen für die Wirtschaftsdüngerlager (SO Wirtschaftsdüngerlager) wird auf maximal 18,0 m für die Behälter sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebseinrichtungen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze berücksichtigt nachbarschützende Belange. Optische Beeinträchtigungen werden durch die Wahl des Standortes und die an das Gelände angepasste Höhe weitestgehend vermieden. Das Planungskonzept gewährleistet ein günstiges Verhältnis von Anlagenhöhe zu den Anlagenzwischenräumen und minimalisiert die Fernwirkung der Anlage.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt, die sich an den Grenzen des Geltungsbereichs orientieren.

Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze beträgt gem. § 6 (5) BbgBO mind. 3 m.

Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5 Erschließung des Planungsgebietes**

#### **5.1 Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straße B112 und davon ausgehend über die Flurstücke 332, 304 und 333 der Flur 37, Gemarkung Forst. Ein Gestattungsvertrag für die Nutzung der Flächen liegt bereits vor.

Die innere Verkehrerschließung beschränkt sich auf versiegelte Werkstraßen. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung der Fläche als Lagerfläche wird keine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie Gasversorgung benötigt.

Durch den Betrieb der Lagerbehälter fällt kein Abfall an, so dass keine Abfallentsorgung notwendig ist.

### **5.2.1 Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den Verkehrsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.

Das auf den Behältern anfallende Niederschlagswasser fließt über die Randbereiche der Behälter ab und versickert im Untergrund. Trotz der partiellen Niederschlagsansammlung am Außenrand der Behälter verändert sich der Gesamtwasserhaushalt des Systems nicht.

Die Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort dient der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate. Bei stärkeren oder extremen Niederschlägen wird das Niederschlagswasser auch außerhalb der Randbereiche der Behälter abfließen und sich somit verteilen.

### **5.2.2 Elektroenergie**

Der benötigte elektrische Anschluss und die Versorgung wird über den bestehenden Bioenergiepark realisiert.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen sind die geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

### **5.3 Brandschutz**

Von den Lagerbehältern geht kein erhöhtes Brandrisiko aus, dementsprechend sind keine Brandschutzvorkehrungen notwendig.

Die Löschwasserversorgung wird über den Löschwasserbrunnen des Bioenergieparks Forst realisiert, welcher sich in einer Entfernung von weniger als 300 m zum Vorhabengebiet befindet.

Die Feuerwehr ist in der Lage, das Einfahrtstor des Bioenergieparks Forst zu öffnen und den Löschwasserbrunnen zur Bekämpfung von Bränden auf dem Vorhabengebiet zu nutzen.

## **6 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete. Westlich bzw. nordwestlich in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wiesen- und Teichgebiete Eulo und Jamno“ (Gebietsnummer 4253-601). In größerer Entfernung befinden sich weitere Schutzgebiete. Abbildung 1 zeigt die vorhandenen Schutzgebiete im Umkreis des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet „Wiesen- und Teichgebiete Eulo und Jamno“ wird durch die Ziffer (1) gekennzeichnet.

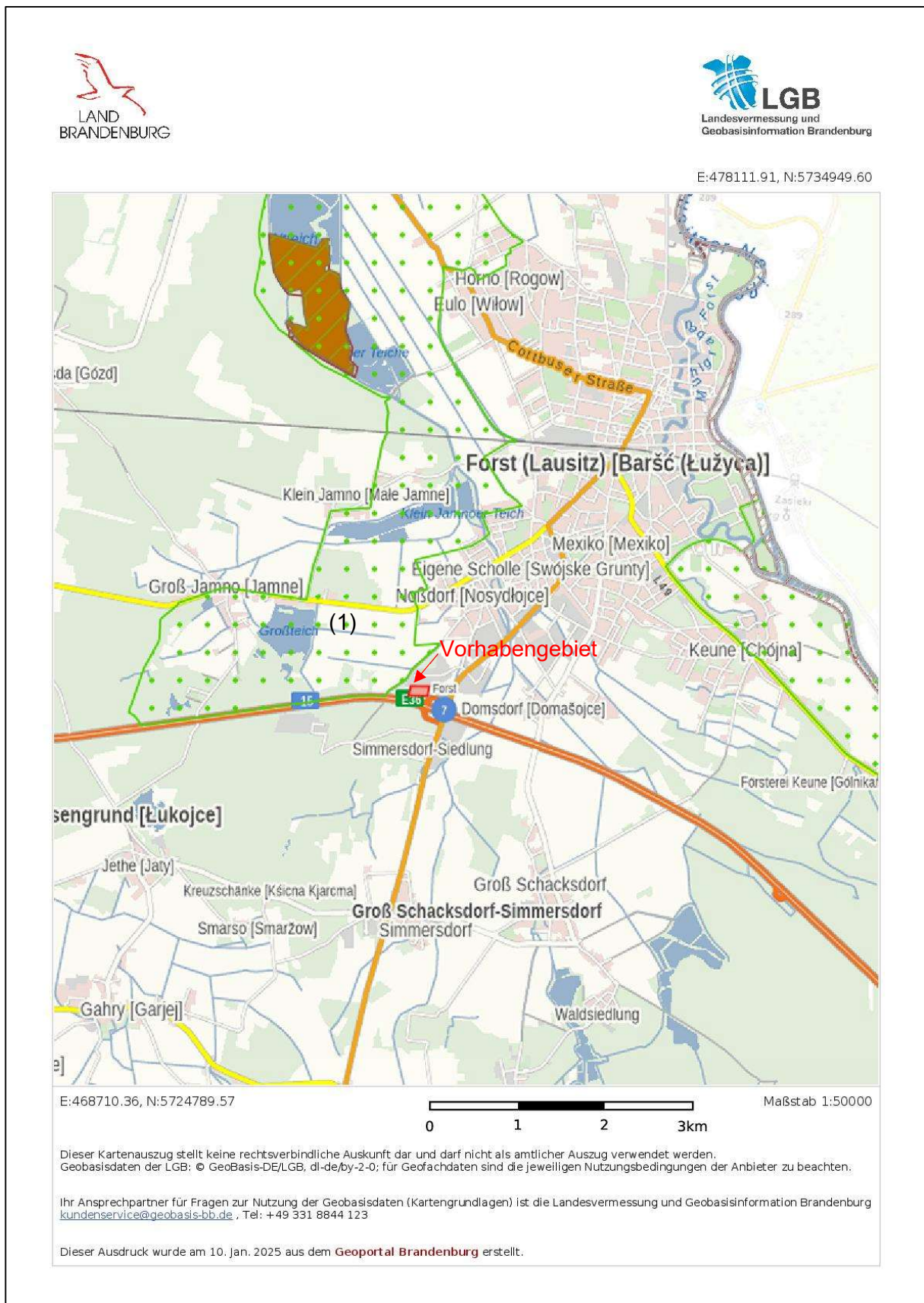


Abbildung 1 Landschaftsschutzgebiete (grüne Schraffur) und Flora-Fauna-Habitate (braun) im Umkreis des Vorhabengebiets

Generelle Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

## **7 Immissions- und Emissionsschutz**

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung von Bioenergie und Herstellung nachwachsender Biokraftstoffe ausweist, sind alle Immissionsauswirkungen zu untersuchen. Da das Vorhaben die Errichtung baulicher Anlagen vorsieht, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, wurden entsprechende Gutachten und Nachweise zur immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit erarbeitet. Alle Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des BImSch-Antrags berücksichtigt.

Der Antrag auf Genehmigung nach BImSch-Gesetz für die nun bereits bestehende Anlage wurde genehmigt.

## **8 Gewässerschutz**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Standort Wirtschaftsdüngerlager“ befindet sich in keinem wasserrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet.

Zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 21 BbgWG in Verbindung mit § 62 des WHG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Ungeachtet dessen ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere gilt es zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung der Oberflächengewässer/ Grundwassers führen.

## **9 Bodenschutz / Altlasten**

Für das Vorhandensein von gefahrenrelevanten Sachverhalten lagen keine Hinweise vor. Während der Bauarbeiten konnten keine Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. festgestellt werden.

Zur Realisierung des Vorhabens wurde während der Baumaßnahme der abgetragene Boden in Ober- und Unterboden getrennt. Der entnommene Oberboden wurde in Bodenmieten auf der Vorhabenfläche gelagert. Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgte mittels des entnommenen Oberbodens die Einwallung der Vorhabenfläche sowie die Wiederanlage nicht versiegelter Flächen auf der Vorhabenfläche.

Besondere Beachtung galt der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## **10 Denkmalschutz**

Hinweise auf Bodendenkmale lagen nicht vor. Während der Erdarbeiten wurden keine Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt.

## 11 Grünordnung/ Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zur abgewogenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird im Zuge des Entwurfes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Bericht zur Umweltprüfung wird im Zuge der Entwurfserstellung erarbeitet und an die Begründung zum Entwurf angehängt.

## 12 Kosten und Beteiligung

Die Kosten für Planung und Realisierung werden von einem privaten Investor getragen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag, der gemäß § 11 BauGB zur Satzung zwischen der Gemeinde und dem Investor geschlossen wird.

## 13 Flächenbilanz

Tabelle 2: Geplante Flächennutzung

<b>Einzelflächen</b>	<b>Flächengröße</b>
<b>Gesamtfläche Teilgeltungsbereich</b>	<b>ca. 2,35 ha</b>
maximal zu bebauende Fläche (Baugrenze)	ca. 1,93 ha
von Bebauung freizuhaltende Fläche	ca. 0,42 ha

## 14 Alternativenprüfung des Standortes

Die Wirtschaftlichkeit eines Bioenergieparks hängt u.a. von den Errichtungs- und Betriebskosten, dem Ertrag der Anlage sowie in entscheidendem Maße von den erzielten Verkaufserlösen ab.

Dieser Energiepark muss nun durch Steigerung der Lagerkapazität erweitert werden. Da sich bereits eine anliegende Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist diese Fläche grundsätzlich für die Erweiterung der Lagerkapazität geeignet.

Der ausgewählte Standort bietet Vorteile durch die unmittelbare Nähe zum Energiepark Forst sowie seine Nähe zur Autobahn.

Einen weiteren Vorteil bietet die Lage im Außenbereich der Stadt Forst. Darüber hinaus entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im näheren Umfeld der Stadt Forst (Lausitz) befinden sich derzeit keine vergleichbaren Standortalternativen zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Standort Wirtschaftsdüngerlager“, die nach Abwägung möglicher Alternativen eine wirtschaftliche Erweiterung der Lagerkapazität zugelassen hätte.



## **15 Bauleitplanungs-Verfahren**

### **15.1 Hinweise von Trägern öffentlicher Belange**

Die Hinweise der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgefragt und eingearbeitet.

### **15.2 Verfahrensvermerke**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wirtschaftsdüngerlager Forst“ der Stadt Forst (Lausitz) vom 31.05.2024 wurde das städtebauliche Planungsverfahren Ausweisung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsdüngerlager“ im Außenbereich der Stadt Forst unmittelbar angrenzend an den Standort des Bioenergieparks Forst begonnen (Beschluss-Nr. SVV/0710/2024).

Beschluss der Gemeindevertretung am:

Bürgermeisterin

Siegel