
STADT FORST (LAUSITZ)



Landkreis Spree-Neiße

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET FORST-SÜD- STADT, TEILGEBIET 4 A (5/6)“ ZUS. INFOS (Z. BSP. FLURNUMMER/ ORTSTEIL)

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Forst (Lausitz)

Fassung vom 08.02.2023

Bearbeitung: Alina Polzin

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel. 0049-(0)30 889 163 9-0
Fax 0049-(0)30 889 163 9-1
mail@gruppeplanwerk.de
www.gruppeplanwerk.de

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans	4
§ 2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen	4
§ 3 Überleitung	4
§ 4 Inkrafttreten	4
B) VERFAHRENSVERMERKE	5
C) BEGRÜNDUNG	9
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung, Rechtsgrundlagen	9
2. Planungsgegenstand	12
3. Begründung der Änderung der textlichen festsetzung	16
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	18
D) ANHANG ÜBERSICHT ALLER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	19

PRÄAMBEL

Die Stadt Forst (Lausitz) erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.02.2023 mit:
- B) Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 08.02.2023

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“ der Stadt Forst (Lausitz) wird gemäß der nachstehenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.

§ 2 ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

TF 8 Photovoltaik-Anlagen sind nur als untergeordnete Nebenanlage zu einem bestehenden Betrieb zulässig.

TF 9 Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3 ÜBERLEITUNG

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und Amtsblattveröffentlichung

Die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) hat in der Sitzung vom 02.12.2022 einen Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs.3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und gem. § 2 Abs.1 BauGB zu einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit der Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4A (5,6)“ gefasst (Beschlussvorlage Nr. SVV/0507/2022).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2022 im Amtsblatt Nr. 7/2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4A (5,6)“

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat in der Fassung vom inkl. der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten ausgelegt:

Montag	09.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	09.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Mittwoch	09.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	09.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich (per Brief, per Fax oder in sonstiger Weise in geschriebener Form) oder während eines vereinbarten Termins zur Niederschrift bei oben genannter Stelle gegeben werden.

Die Ankündigung der Offenlegung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom2023, ab dem2023 wurden auf der Internetseite der Stadt Forst (Lausitz) unter der Rubrik Planungsbekanntmachungen die Unterlagen zur Offenlegung unter dem Link www.forst-lausitz.de/planungsbekanntmachungen.130750.htm eingestellt.

Des Weiteren bestand folgende Zugangsmöglichkeit über das zentrale Landesportal des Landes Brandenburg auf der Grundlage des § 4 a Abs.4 Satz 1 BauGB:

<https://blp.brandenburg.de>

<https://bauleitplanung.brandenburg>

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

3. Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB

Zu der Bebauungsplanänderung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom an-
geschrieben, des Weiteren die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben
vom

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

4. Satzungsbeschluss

Der B-Plan „1. Änderung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4A (5,6)“ wurde nach Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen von der Stadtverordnetenversammlung am in der Fassung vomgem. § 10 BauGB als Satzung geschlossen und seine Begründung gebilligt (Beschlussvorlage Nr. SVV/...../.....).

Das Abwägungsergebnis wurde den Absendern mit Schreiben vom mitgeteilt.

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

5. Ausfertigungsvermerk

Hierdurch wird bezeugt, dass der vorliegende Plan dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als dem rechtssetzenden Organ entspricht und nach durch Prüfung gewonnener Auffassung der Unterzeichnenden das Rechtssetzungsverfahren ordnungsgemäß abgelaufen ist.

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

6. Katastervermerk

Entfällt, da in der Planzeichnung keinerlei Änderungen vorgenommen wurden

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Forst (Lausitz) Nr. / ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Forst (Lausitz), den

Simone Taubenek, Bürgermeisterin

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Modifikation der Festsetzungen gem. §§ 8 und 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es soll die Zulässigkeit von freistehenden Photovoltaikanlagen eingeschränkt werden, um der weiteren Entwicklung des Industriegebiets nicht entgegenzustehen. Außerdem sollen Gewerbebetriebe mit nicht erheblichen Auswirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Im Einzelfall können diese zugelassen werden, sofern die Gemeinde eine entsprechende Ansiedlung als verträglich einstuft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5,6)“, in der Fassung von 1993, letztmalig geändert im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Jahr 2007, wurde die Grundlage zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets im Süden der Stadt Forst (Lausitz) geschaffen.

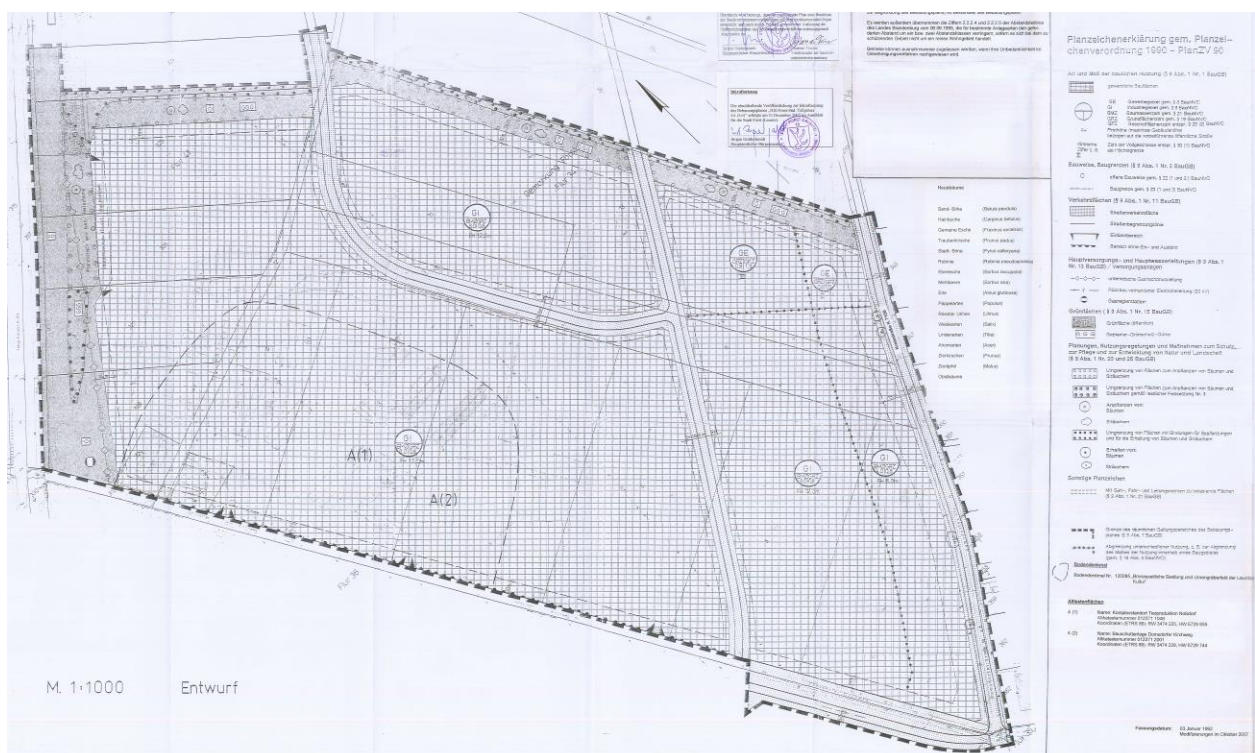


Abbildung 1: Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“, Fassung v. 1993

Derzeit sind freistehende Photovoltaikanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten gem. § 9 BauNVO als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig. Mit der Änderung sollen PV-Anlagen zukünftig nur noch als untergeordnete Nebenanlagen zu einem bestehenden Gewerbebetrieb zulässig sein.

Die Realisierung einer freistehenden Photovoltaikanlage im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans steht einer weiteren Entwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet entgegen und gefährdet die Wahrung des Gebietscharakters. Flächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung sind oftmals aufgrund von Schutzansprüchen schwer neu auszuweisen, daher sollten die vorhandenen Flächen Vorbehalt genießen und gesichert werden.

1.1.1 Potenzialanalyse Photovoltaikanlagen in Forst

Im Rahmen der erstellten Eignungsflächenanalyse / Potenzialanalyse für Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet Forst (Lausitz) (s. Abb. 2) prüft verschiedene Flächen auf ihre Eignung hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie.

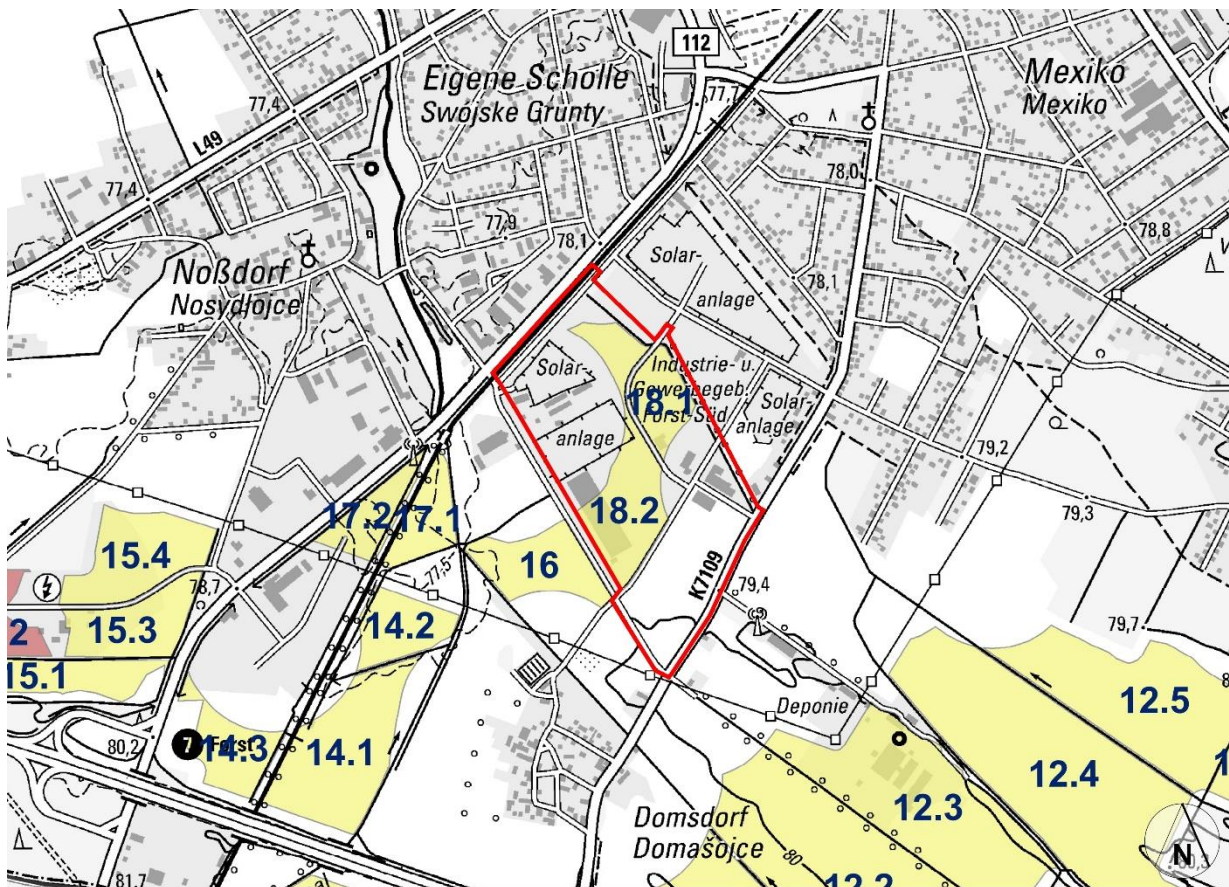


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtskarte „Eignung der Potenzialflächen“ aus der Potenzialanalyse für Photovoltaik-freiflächenanlagen (Stadt Forst); Fugmann, Janotta & Partner; September 2022; rot = Geltungsbereich des B-Plan

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans sind zwei Flächen (18.1 und 18.2) auf ihre Eignung als PV-Potenzialflächen durch das Büro Fugmann, Janotta und Partner (FJP) geprüft worden. Im Ergebnis ist nur eine bedingte Eignung beider Flächen für eine PV-Nutzung (gelbe Flächenschraffur) hervorgegangen. FJP formuliert für beide Flächen als Maßnahme

zur Vermeidung oder Minderung möglicher Konflikte die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Nebenanlagen zu beschränken¹, wie es durch die Änderung ebenfalls angestrebt wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 sowie die textliche Festsetzung Nr. 9 werden ergänzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert und sind bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung weiterhin heranzuziehen.

1.2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“ erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplans gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anforderungen werden von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfüllt, weshalb dieser im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden kann. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der der Träger sonstiger Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

¹ Eignungsflächenanalyse/Potentialanalyse zu Photovoltaikanlagen in der Stadt Forst (Lausitz); Fa. FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbH; Stand September 2022; S. 64-66

2. PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Bestandsbeschreibung

2.1.1 Stadt- und naturräumliche Einordnung

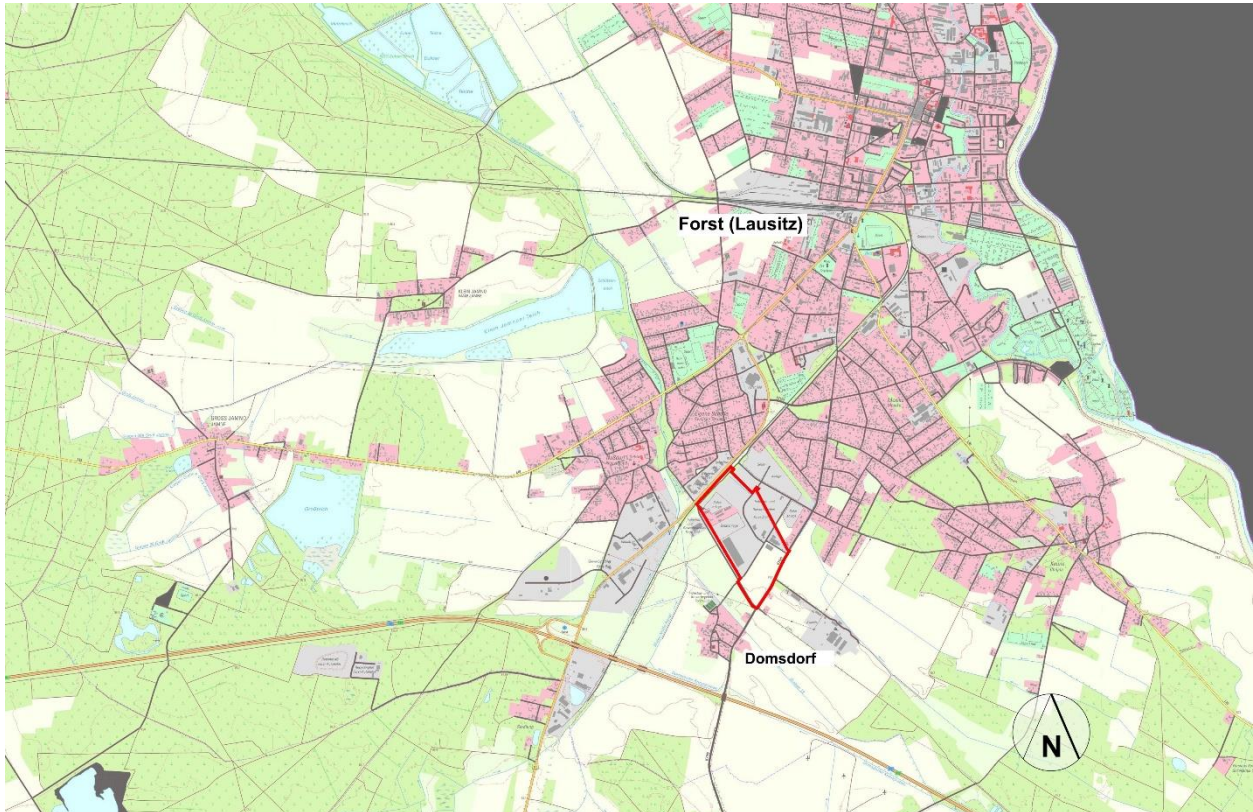


Abbildung 3: Topographische Karte vom Änderungsbereich und der Umgebung, o. M. (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Forst (Lausitz) der Stadt Forst (Lausitz) im Landkreis Spree-Neiße. Das Plangebiet liegt südlich im Stadtgebiet der Kreisstadt Forst (Lausitz) und nördlich der Gemeinde Domsdorf.

Das Teilgebiet 4 A (5/6) liegt inmitten des Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Süd und wird in nordöstlicher sowie nordwestlicher Richtung von den anderen Teilgebieten umschlossen. Die Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG stellt dabei eine Zäsur dar. Südlich an das Gebiet angrenzend befinden sich weitläufige Ackerflächen sowie verschiedene Waldgebiete.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Siedlungsbereichen im anthropogen geprägten Raum und unterliegt einer überwiegend gewerblichen Nutzung.

2.1.2 Realnutzung

Derzeit befinden sich ein Schlacht- und Fleischverarbeitungsbetrieb inklusive Werksverkauf, ein Gebrauchtwarenhändler für Industriegeräte, eine Autowerkstatt, ein Betrieb für Metallverarbeitung sowie zwei Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb des Plangebiets. Außerdem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs ein unter Bestandsschutz stehendes Wohnhaus. Die restlichen Flächen stellen sich als Grünflächen dar die teilweise landwirtschaftlich

genutzt werden oder brach liegen. In direkter Umgebung befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, PV-Anlagen sowie Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungsaspekten.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan (Abb. 3) und ist deckungsgleich mit dem des rechtsgültigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“. Er umfasst eine Fläche von ca. 30 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurstücke Nr. 1, 2/2, 4,12/2, 363, 371, 373, 446, 447, 448, 449, 456, 468, 469, 470, 471, 473, 475, 476, 497, 500, 501, 476, 499, 500, 501, 502, 503, 505, 529, 533, 534, 535 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 488, 489, 532, 545. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Flur 34 der Gemarkung Forst (Lausitz).

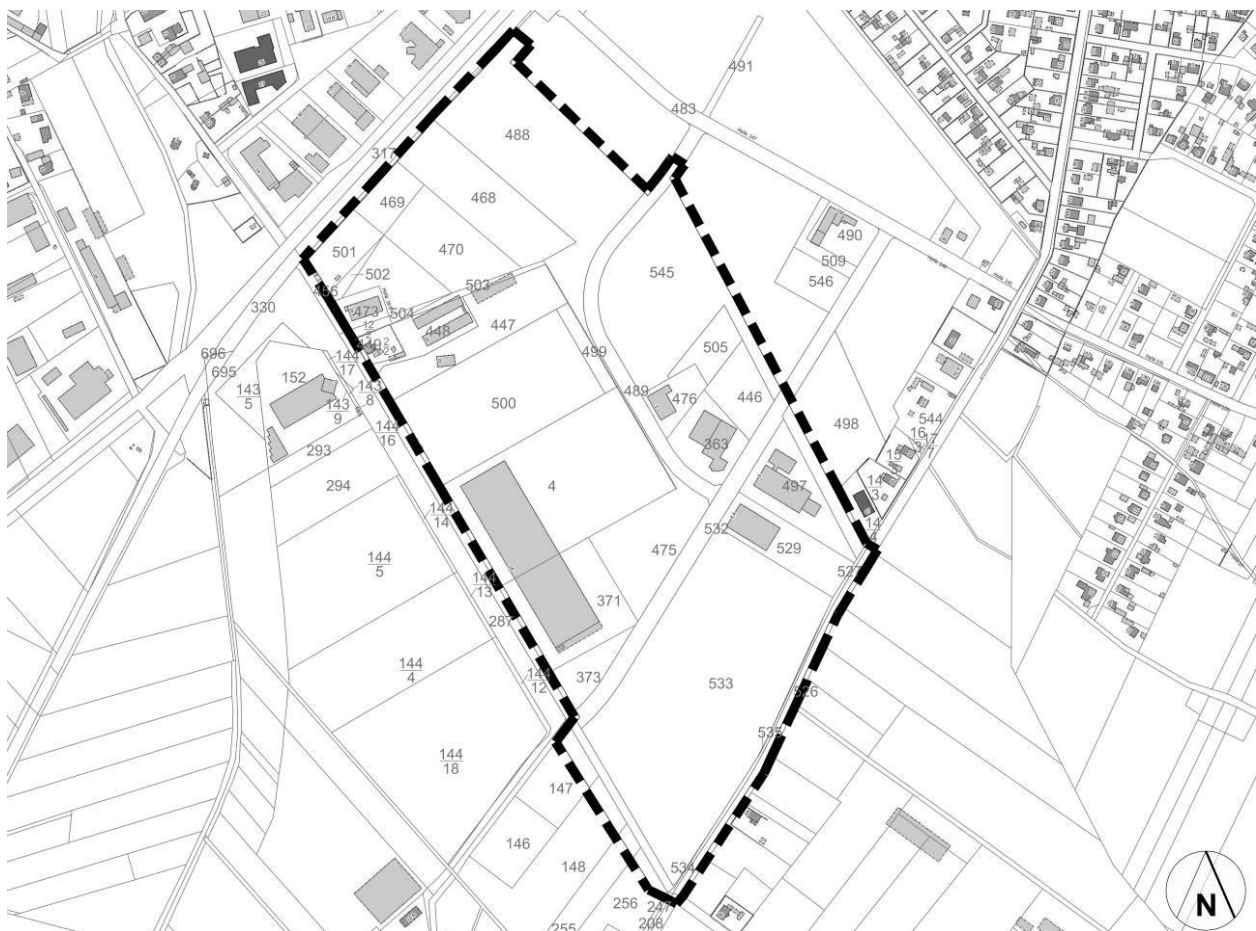


Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung des BP „IGG Forst-Süd Teilgebiet 4 A (5/6)“; Darstellung GP auf Grundlage von © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; o. M.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG Forst-Weißwasser
- Im Nordosten durch die Pappelreihe auf freiem Feld zwischen Deutschen Bahn AG und Domsdorfer Straße
- Im Südosten durch die Domsdorfer Straße

- Im Südwesten durch den Domsdorfer Kirchweg bis zur Kreuzung Domsdorfer Str.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A, (5/6)“ wurden die Vereinbarkeit der Planungsziele des Bebauungsplans mit dem Flächennutzungsplan bereits geprüft. Aufgrund geänderter Planungsgrundlagen wird der aktuelle Stand dieser im Folgenden auf die Vereinbarkeit mit den Planungszielen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“ erneut geprüft und zusammengefasst dargestellt. Ergänzt werden die übergeordneten Planungsvorgaben der Raumordnung sowie der Regionalplanung.

2.3.1 Landesplanung

Gemäß dem Erlass des MIR (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung) vom 10.08.2005 (ABl. 38/05 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden im Zusammenhang mit der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgefragt.

Für die vorliegende Planung in der Stadt Forst (Lausitz) ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

2.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

- Gemäß § 1 Abs. 4 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion u.a. als Wirtschaftsstandort gestärkt werden. Die sektorale und räumliche Fokussierung ist vorrangig auf spezialisierte Standorte mit innovativen und wettbewerbsfähigen Wachstumsbranchen in ihrer Funktion als Motor für wirtschaftliches Wachstum und die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche zu richten. Der Gewerbeflächenentwicklung soll auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden (§ 5 Abs. 1).
- Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dies ermöglicht eine gebündelte Inanspruchnahme von zentralörtlichen Einrichtungen und bietet eine ausgewogene Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzmöglichkeiten. Zudem bildet es eine wichtige Voraussetzung für eine effiziente verkehrliche Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr und

dient einer nachhaltigen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

2.3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß dem Grundsatz 2.2 (G) sollen gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Da das Plangebiet bereits industriell und gewerblich vorgeprägt ist kann bei einer weiteren Entwicklung diesem Grundsatz entsprochen werden.

Die Stadt Forst (Lausitz) ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolraum (Z 3.6). Die Siedlungstätigkeit soll sich gemäß Ziel 5.2 an bereits vorhandene Siedlungsflächen anschließen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

2.3.4 Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald trifft Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR, als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg. Da sich der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald bisher in Aufstellung befindet, können keine relevanten Ziele und Grundsätze zur vorliegenden Planung gewertet werden.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ enthält textliche und zeichnerische Festlegungen Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Diese Ortsteile erhalten gemäß des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Der Sachliche Teilregionalplan ist am 21. Dezember 2021 in Kraft getreten. Für die vorliegende Planung enthält der sachliche Teilregionalplan keine relevanten Grundsätze.

2.3.5 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Forst liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Dieser ist mit der Bekanntmachung vom 04. Mai 1998 wirksam geworden. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2

BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im FNP werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der B-Planänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Auf Grundlage eines Beschlusses in der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.2002 erfolgte die komplexe Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes der Stadt Forst (Lausitz). Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die erste Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist erfolgt; da jedoch der Abschlussbetriebsplan bis heute nicht in Kraft gültig geworden ist, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt. Dieser stellt die innerhalb des Geltungsbereichs der B-Planänderung liegenden Flächen ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot wurde entsprochen.

2.3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Forst (Lausitz)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2017 (letzte Anpassung 2019) trifft als langfristig angelegtes, informelles Instrument Leitziele für die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt Forst. Es beinhaltet Aussagen für die Gewerbeflächenentwicklung, insbesondere für das Industrie- und Gewerbegebiet in Forst Süd. Zukünftig soll eine weitere Profilierung des Wirtschafts- und Logistikstandort Forst (Lausitz) angestrebt werden, wofür die gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von großer Bedeutung sind. Aufgrund der noch nicht vollends ausgenutzten Flächenauslastung sowie der gut vorhandenen Verkehrsanbindung bietet der Gewerbe- und Industriestandort großes Potenzial zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen und einem damit einhergehenden wirtschaftlichen Wachstum der Stadt Forst (Lausitz).

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG

3.1 Intention des Planes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“ wird der Ausschluss von Gewerbebetrieben mit keinen erheblichen Auswirkungen im Industriegebiet geschaffen, da gerade ein Industriegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Außerdem sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet nur noch als untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein. Bereits jetzt wird ein hoher Anteil der Flächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt, mit Modifikation des Bebauungsplans soll eine gebietscharakteristische Entwicklung im Sinne des § 9 BauNVO gewahrt werden.

3.2 Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzung

Die Planzeichnung in der Fassung vom April 1993 wird übernommen, die Flächen werden überwiegend als „gewerbliche Bauflächen“ i. S. der §§ 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gefasst.

3.2.1 Festsetzungen

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt Teilgebiet 4 A (5/6)“ handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan, der in seinem räumlichen Umfang nicht über den Ursprungsbebauungsplan hinausgeht. Der Änderungsbebauungsplan gilt daher zukünftig nur in Verbindung mit dem Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt Teilgebiet 4 A (5/6)“ und dessen Begründung. Er beschränkt sich auf die zu ergänzenden Festsetzungen.

Die weiterhin rechtskräftigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie die ergänzten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden in der Anlage zur Begründung der Vollständigkeit halber dargestellt.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt, Teilgebiet 4 A (5/6)“, festgesetzt durch Satzung vom 16.04.1993, der im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB letztmalig geändert wurde (formelles Verfahren i.Z.m. der Hauptsatzung) wird wie folgt geändert:

Es werden die folgenden textlichen Festsetzungen **ergänzt**:

TF 8 *Gewerbebetriebe aller Art*

Photovoltaik-Anlagen sind nur als untergeordnete Nebenanlage zu einem bestehenden Betrieb zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind bereits im Plangebiet vorhanden, diese sind als „Gewerbebetriebe aller Art“ in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO allgemein zulässig. Um die Flächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets Forst Süd als wirtschaftliche Potenzialfläche zur Ansiedlung weiterer Unternehmen zu sichern sowie den Gebietscharakter zu erhalten, erfolgt die Einschränkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, da sie den Zielvorstellung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt widersprechen. Da die Flächen für die Gewinnung für Solarenergie nur bedingt geeignet sind², werden keine nachteiligen Auswirkungen bei Einschränkung der Zulässigkeit der Anlagen hinsichtlich der Gewinnung von erneuerbaren Energien erwartet. Die Möglichkeit Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen bspw. auf Dächern zu installieren besteht weiterhin und ermöglicht einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

² gemäß Eignungsflächenanalyse/Potentialanalyse zu Photovoltaikanlagen in der Stadt Forst (Lausitz); Fa. FUGMANN JANOTTA und PARTNER mbH; Stand September 2022; S. 64-66

TF 9 *Zulässige Nutzungen*

Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Mit Festsetzung der TF 9 soll dies weiter forciert werden und die in anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen hier nur in einem unterordneten Umfang zugelassen sein. Innerhalb der Stadt Forst ist ein Mangel an Flächen für Gewerbebetriebe mit einem gewissen Störgrad vorhanden, um die bestehenden Flächen für diese Anlagen und Betriebe zu schützen, wird die Festsetzung ergänzt.

4. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Aufgrund der geringen Änderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Durch die geringfügige Einschränkung der bislang zulässigen Nutzungen (Art der baulichen Nutzung) erfolgt keine wesentliche Änderung der bisher zugrunde liegenden Planungskonzeption. Es kann auf eine einzelne Auseinandersetzung der Umweltbelange gem. § 1 a BauGB verzichtet werden.

D) ANHANG ÜBERSICHT ALLER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- TF 1** Der Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze ist bei einer Breite bis zu 5 m zu ca. 60% mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Ist dieser Streifen breiter als 5 m, so sind diese Flächen, wenn sie an geplante oder vorhandene Gehölzbestände grenzen (z.B. Domsdorfer Kirchweg, geplanter Grünschutzgürtel), nur zu ca. 40% wie oben beschrieben, zu begrünen (Anlage 1, Pflanzliste)
- Im unmittelbaren Bereich von Einmündungen von Straßen und Einfahrten sind Gehölze, die die Sicht auf den fließenden Verkehr beeinträchtigen können, nicht zu verwenden.
- TF 2** Als Straßenbäume sind mittel- bis großkronige Arten entsprechend der beige-fügten Liste in Abstimmung mit den Belangen der Verkehrssicherheit, der Straßenraumgestaltung und der Stadttechnik vorzusehen.
- TF 3** Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige angrenzende Verkehrsfläche. Die maximalen Gebäudehöhen gelten nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten.
- TF 4** Bei Errichtung ebenerdiger Stellanlagen ist auf diesen pro 10 Parkstellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum entsprechend der beige-fügten Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen.
- TF 5** Lagerplätze und Betriebsgrundstücke sind unter Berücksichtigung der Forderungen unter Punkt 1 zu öffentlichen Verkehrs- Grünflächen mit einer mind. 1,80 m und höchstens 2,120 m hohen Einfriedung anzugrenzen.
- TF 6** Zur Fassadenverkleidung und Dacheindeckung dürfen Materialien, welche Bestandteile absondern können, die Krankheiten erzeugen, nicht eingesetzt werden.
- TF 7** Einzelhandelsbetriebe mit in der Anlage Nr. 2 aufgelisteten Sortimenten (zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung und übrige zentrenrelevante Sortimente) werden ausgeschlossen.
- TF 8** Photovoltaik-Anlagen sind nur als untergeordnete Nebenanlage zu einem bestehenden Betrieb zulässig.
- TF 9** Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.