

**Leistungsbeschreibung für die Planung einer
Wasserstofftankinfrastruktur**

Losgruppe B

-

Anlage 4

Stadt
Forst (Lausitz)



Änderung Bebauungsplan

Entwurf
(Endgültige Fassung)

zum Vorhaben

„Industrie- und Gewerbegebiet
Forst Süd, Teilgebiet 3.1“

Fassung vom 18.10.2009
mit leichten Modifizierungen im September 2010
sowie Modifizierungen im Oktober 2011 & April 2012

Angaben

zur

Auftragsbearbeitung

Vorhabenträger: Stadt Forst

Postanschrift: Cottbuser Str. 10, PF 10 01 19
03141 Forst

Ansprechpartner: Frau Geisler
Telefon: 03562 - 989 - 406

Auftragnehmer: IPRO LAUSITZ
Niederlassung der IPRO DERSDEN
Planungs- und Ingenieuraktiengesellschaft

Postanschrift: Hörlitzer Str. 34
01968 Senftenberg

Ansprechpartner: Herr Dubrau
Telefon: 03573 - 36 77 - 23
Telefax: 03573 - 36 77 - 20

Fassung vom 18.10.2009
mit leichten Modifizierungen im September 2010
sowie Modifizierungen im Oktober 2011 & April 2012



INHALTSVERZEICHNIS

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	1
1.1	Geltungsbereich	1
1.2	Begründung zur Festlegung des Geltungsbereiches	1
1.3	Größe und Lage des Plangebiets	2
1.4	Naturräumliche Situation und Topografie	2
1.5	Vorhandene Nutzung und Bebauung	2
1.6	Angrenzende Nutzungen	3
1.7	Nutzungseignung	3
2	Gegenstand der Planung	4
2.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2.2	Veranlassung der Planung und Planungserfordernis	4
2.3	Zielsetzung der Planung	4
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Landesnatschutzrecht Brandenburg	5
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	5
3.4	Rechtliche Bindungen	6
3.4.1	Denkmalschutz	6
3.4.2	Natur- und Landschaftsschutz	6
4	Erschließung	8
4.1	Verkehrerschließung	8
4.1.1	Äußere Erschließung	8
4.1.2	Innere Erschließung	9
4.1.3	Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen	9
4.2	Stadttechnische Erschließung	9
4.2.1	Vorbemerkung	9
4.2.2	Trinkwasserversorgung	10
4.2.3	Löschwasserversorgung	10
4.2.4	Entwässerung	10
4.2.5	Energie	10
4.2.6	Wärmeversorgung	10
5	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	11
5.1	Städtebau	11
5.1.1	Zielstellungen der Landesplanung und der Raumordnung	11
5.1.2	Zielstellungen der Stadt	11
5.1.3	Umsetzung der Zielstellungen	11
5.1.4	Herleitung der Städtebaulichen Planung	11
5.1.5	Schlussfolgerungen	12



5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
5.4	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
5.6	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
5.7	Festsetzungen und Empfehlungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)	17
5.7.1	Übernommene Festsetzungen und Empfehlungen	17
5.7.2	Pflanzgebote	18
5.7.3	Erhaltungsgebote	18
5.8	Gesonderte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB	19
5.9	Hinweise	19
6	Rechtsgrundlagen	20
7	Verzeichnis der Anlagen	22



Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Südstadt Teilgebiet 3.1 wird begrenzt durch:

- die Grenze der Flurstücke 385, 911, 910, 729 sowie 293 (Flur 41) im Nordosten,
- die Grenze der Flurstücke 293, 292, 291 sowie 290 (Flur 37) im Norden,
- die Grenzen der Flurstücke 51, 64, 71, 72 und 328 (Flur 37) im Nordwesten,
- die Grenzen des Flurstücks 92 und der Bundesstraße B112 (Flur 37) im Südosten,
- die Grenzen des Flurstücks 228 (Flur 37) im Süden.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Forst, Flur 37, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- 351, 79, 80/1, 80/2, 81/2, 347, 350, 82/1, 82/3, 82/2, 82/5, 82/4, 90/1, 90/3, 89/2, 88/1, 299, 297, 296, 84/1, 84/2, 83/1, 83/4, 85/2, 83/3, 83/2, 81/3, 346, 90/2, 88/2, 298, 91, 87/2

Folgende Flurstücke der Gemarkung Forst, Flur 37, befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

348, 349

Der Geltungsbereich liegt zwischen der ehemaligen Döberner Straße im Westen und der Umgehungsstraße B112 im Osten und schließt die im Süden spitzwinklig zulaufende Fläche mit ein.

1.2 Begründung zur Festlegung des Geltungsbereiches

Der Planbereich des geänderten Bebauungsplanes wird gegenüber dem gegenwärtigen rechtskräftigen Bebauungsplan geändert, da die Grenzen an die bestehenden Flurstücksgrenzen angepasst worden sind. Grund dafür ist die neue Flurstücksaufteilung im Planbereich und die nicht hinreichende Beschreibung des Geltungsbereiches in der gegenwärtig rechtskräftigen städtebaulichen Begründung.

Die Bundesstraße B112 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, da diese Straßenverkehrsfläche bereits mit dem Bebauungsplan des östlich angrenzenden Teilgebietes 5A festgesetzt wurde.

Die Einbeziehung der südlich angrenzenden, im spitzen Winkel auf die Umgehungsstraße zulaufenden Fläche wird als notwendig betrachtet, da die Fläche mit Straßenbäumen, flächigem Bewuchs sowie dem Entwässerungsgraben im bestehenden B-Plan als Ausgleichfläche dient. Außerdem ist eine Nutzung als Baufläche auf Grund der Geometrie und der Neuplanung des Knotenpunktes B112n/ B112 ausgeschlossen. Gegenwärtig ruht jedoch die Planung zur B112n, die bis jetzt lediglich als Vorentwurf mit einer ersten Linienbestimmung vorliegt. Die Fläche wird auch bei Nichtweiterführung der Planungen mit in die städtebauliche Entwicklung einbezogen. Durch die Festlegung eines Bauverbotsbereichs bleibt die Realisierbarkeit der Planung des Bundes gewahrt.



1.3 Größe und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Forst (Lausitz) und liegt nördlich von der Bundesautobahn BAB 15. (gelöscht)

Die Größe des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan IGG Forst-Südstadt Teilgebiet 3.1 beträgt ca. 4,38 ha.

1.4 Naturräumliche Situation und Topografie

Auf eine über die im bestehenden Grünordnungsplan hinausgehende Bestandsanalyse wird an dieser Stelle verzichtet. Aus der zeitlich nachfolgenden Änderung des 2006 festgesetzten Bebauungsplanes resultieren keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zusammenfassend wurden folgende Kernaussagen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Boden

Das Gelände ist zum größten Teil bei einer Geländehöhe von i. M. 78 m üDHHN eben, wobei es von Nord nach Süd leicht ansteigt.

Gemäß Baugrundgutachten aus dem Jahre 1991 (COPI Nr. 62/91) ist eine Deckschicht aus Mutterboden vorhanden. Darunter befinden sich fast ausschließlich eng gestufte Sande mit dem Kornband von Feinsand bis Feinkies. Vereinzelt sind auch dünne schluffige oder tonige Sandschichten. Unterhalb von einer Tiefe von 3 Metern sind kohlige Beimengen eingelagert. Der Boden ist als Bauland geeignet. Es sind Flachgründungen mit Einzel- und Streifenfundamenten möglich. Bei allen Baumaßnahmen sind objektbezogene Baugrundbohrungen und -beurteilungen sowie aktuelle und standortdifferenzierte hydrologische Angaben zu Grunde zu legen.

Wasser

Ein Hydrologisches Gutachten aus dem Jahre 1992 (Oberflussmeisterei Cottbus, Nr. 479/91) ermittelte für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einen Hochgrundwasserstand bei einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren vom i. M. 77,5 m üDHHN.

1.5 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Gekennzeichnet ist das Plangebiet durch eine heterogene Struktur und Nutzung im Übergang vom städtischen Bereich zum Landschaftsraum.

Folgende tatsächliche Nutzungen sind derzeit für das Planungsgebiet und die angrenzenden Flächen kennzeichnend:

a) Gewerbe und Dienstleistung

Im Geltungsbereich haben sich auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Tankstelle mit Bistro sowie Waschanlage, ein Servicestützpunkt für LKW und ein Boschdienst angesiedelt. Auf der jetzigen ausgewiesenen Sondergebietsfläche hat sich noch kein Unternehmen angesiedelt und ist derzeit eine Brachfläche.



b) Grünflächen

Grünflächen sind straßenbegleitend an der Döberner Straße und in der Restfläche zwischen dem entsiegelten Teil der Döberner Straße und Umgehungsstraße vorhanden.

c) Verkehrsnutzungen

Die Döberner Straße westlich des Plangebietes ist derzeit als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und wird als kommunale Straße genutzt. Entlang der Straße führt ein 2,5 Meter breite Fuß- und Radweg, der durch straßenbegleitendes Grün bzw. durch einen Graben abgesetzt ist. Der Grünstreifen soll durch Bepflanzung aufgewertet werden.

Die Umgehungsstraße (B112) wurde bereits mit dem Bebauungsplan des angrenzenden Teilgebietes 5 A als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und verläuft südöstlich vom Planbereich.

1.6 Angrenzende Nutzungen

Zukünftig soll im Westen des Plangebietes das Industrie- und Gewerbegebiet Teilgebiet 9 entstehen. Es ist eine Ansiedlungsfläche für Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ vorgesehen, die sich zu dem Gewerbegebiet Teilgebiet 3.1 ergänzt. Die neu vorgeschlagene Gewerbegebietsfläche ergänzt sich zu den bereits bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen ergänzen sich zu der unmittelbaren angrenzenden Nutzung im Teilgebiet 3.4 (ebenfalls GE).

1.7 Nutzungseignung

Das Plangebiet ist für die von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Ziele prädestiniert. Eine Unterbringung von Gebäuden und Erschließungsanlagen für die gewerbliche Nutzung in den erforderlichen städtebaulichen Dimensionen ist auf den Grundstücken im Geltungsbereich sehr gut möglich. Die Fläche zwischen Döberner Straße und Umgehungsstraße (B112) bietet sich bereits in dem bestehenden Bebauungsplan als Gewerbe- und Sondergebietsfläche für die Nutzung von Bauflächen an. Die vorliegende Änderung sieht lediglich eine Umwidmung der Sondergebiets- zu einer Gewerbegebietsfläche vor.

Weiterhin hat das Baugrundgutachten aus dem Jahre 1991 (COPI Nr. 62/91) ergeben, dass das Gebiet grundsätzlich als Bauland geeignet ist.



2 Gegenstand der Planung

2.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der gegenwärtig bestehende Bebauungsplan IGG Forst Südstadt TG 3.1 wurde im Aufstellungsbeschluss vom 19.11.1993 beschlossen ist mit seiner Bekanntmachung am 14.07.2006 in Kraft getreten.

2.2 Veranlassung der Planung und Planungserfordernis

Im Süden der Stadt Forst entstand auf Grundlage des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplanes und in Übereinstimmung mit dem Rahmenplan zur Stadtentwicklung ein Industrie- und Gewerbegebiet. Dieser Bereich soll intensiviert werden.

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll die gegenwärtig ausgewiesene Sondergebietsfläche auf Grund eines Ansiedlungsbegehrens zu einem Gewerbegebiet umgewidmet werden.

Das Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Ortsbild sowie die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 8 BauGB) gesichert werden sollen.

2.3 Zielsetzung der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit der Ausweisung von Standorten für Gewerbegebiete erforderlichen städtebaulichen Dimensionen für eine Teilfläche bauplanungsrechtlich neu geregelt werden. Ziel der Planung ist die Umwidmung der gegenwärtig ausgewiesenen Sondergebietsfläche zu einem Gewerbegebiet und die Schaffung notwendiger Arbeitsplätze durch die Ansiedlung neuer Betriebe.

Darüber hinaus soll die Zuwegung für das zukünftige Industrie- und Gewerbegebietes Teilgebiet 9 gesichert werden.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitplanung muss die konkreten Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf kommunaler Ebene beachten und deren Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen. Die im Landesentwicklungsplan (LEP) gestellten Ziele werden in den Regionalplänen ausgestaltet und räumlich konkretisiert und fließen in die parallel zur Flächennutzungsplanung erstellte Landschaftsplanung ein. Die Entwicklungsziele und das landschaftsplanerische Konzept werden im Grünordnungsplan konkret erläutert.

3.2 Landesnaturschutzrecht Brandenburg

Das Brandenburgische Naturschutzgesetz in der Neufassung vom 26.05.2004 besagt in § 7 Landschafts- und Grünordnungspläne Absatz (2):

„Die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung können für Teile des Gemeindegebietes Grünordnungspläne aufstellen.“ „Ziel ist es auf der Ebene der Bauleitplanung insbesondere die Belange ... des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...“ (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in ausreichendem Maße zu berücksichtigen und Inhalte zu ermitteln, die für die Übernahme in die Bauleitplanung geeignet und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches als Darstellungen oder Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Die auf der Grundlage des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes ermittelten Inhalte dienen der Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und dem Vollzug der Eingriffsregelung.

Die aus der Flächenversiegelung und Nutzung zu erwartenden Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

An dieser Stelle wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es kann nach § 8 Absatz 3 BauGB „Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans ... gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

In dem seit 02.05.1998 gültigen Flächennutzungsplan war das Plangebiet als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche dargestellt.

Am 03.05.2002 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Forst (Lausitz) ein Beschluss zu einem Neuverfahren/Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.



Im Rahmen der Offenlegung des Flächennutzungsplanes vom 17.08.2009 bis zum 21.09.2009 erfolgte eine Darstellung der ursprünglichen Sonderbaufläche im TG 3.1 als gewerbliche Baufläche.

Im Rahmen des bisherigen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurden keine Einwendungen von berührten Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Darstellung der ursprünglichen Sonderbaufläche als gewerbliche Baufläche verhindern würden.

Maßgebend für die Wandlung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in ein Gewerbegebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „IGG Forst-Süd, Teilgebiet 3.1“, 1. Änderung bzw. für die Änderung der Sonderbaufläche im Rahmen des Neuverfahrens/Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Fläche war ein Ansiedlungsbegehren eines Investors, welches mittlerweile verwirklicht wurde.

Der Landschaftsplan der Stadt Forst (Stand 30.03.2007, mit Deckblattplanung Bereich Domsdorf Stand 04.02.2009) formuliert für den Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplanes die Entwicklungsziele aus naturschutzfachlicher Sicht. Im Mittelpunkt stehen der Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen (Bäume) und die Begrünung der Gewässerrandbereiche der Oberflächengewässer, die Sicherung von Grünflächenanteilen, die Durchgrünung von Siedlungsbereichen und die Aufwertung der Ortsbildqualität, der Schutz, der Erhalt und die Pflege der Straßenbaumpflanzungen bei Teilversiegelung, alle der untergeordneten Verkehrsflächen und Rückbau von Verkehrsanlagen sowie der Immissionsschutz und der Erhalt klimatischer Ausgleichs- und Wirkungsräume.

3.4 Rechtliche Bindungen

3.4.1 Denkmalschutz

Baudenkmale

In der Denkmalliste sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale erfasst.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale

Im B-Plan-Gebiet sind keine Denkmale, Denkmalschutzensembles oder ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmale sind gem. § 2 (1) 4. BbgDSchG geschützt, Funde gem. § 11 anzeigepflichtig, Maßnahmen gem. § 19 erlaubnispflichtig.

3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 10 BNatSchG

Im Umkreis von 10 km befinden sich mehrere FFH- Gebiete und ein SPA- Gebiet, welche im Grünordnungsplan näher erläutert werden.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiet gemäß § 25 und 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete befinden sich innerhalb eines 10 km-Radius um das Vorhaben, welche im Grünordnungsplan näher erläutert werden.



Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 31-32 BbgNatSchG

Die lückige Allee an der Döberner Straße ist gem. § 31 BbgNatSchG geschützt.
Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG sind nicht vorhanden.

Schutz von Gewässern und Uferzonen § 35 BbgNatSchG

An das B-Plan-Gebiet grenzt westlich der Döberner Straße ein Entwässerungsgraben ohne Gehölzbestand. Die Schutzziele werden im Grünordnungsplan näher erläutert.

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG

Im B-Plan-Gebiet sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Satzung über den Gehölzschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen und Hecken in der Stadt Forst (Lausitz). Schutzziele der Baumschutzsatzung sind die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes, die Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas und der kleinklimatischen Verhältnisse sowie die Schaffung von Zonen der Ruhe und Erholung.

In der Baumschutzsatzung der Stadt Forst werden Bäume und Hecken im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung in nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, Baumhasel, Maulbeerbaum, Eibe, Rot- und Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 30 Zentimetern,
- mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 80 Zentimeter beträgt,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind oder wenn sie nach dieser Satzung oder nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz als Ersatz gepflanzt wurden, landschafts- und stadtbildprägende bzw. ökologisch bedeutsame Hecken von mindestens 2 Meter Höhe.

An dieser Stelle wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.



4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Motorisierter Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B112. Die oben genannte Bundesstraße (B112) wurde bereits mit dem Bebauungsplan des angrenzenden Teilgebietes 5 A als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und verläuft südöstlich vom Planbereich. Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Grundstücken sind durch Festsetzung allgemein nicht zulässig. Lediglich zu dem Flurstück 81/2, Flur 37, Gemarkung Forst, wurde in Abstimmung der zuständigen Ämter für Straße und Verkehr in dem bereits bestehenden Bebauungsplan TG 3.1 zugelassen.

Nordwestlich des Plangebietes ist der Neubau der Ortsumfahrung Forst (B112n) vorgesehen. Im Zuge der Neuplanung Bundesstraße B112n soll auch der Knotenpunkt Umgehungsstraße (B112) geschaffen werden. Dieses Projekt tangiert den B-Plan IGG Forst Süd TG 3.1. Für die Bundesstraße B112 ist eine zusätzliche Abbiegespur vorgesehen. Somit wird die Straße dreispurig ausgebaut und die Fahrbahnbreite erhöht sich auf 9,50 Meter. Darüber hinaus überschneidet sich die zukünftig geplante Bundesstraße B112n entgegen des Bestandes mit dem Geltungsbereich des B-Plans. Zur Ausstattung der B112n der geplanten Bundesstraße gibt es gegenwärtig keine Angaben (z.B. Straßenbegleitgrün).

Das Raumordnungsverfahren zur Westumfahrung der Stadt Forst wurde am 30.05.2000 abgeschlossen (Veröffentlichung im Rathausfenster 5/2000 vom 07.07.2000).

Im Bundesverkehrswegeplan 2003 (Kabinettsbeschluss vom 02.07.2003) wird für das Land Brandenburg die OU Forst B 112 im vordringlichen Bedarf aufgeführt unter BVWP-Nr.:8225 (Ifd. Nr. 86 im Land Brandenburg).

Am 11. Mai 2004 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II Nr. 11, die Veröffentlichung der Verordnung über die Festlegung des Plangebietes gem. § 9 a Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes in der Stadt Forst (Lausitz) für den Neubau der B 112 als Ortsumfahrung Forst.

Die Ortsumfahrung Forst ist darüber hinaus im Gesetz zur Beschleunigung von Planverfahren für Infrastrukturmaßnahmen vom 09.12.2006 aufgeführt (veröffentlicht im GVBI Teil I Nr. 59 vom 16.12.2006 auf S. 2836 unter der Ifd. Nr. 49).

Aufgrund des hohen Stellenwertes der Westumfahrung für die Entwicklung der Stadt Forst (Lausitz) wurde die Trassenführung der B112n nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nicht motorisierter Verkehr

Die Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr des Plangebietes erfolgt über den Rad- und Gehweg der Döberner Straße. Eine weiterführende Anbindung an die B112 ist nicht vorhanden. Die Planung zur B112n sieht Anbindungen und Querungen für den nicht motorisierten Verkehr sowohl an der B112 in Richtung Simmersdorf als auch auf der verlängerten Döberner Straße und entlang des Wirtschaftsweges zur Alten Ziegelei vor.



4.1.2 Innere Erschließung

Motorisierter Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße Döberner Straße, welche an die Bundesstraße B112 angeschlossen ist.

Die Fahrbahnbreite der Gemeindestraße Döberner Straße beträgt gemäß bestehender Festsetzung 6,50 Meter. Diese Festsetzung liegt der Teilentwurfsplanung Verkehr zum Industrie- und Gewerbegebiet Süd vom Mai 1991 zu Grunde. Die Döberner Straße dient gleichzeitig der Erschließung des Teilgebietes 3.4.

Nicht motorisierter Verkehr

Zur inneren Erschließung des Plangebiets dient der 2,5 Meter breite Fuß- und Radweg, der entlang der Döberner Straße führt und durch straßenbegleitendes Grün abgesetzt ist.

4.1.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen

Die Änderung des festgestellten und rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht für eine noch nicht belegte Teilfläche die Umwidmung vom Sondergebiet in ein Gewerbegebiet vor.

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl 0,70 für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem wird der Schutzstreifen auf 50,00 m verbreitert und in Folge dessen die Baugrenzen um 3,00 m verschoben.

Sowohl die Änderung der GFZ für die Gewerbeflächen als auch die Verschiebung der Baugrenzen zur Verbreiterung des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung haben eine Verringerung der überbaubaren Flächen zur Folge.

Aus dem Plangebiet heraus sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten. Jedoch wird es aus der Bedienung des Teilgebietes 9 zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

4.2 Stadttechnische Erschließung

4.2.1 Vorbemerkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rande der Stadt Forst und ist damit vollständig stadttechnisch erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind zum größten Teil unterirdisch im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Die das Plangebiet querende oberirdische 110-kV-Freileitung und die entlang der Bundesstraße B112 verlaufende Gashochdruckleitung bewirken Nutzungsbeschränkungen. Folglich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Grundstücken zu sichern.

Bedingt durch die geplante Erhöhung der Nutzungsdichte im Gebiet können Ergänzungen und Änderungen der Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig werden.



4.2.2 Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Forst. Im Bereich Döberner Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung.

4.2.3 Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben den abwehrenden Brandschutz und die Technische Hilfeleistung in ihrem Gebiet sicherzustellen. Sie haben u.a. die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes werden die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Stellungnahmen berücksichtigt.

4.2.4 Entwässerung

Zuständig für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist der Betriebsführer. Nach Leitungsauskunft der Stadtwerke vom 01.12.2008 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft parallel zur Gashochdruckleitung ein Schmutzwasserkanal.

4.2.5 Energie

Zuständig für die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet sind die Stadtwerke Forst. Im Bebauungsplangebiet befinden sich umfangreiche Kabelsysteme.

Nach Leitungsauskunft der Stadtwerke Forst vom 01.12.2008 ist die Stromversorgung je nach Leistung des Geltungsbereiches über die TST Döberner Straße möglich und ist somit gesichert.

110-kV-Freileitung

Nach Leitungsauskunft des Energieversorgungsunternehmens envia Netz vom 19.12.2008 hat die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Doppelstich Forst langfristig Bestand. Der Schutzstreifen der Freileitung hat eine Breite von 50 m, je 25 Meter zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung.

Die Unterbauung und Unterpflanzung der Hochspannungsleitung ist nur mit Einschränkungen möglich und sind nur mit einer objekt- und standortbezogenen Genehmigung zulässig.

4.2.6 Wärmeversorgung

Zuständig für die Gasversorgung im Plangebiet sind die Stadtwerke Forst. Im Bereich befindet sich eine Gashochdruckleitung ND 16 bar. Zur Sicherung der Leitung ist eine Schutzstreifenbreite beidseitig von 3,0 m erforderlich.



5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

5.1 Städtebau

5.1.1 Zielstellungen der Landesplanung und der Raumordnung

In den Zielstellungen der Landesplanung und der Raumordnung wird unter anderem die Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Schaffung von Arbeitsplätzen gefordert, um die Wirtschaftskraft zu steigern.

5.1.2 Zielstellungen der Stadt

Ziel der Stadt ist es mit der Bebauungsplanung die Grundlage für eine gewerbliche Vielfalt zu schaffen, die eine großzügige Bebauung nach dem heutigen Stand des Gewerbes zulassen.

Die Stadt Forst beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes und auf Grund eines Ansiedlungsbegehrens die Voraussetzungen für Gewerbe und Arbeitsplätze zu schaffen. Für die Grundstücke des Geltungsbereiches ergibt sich als städtebauliche Zielstellung die Ausweisung eines Gewerbebestandes. Damit ist die großteilige Bebauungsstruktur auf den Grundstücken und eine kompakte Bebauung städtebaulich erforderlich und begründet.

5.1.3 Umsetzung der Zielstellungen

Die Stadt Forst plant aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht am Standort B-Plangebiet Stell- und Lagerflächen als Erweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Neben der geplanten Konzentration von Bauwerken wird das Plangebiet durch umfangreiche bauliche Strukturen, funktionelle Anforderungen, einer komplexen Versorgungs- und Verkehrsanbindung bestimmt.

5.1.4 Herleitung der Städtebaulichen Planung

a) örtliche Strukturen und städtebaulicher Bestand

Das Teilgebiet 3.1 hat innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes Forst-Süd durch seine unmittelbare Lage an der Autobahnabfahrt (400 m südlich vom Planungsgebiet) eine hohe Standortgunst. Diese günstige Lage würde durch den Neubau der Bundesstraße B112n und mit dem damit verbundenen Ausbau des Knotenpunktes B112n/ B112 noch intensiviert werden.

Die getroffenen Festlegungen zum Ortsbild, welche im Jahr 2006 durch den rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan, werden in den geänderten Bebauungsplan übernommen. Eine Beeinträchtigung der Ortsbildqualität ist aus der Umwidmung der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel in eine Gewerbegebietsfläche bei Übernahme der GFZ 0,70, Verringerung der überbaubaren Flächen und Vergrößerung der Grünflächen nicht zu erwarten.

b) Einordnung des Plangebietes

Gemäß der Zielstellung der Gemeinde wird ein hochwertiger Standort für Gewerbe ausgewiesen – verbunden mit entsprechender städtebaulicher Struktur. Der B-Plan legt entsprechend maximal zulässige Nutzungen (Baufelder, Geschossigkeit und Höhen) fest.



Größe und Anordnung der Baufelder im B-Plan und Festsetzungen der Bebauung lassen somit Spielraum der sowohl die Zielsetzungen der Gemeinde erfüllt als auch eine Großzügigkeit bei der Gestaltung der Freiflächen wahr.

Mit der Umwidmung der Sondergebiets- in eine Gewerbegebietsfläche gleicher GFZ wird die dem Ansiedlungsbegehren entsprechende Nutzung ohne Bebauungsverdichtung möglich. Die geplanten baulichen Strukturen im Plangebiet stehen nicht im Widerspruch zu den prägenden Ortsbildern.

5.1.5 Schlussfolgerungen

Die Ziele des Raumordnungsprogramms werden mit der Zielsetzung des B-Plans erreicht. Die Brachfläche am Rande der Stadt Forst wird beseitigt. Die Umwidmung erfolgt mit dem Ziel ein Ansiedlungsbegehren zu ermöglichen.

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung werden durch die Ausweisung einer zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Übernahme der Festsetzung, präzisiert

Für das Plangebiet wurde die Art der Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht für eine noch nicht belegte Teilfläche die Umwidmung vom Sondergebiet in ein Gewerbegebiet vor.

In den textlichen Festsetzungen wurden die zulässigen Arten der Nutzungen näher bestimmt.

Begründung

Mit den Festsetzungen wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesen Flächen gesichert, so dass für Gewerbeunternehmen die Ansiedlung besser ermöglicht wird.

Somit kann einem gegenwärtigen Ansiedlungsbegehren entsprochen werden. Diese vorgesehene Nutzung wäre in der bisher ausgewiesenen Sondergebietsfläche nicht möglich gewesen.

Die Standortfaktoren für Gewerbe sind sehr günstig, da die Baufelder durch die Lage an der Autobahnausfahrt eine sehr gute Infrastruktur aufweisen.

Die neu vorgeschlagene Gewerbegebietsfläche ergänzt sich zu den bereits bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet, wo sich bereits eine Tankstelle und zwei Servicestützpunkte angesiedelt haben. Außerdem bietet sich die bisher ungenutzte Fläche zwischen Döberner Straße und Umgehungsstraße B112 für die Intensivierung von Bauflächen an, um den teilweise unbebauten Stadtrand zu schließen.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen ergänzen sich zu der unmittelbaren angrenzenden Nutzung im Teilgebiet 3.4 (ebenfalls GE).



5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Übernahme der Festsetzung, präzisiert

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), von maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ), von maximal zulässigen Geschossszahlen sowie der Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl 0,70 für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt.

Begründung

Der Standort ist entsprechend des städtebaulichen Leitbildes für Gewerbe vorgesehen.

Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt:

Gewerbegebiet (2,974 ha)

GRZ = 0,7

BGF = 2,081 ha

Die Erweiterung des Gewerbes ist eine logische Folgerung der positiven Entwicklung des Standortes. Durch die Umwidmung soll die wirtschaftliche Effizienz und Attraktivität auch zukünftig sichergestellt werden. Insbesondere soll ein konkretes Ansiedlungsbegehren umgesetzt werden.

Durch die Überplanung soll der Standort nutzungsstrukturell aufgewertet werden.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesen Flächen gesichert.

Die aus der Flächenversiegelung und Nutzung zu erwartenden Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Die Festsetzung der GFZ 0,70 für das Gewerbegebiet haben zudem eine Verringerung der überbaubaren Flächen und damit eine Eingriffsminimierung zur Folge. In Summe wird die überbaubare Fläche um 0,11 ha von 2,53 ha auf 2,42 ha verringert.

Aus der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bzw. der maximalen Anzahl der Geschosse wurden als Geschossflächenzahl max. 1,3 ermittelt.

Übernahme der Festsetzung, präzisiert

Im Gewerbegebiet wird die Firsthöhe auf maximal zulässige Absoluthöhe von 88,00 Meter im Höhensystem ETRS 89, DHHN 92 festgelegt.

Begründung

Dieses entspricht der festgelegten Nutzung und vereinbart sich mit den Höhenfestsetzungen in den angrenzenden Teilgebieten 3.4 und 5A.



5.4 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Übernahme der Festsetzung, präzisiert

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zum Überschreiten der Baugrenzen wurden im textlichen Teil zulässige Ausnahmen festgesetzt.

Die Bauflächen des Gewerbegebietes wurden entgegen dem bestehenden Plan verkleinert. Durch die Breite des Schutzstreifens von insgesamt 50 Metern wurden die Baugrenzen um jeweils 3 Meter verschoben.

Begründung

Der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung wurde beiderseits um jeweils 3 Meter vergrößert. Die Baugrenzen verlaufen zur Döberner Straße bzw. zur B112 parallel, so dass die städtebauliche Struktur und das Gesamtbild gewahrt bleiben. Folglich verringern sich die überbaubaren Flächen.

An der Umgehungsstraße B112 wird der Verlauf der Baugrenze durch den Bauverbotsbereich gemäß §24 Absatz 1 BbgStrG bestimmt. Der Mindestabstand der Bebauung von 20 Meter von dem äußeren Fahrbahnrand muss eingehalten werden. Der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze wird mit 15 Metern definiert, so dass der Abstand der Baugrenze vorhandene Fahrbahnkante etwa 24 Meter beträgt. Die Einhaltung eines zusätzlichen Abstandes von 4 Metern ist erforderlich, um den geplanten Ausbau der Umgehungsstraße sicherzustellen.

An der Döberner Straße wird der Abstand von 8 Metern zur bestehenden Grundstücksgrenze übernommen.

An der Verbindungsstraße zwischen Döberner- und Umgehungsstraße gibt es keine Zwänge, so dass der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze 5 Meter beträgt.

Übernahme der Festsetzung, präzisiert

Für die Bebauung an der Umgehungsstraße B112 wird eine Ausrichtung der Baukörper im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung

Der Bundesstraße B112 soll eine räumliche Fassung gegeben werden.

5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Übernahme Festsetzung

Für das Plangebiet wird die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Döberner Straße (Flur 37 Nr. 348) in den Bebauungsplan übernommen. Die Anbindung der Bauflächen erfolgt über diese Verkehrsflächen. Ebenfalls wurde zu dem Flurstück 81/2, Flur 37, Gemarkung Forst, eine Zu-/Ausfahrt von der B112 des bereits bestehenden Bebauungsplan TG 3.1 übernommen.

Begründung

Zur verkehrstechnischen Erschließung erfolgen im Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber zum jetzigen Bebauungsplan, so dass eine Festsetzung der vorhandenen Straßen als Straßenverkehrsflächen gerechtfertigt ist.

Neue Festsetzung

Es wird eine Bauverbotslinie ausgehend von der gegenwärtigen Lage der Bundesstraße B112 (Vorenwurf, bestätigte Linienführung Raumordnungsverfahren 30.05.2000) im Abstand von 20 Meter festgesetzt. Außerdem wird im Abstand von 40 Metern ab der Fahrbahnkante ein Zustimmungsgebot gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG fixiert.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauverbotslinie bzw. die Linie für das Zustimmungsgesuch der Straßenverkehrsfläche im Bereich der neugeplanten B112n bei einer zukünftigen Planfestsetzung anzupassen ist.

Begründung

Die Umgehungsstraße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Gemäß §9 Absatz 1 Nr. 1 FStrG dürfen „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet“ werden.

Darüber hinaus bedürfen gemäß §9 Absatz 2 Nr.1 FStrG Baugenehmigungen die Zustimmung der Straßenbehörde, wenn bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt errichtet, geändert oder anders genutzt werden sollen.

Das Raumordnungsverfahren zur Westumgehung der Stadt Forst wurde am 30.05.2000 abgeschlossen (Veröffentlichung im Rathausfenster 5/2000 vom 07.07.2000). Am 11. Mai 2004 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II Nr. 11, die Veröffentlichung der Verordnung über die Festlegung des Plangebietes gem. § 9 a Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes in der Stadt Forst (Lausitz) für den Neubau der B 112 als Ortsumgehung Forst. Da sich im weiteren Planungsverlauf geometrische Spezifizierungen insbesondere zum Knotenpunkt B112n/B112 ergeben werden müssen der Bauverbotsbereich bzw. der Bereich des Zustimmungsgesuches in dem Bebauungsplan IGG Forst Süd-stadt TG 3.1 begleitend angepasst bzw. die Straßenverkehrsflächen nachrichtlich übernommen werden.

Übernahme Festsetzung, präzisiert

Für das Plangebiet wurde der vorhandene 2,5 Meter breite Fuß- und Radweg entlang der Döberner Straße (Flur 37, Flurstücksnummer 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84/1,) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Begründung

Zur verkehrstechnischen Erschließung erfolgen im Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen gegenüber zum jetzigen Bebauungsplan, so dass eine Festsetzung des vorhandenen Fuß- und Radweges als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gerechtfertigt ist.

Übernahme Festsetzung

An der B112 (Umgehungsstraße) wurde der Bereich ohne Zu- und Ausfahrten des bereits bestehenden Bebauungsplan TG 3.1 übernommen.

Begründung

Die Anbindung der Bauflächen ist über die Döberner Straße gesichert. Der Verkehrsfluss der B112 soll nicht behindert werden.

Neue Festsetzung

Es wird im Bereich der Döberner Straße eine Verkehrsfläche zugunsten des zukünftigen Eigentümers des Bebauungsplangebietes IGG Forst TG 9 (Ansiedlungsfläche für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energie“) festgesetzt. Die Überbauung für eine temporäre Werkstraße ist zulässig.

Begründung

Die Erschließung der Flurstücke des Bebauungsgebietes IGG Forst TG 9 muss gesichert sein. Es ist vorgesehen, dass die zukünftige Erschließung über die neu geplante B112n erfolgt. Jedoch ruht diese Planung. Es liegt lediglich ein Vorentwurf vor. Weiterhin wurde eine erste Linienführung im Raumordnungsverfahren 30.05.2000 bestätigt. Bis zur Realisierung der neu geplanten B112n muss die Erschließung gesichert werden.



5.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Neue Festsetzung – GFL1-Recht

Für das Plangebiet wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Rechtsträgers envia Mitteldeutsche Energie AG Chemnitz mit einer Gesamtbreite von 50 Metern im Bereich der 110-kV-Freileitung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Begründung

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Freileitung gequert. Nach Leitungsauskunft des Energieversorgungsunternehmens hat die Hochspannungsfreileitung Doppelstich Forst langfristig Bestand und dient zur Energieversorgung. In dem Schutzstreifen in einer Breite von 50 Metern dürfen keine Bauwerke errichtet werden, für Bepflanzungen gelten Höhenbeschränkungen.

Die Arbeitshöhe von 4 Meter über OK Gelände darf nicht überschritten werden.

Bei Niveauveränderungen im Schutzstreifenbereich der Freileitung sind die Mindestabstände nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210 und 0211) einzuhalten.

Die Zwischenablagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.

Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten dürfen nicht behindert werden.

Die Anpflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Zulässig sind Niedrigwachsende Gehölze, Hecken und Sträucher. Eine Endwuchshöhe von 3 Metern darf nicht überschritten werden.

Maststandorte:

Der Mindestabstand bei Schachtarbeiten zur Mastfundamentaußenkante beträgt 25m.

Im Umkreis bis zu 30m um Maststandorte können Erdungsanlagen vorhanden sein.

Eine ungehinderte Zufahrt zu den Maststandorten ist uneingeschränkt zu gewährleisten.

Übernahme Festsetzung, präzisiert – L1-Recht

Für das Plangebiet wird ein Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 6 Metern entlang der Umgehungsstraße im Bereich der führenden im zeichnerischen Teil festgesetzt. Entgegen des bestehenden Bebauungsplanes wurde der Bereich erweitert.

Begründung

Die Trasse nebst Zubehör soll nach Leitungsauskunft des Energieversorgungsunternehmens erhalten bleiben und dient der Energieversorgung. In dem Schutzstreifen ist die Überbaubarkeit der Leitungen nicht zulässig.

Neue Festsetzung – L2-Recht

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Forst GmbH zur Führung einer Kabelleitung im zeichnerischen Teil festgelegt. Umverlegungsarbeiten sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Besondere Kabelschutzmaßnahmen sind bei einem Schottertiefbett zu realisieren. Die Überdeckung von 0,7 m darf nicht verringert und nicht wesentlich vergrößert werden.

Begründung

Die Versorgung muss gesichert werden. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.



5.7 Festsetzungen und Empfehlungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.7.1 Übernommene Festsetzungen und Empfehlungen

Die Festsetzungen der derzeitigen rechtskräftigen Planzeichnung werden mit Ausnahme der Festsetzungen in der Südspitze des Geltungsbereiches vollständig übernommen. Die in der Südspitze bisher einzeln dargestellten Erhaltungsgebote werden an dieser Stelle in dem flächigen Erhaltungs- (EG 03) und Pflanzgebot (PFG) 03 zusammengefasst.

Übernahme als Festsetzung, präzisiert

Entlang der Umgehungsstraße wird aus stadtgestalterischen Gründen mit dem Ziel der Schaffung einer Abstandsfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der Umgehungsstraße die volle Begrünung der Grundstücke in einer Tiefe von 8,00 m festgesetzt. Der anteilige Einsatz von Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern ist variabel. Die optische Einbeziehung der straßenbegleitenden Bebauung in das Sichtfeld der Umgehungsstraße ist zulässig. Beschränkungen für Bepflanzungen durch die vorhandenen Medien sind zu berücksichtigen.

Übernahme als Empfehlung

Es wird empfohlen der Straße zugewandte Lager- und sonstige ungeordnete Flächen optisch in einer Art abzuschirmen und einzugrünen, dass sie nicht störend in den öffentlichen Straßenraum wirken.

Übernahme als bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. 81 BbgBO, präzisiert

Grundstückseinfriedungen sind auf höchstens 2,00 m zu begrenzen.

Übernahme als Festsetzung, präzisiert

Zur Durchgrünung der Gewerbeflächen ist auf den Grundstücksflächen je 6 Stellflächen 1 Baum der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Übernahme als Empfehlung, präzisiert

Es wird empfohlen Flachdächer > 100 m² zu begrünen und die Begrünung auf Dauer zu erhalten.

Übernahme als Empfehlung, präzisiert

Es wird empfohlen ungegliederte geschlossene Wandflächen soweit betriebstechnisch durchführbar mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Übernahme als Festsetzung, präzisiert

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Es sind 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste je 400 Quadratmeter angefangene überbaute Fläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für Stellplätze gelten die Festsetzungen gem. Punkt 5.5 und 5.10.

Übernahme als Empfehlung

Es wird empfohlen die im Plan als zu erhalten festgesetzten Gehölze (Bäume) in jeder Phase der Bauausführung, besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Gegebenenfalls ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Bauzaun) Vorsorge zu treffen.



Übernahme als Empfehlung, präzisiert

Es wird empfohlen Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig anzulegen.

Übernahme als Empfehlung, präzisiert

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Übernahme als Empfehlung, präzisiert

Es wird empfohlen ungegliederte geschlossene Wandflächen soweit betriebstechnisch durchführbar mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.7.2 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote des im Jahr 2006 rechtskräftig festgestellten Bebauungsplanes werden vollständig übernommen. Es wird lediglich die Darstellung in der Planzeichnung präzisiert. Die Artenliste bleibt unverändert.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PFG 01	Anpflanzung von Bäumen an der Döberner Straße (Nachpflanzungen im Bestand), Arten gem. Artenliste, Abstand zu vorhandenen Leitungen >250 cm, Abstand 100 bis 250 cm erfordert Wurzelschutz	22 Stk.
PFG 02	Anpflanzung von Bäumen an der Umgehungsstraße, Arten gem. Artenliste, Abstand zu vorhandenen Leitungen >250 cm, Abstand 100 bis 250 cm erfordert Wurzelschutz	47 Stk.
PFG 03	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung der Südspitze als öffentliche Grünfläche, Arten gem. Artenliste, Abstand zu vorhandenen Leitungen >250 cm, Abstand 100 bis 250 cm erfordert Wurzelschutz	6.375 m ² 36 Stk.
PFG 04	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Schaffung Grünstreifen an der Umgehungsstraße), Arten gem. Artenliste, Abstand zu vorhandenen Leitungen >250 cm, Abstand 100 bis 250 cm erfordert Wurzelschutz	1.850 m ²

5.7.3 Erhaltungsgebote

Die Erhaltungsgebote des im Jahr 2006 rechtskräftig festgestellten Bebauungsplanes werden vollständig übernommen und werden durch ein Erhaltungsgebot für zwei Solitäreichen ergänzt. Das Erhaltungsgebot für zwei Solitäreichen auf dem Flurstück 84/2, Flur 37, Gemarkung Forst, wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



EG 01	Baumreihe Döberner Straße	27 Stk.
EG 02	Einzelbäume in ehemaliger Erwerbsgartenbaufläche	2 Stk.
EG 03	Einzelbäume und Birkenwäldchen in der Südspitze des Geltungsbereiches	6.375 m ² (29 Stk.)

5.8 Gesonderte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Neue Festsetzung – Immissionsvorsorge

Die Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung

Die Immissionsvorsorge muss gesichert werden.

5.9 Hinweise

Archäologie

Stellungnahme vom Brandenburgischen Landesamt
für Ur- und Frühgeschichte vom 20.06.1994

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie z.B. Tonscherben u. ä. entdeckt, sind diese unverzüglich bei dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

Belange des Gewässerschutzes und Wasserwirtschaft

Stellungnahme vom Landesumweltamt Brandenburg vom 04.07.1994

Benutzung von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwasser-
sereinleitung) bedürfen der behördlichen Erlaubnis.

- Wasserhaltungen, Produktionswasserentnahme -

Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

- Tankstelle -

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Bauwerken und baulichen Anlagen an, in, unter oder über Oberflächengewässern bedürfen der wasserrechtlichen Zustimmung.



6 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl./10, Nr. 17)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**
vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 16])
- **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmV)**
vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr.24], S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 04], S. 46,48)
- **Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Oktober 2011 (GVBl.I/11, [Nr. 24])
- **Bundesfernstraßengesetz**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S: 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)



- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg**
(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004
(GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)



7 Verzeichnis der Anlagen

- Grünordnungsplan - Bestandskartierung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes IGG Forst TG 3.1
- Grünordnungsplan - Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes IGG Forst TG 3.1
- Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes IGG Forst TG 3.1

1. Änderung Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Forst-Süd, Teilgebiet 3.1“

Anlage zur Begründung

Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50, 03046 Cottbus - Schreiben vom 12.05.2009

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hauptallee 116/8, 15806 Zossen, OT Wünsdorf – Schreiben vom 23.01.2012

Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung von Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg (KMBD) beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen. Bisherige Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Räumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des KMBD weiterhin Gültigkeit.

Wasser- und Bodenverband Neiße-Malxe-Tranitz, Am Großen Spreeweher 8, 03044 Cottbus Schreiben vom 19.05.2009

1. Einwendung

Hinweis angrenzender Gewässer II. Ordnung „Graben 41“ an der westlichen Grenze des B-Planbereiches erfordert 5 m Abstand von Böschungsoberkante „Gewässerrandstreifen“.

2. Rechtsgrundlage: BbgWG §§ 78 - 85

**Stadt Forst (Lausitz), Fachbereich Ordnung und Sicherheit, Promenade 9, 03149 Forst (Lausitz)
Hausmitteilung vom 13.05.2009, 26.11.2009, 23.01.2012**

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins für das Gas- und Wasserfach e.V. Arbeitsblatt W 405 in Verantwortung des Aufgabenträgers Brandschutz (Stadt Forst (Lausitz)) sicherzustellen.

Für das Industrie- und Gewerbegebiet ist die Brandausbreitung als mittel anzusehen. Zur Brandbekämpfung wird eine Löschwassermenge von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden gefordert. Sollten sich im Bebauungsgebiet Industrie- und Gewerbeanlagen ansiedeln, die eine erhöhte Brandlast besitzen, ist der Löschwasserbedarf durch einen zusätzlichen Objektschutz abzusichern. Die Löschwasserentnahme ist aus Hydranten zu gewährleisten. Dabei sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu bevorzugen. Sollten Unterflurhydranten eingesetzt werden, dürfen diese nicht im Bereich von Stellflächen für Kraftfahrzeuge liegen. Die Hydranten haben untereinander einen Abstand von 100 m nicht zu überschreiten.

Die Löschwasserentnahme ist aus Hydranten zu gewährleisten. Dabei sind nach Möglichkeit Überflurhydranten zu bevorzugen. Sollten Unterflurhydranten eingesetzt werden, dürfen diese nicht im Bereich von Stellflächen für Kraftfahrzeuge liegen. Die Hydranten haben untereinander einen Abstand von 100 m nicht zu überschreiten.

Die Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß § 5 der Brandenburgischen Bauordnung i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung zu errichten. Die Beschilderung der Zufahrten für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind, wenn ihre Freihaltung nicht gesichert ist, nach DIN 4066 durchzuführen (BbgBO § 5 Abs. (5)).

Bei Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten in Form von Wendeschleifen oder Wendehammer entsprechend EAE-85/95 anzulegen. Der Wendehammer entsprechend Wendeanlagentyp 2 ist für 2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und LKW bis 16,0 t vorgesehen.

**Landesamt für Bauen und Verkehr Cottbus – Ast. Cottbus, Gulbener Straße 24, 03046 Cottbus
- Schreiben vom 29.05.2009**

Aufgrund der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert, sind Interessenüberschneidungen mit luftrechtlichen Belangen nicht zu erwarten.

Sollten allerdings Baugeräte zum Einsatz kommen sowie evtl. Schornsteine, Maste, Werbeanlagen u.ä. gedacht sein, durch die die vorhandenen ortsüblichen Bauhöhen wesentlich überschritten werden, ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

**Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Süd, Von-Schön-Straße 7,
Behördenzentrum Südeck, 03050 Cottbus – Schreiben vom 10.06.2009**

Naturschutz – Artenschutz

Unabhängig davon ist es gemäß § 34 BbgNatSchG grundsätzlich verboten, Bäume, Gebüsch und Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Charlottenstraße 79/80, 10117 Berlin
– Schreiben vom 02.06.2009**

Strom: Für das Bauvorhaben Nawaro ist ein 20 kV-Anschluss zu bauen. Anschlusspunkt, Trasse und Leitungsplan sind zur Zeit noch ungeklärt.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Euloer Straße 91, 03149 Forst (Lausitz) – Schreiben vom 03.02.2012

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Regionalzentrum Forst (nachfolgend NBB genannt) wurde von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt), der Städtischen Abwasserbeseitigung, Eigenbetrieb der Stadt Forst (Lausitz) (nachfolgend EB genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfrage zu prüfen. Die NBB handeln namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Allgemein für die vorhandenen Medien gilt:

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der SWF, dem EB und der NFL, sodass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer

Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen und Stromkabeln von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante/Aussenkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen.

Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Strom:

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überpflanzt werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,5 m sind Wurzelschutzplatten einzubauen. Weitere Aussagen zu möglichen Netzanschlusskapazitäten/Umverlegungen etc. werden projektbezogen getroffen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt mind. 2 m (bei Vorhandensein mehrerer Kabel gilt: ab dem jeweiligen Außenkabel links und rechts je 1 m). Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Fernwärme:

Im angefragten räumlichen Bereich sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden, die sich in der Betriebsführung der NBB befinden.

Gas:

Die Breite des Schutzstreifens der Gasnieder- und Gasmitteldruckleitung beträgt je nach Dimension der Leitung bis zu 4 m. Für die Gashochdruckleitung beträgt die Breite des Schutzstreifens je nach Dimension bis zu 6 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Im Kreuzungsbereich Döberner Straße sind die Pflanzmaßnahmen zu verändern. Die Einhaltung der Mindestabstände ist zu beachten.

Trinkwasser:

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können. Im Kreuzungsbereich Döberner Straße sind die Pflanzmaßnahmen zu verändern. Die Einhaltung der Mindestabstände ist zu beachten.

Abwasser:

In dem angefragten räumlichen Bereich befinden sich abwassertechnische Anlagen des Eigenbetriebes der Stadt Forst (L). Diese dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung gemäß § 44 BbgBO ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ein

Schmutzwasseranschluss gemäß § 44 BbgBO an die öffentliche Entwässerungsanlage ist unter Berücksichtigung der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Forst (Lausitz) möglich. Dieser ist schriftlich zu beantragen. Der entsprechende Anschlussbeitrag bzw. Kostenersatz wird durch die Stadt Forst (Lausitz) erhoben. Die Breite des Schutzstreifens der Abwasserleitung/des Abwasserkanals beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

GDMcom, Maximilianallee 4, 04129 Leipzig – Schreiben vom 03.06.2009

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o.g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

***envia Verteilnetz GmbH, Servicecenter Klein Gaglow, Annahofer Graben 1-3, 03099 Kolkwitz
Schreiben vom 17.12.2008 +***

***Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, PF 15 60 54, 03060 Cottbus – Schreiben vom
02.02.2012***

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den von Ihnen gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG dem Vorgang beigelegt. Bitte beachten Sie, dass im Bearbeitungsgebiet auch Anlagen der Stadtwerke Forst vorhanden sein können.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir, gesondert bei der envia Netzservice GmbH zur Stellungnahme einzureichen. - Unsere 110-kV-Hochspannungsfreileitung Doppelstich Forst hat langfristig Bestand. - Die Abstände zu unserer 110-kV-Freileitung sind nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unserer Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A3 verbindlich. - Der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung ist 50 m breit (je 25 m zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten in den Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der objekt- und standortbezogenen Genehmigung durch die envia Mitteldeutsche Energie AG bzw. der envia Netzservice AG als Dienstleister. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht behindert werden. - Eine Arbeitshöhe von 4 m über der Oberkante des Geländes (einschl. der Geräteausleger und Aufbauten der Baufahrzeuge) darf im Leitungsschutzstreifen nicht überschritten werden. Dies schließt eine Fehlbedienung mit ein. Leitungsgefährdende Vorrichtungen, ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben. - Bei Arbeiten im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen ist die Einschränkung der maximalen Arbeitshöhe besonders zu berücksichtigen bzw. durch die Auswahl geeigneter Arbeitstechnologien abzusichern. - Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig. - Eine ungehinderte Zufahrt zu den Maststandorten ist unserem Unternehmen jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten. - Im Umkreis bis zu 30 m um Maststandorte können Erdungsanlagen vorhanden sein. Beim Auffinden bzw. bei Beschädigungen von Mastern ist unverzüglich die envia Netzservice GmbH, Anlagenmanagement Hochspannungsleitungen, Telefon 0355 68 1921, zu informieren. - Der Mindestabstand bei Schachtarbeiten zur Mastfundamentaußenkante beträgt 25 m. - Die Anpflanzung von Bäumen im Leitungsschutzstreifen ist nicht gestattet. - Möglich ist in diesem Bereich das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher. Eine Endwuchshöhe von 3 m darf nicht überschritten werden. Bei der Wahl der Pflanzstandorte ist zu beachten, dass die

Baumumbruchkurve – bezogen auf die Endwuchshöhe – den Schutzstreifen nicht berührt. – Im bzw. am Leitungsschutzstreifen sind keine Anpflanzungen, Aufforstungen oder andere Ausgleichsmaßnahmen zulässig. – Niveauveränderungen im Schutzstreifenbereich der Freileitung sind nur unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210 und 0211) zulässig. Dies ist vor weiterer Planung und Baubeginn mittels Höhenprofilplan nachzuweisen. – Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist an die envia Mitteldeutsche Energie AG zu erteilen.

Bei der envia Netzservice GmbH, Anlagenmanagement Hochspannungsleitungen, Telefon 0355 68 1921, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, ist vor Baubeginn eine Grundeinweisung für das Arbeiten im/am Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung zu beantragen. – Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: envia Netzservice GmbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Landkreis Spree-Neiße, Heinrich-Heine-Straße 1, 03149 Forst (Lausitz) – Schreiben vom 08.06.2009

Die **untere Denkmalschutzbehörde** gibt folgende Hinweise:

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen. Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmälern wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder –bohlen, ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Aus Sicht der **unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** werden folgende Hinweise gegeben:

Im Altlastenkataster gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes vom 06.06.1997 sind für die gekennzeichneten Bereiche nach den bisherigen Erkenntnissen keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3, 4, 5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 enthalten. Anfallende Abfälle sind nach den gesetzlichen Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG), den danach erlassenen Verordnungen sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße zu entsorgen.

Vorgesehene Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflicht gem. § 7 Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998). Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfallgesetz vom 06. Juni 1997 unverzüglich zu informieren. Die zuständige Bearbeiterin ist Frau Habicht, Tel. 03562 / 986 17039.

Landkreis Spree-Neiße, Heinrich-Heine-Straße 1, 03149 Forst (Lausitz) – Schreiben vom 15.12.2009

Der **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft** teilt mit:

Die Belange des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft werden durch dieses Vorhaben nicht berührt. Folgende Hinweise werden gegeben:

Der Landkreis Spree-Neiße betreibt die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705) in der derzeit gültigen Fassung und dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/90, (Nr. 08), S. 175).

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße vom 10.11.2010 und der Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung

der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße vom 10.11.2010 sowie der 1. Satzung zur Änderung der Satzung Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße vom 09.02.2011. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Satzungen in der Regel alle zwei Jahre überarbeitet werden. Entsprechend dieser Satzung ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe dieser Satzung Abfälle anfallen können, die gemäß § 13 KrW-/AbfG überlassungspflichtig sind, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

SpreeGas, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus – Schreiben vom 08.06.2009, 16.12.2009, 14.02.2012

Im angegebenen Bereich sind folgende Anlagen von SpreeGas vorhanden:

Hochdruckgasleitungen > 4 bar

Für Hochdruckgasleitungen > 4 bar und –Anlagen gilt:

Im Baubereich befindet sich nachfolgende Hochdruckgasleitung:

FGL 3231 DN/Stahl 150 PN/bar 16

Für die nach dem 03.10.1990 errichteten und in Betrieb genommenen Hochdruckgasleitungen gelten die Festlegungen gemäß DVGW – Arbeitsblatt G 462-2.

Bei Arbeiten an Gasleitungen ist unbedingt das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 zu beachten. Hier sind die Pflichten des Bauunternehmens konkret dargestellt.

Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 2,0 m (Leitung in der Mitte). Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Vor Baubeginn ist eine Einweisung vor Ort notwendig.

Vor Baubeginn ist von Ihnen die genaue Lage der Gasleitung zu ermitteln (ggf. Suchschachtung). Im Bereich der erdverlegten Gasleitung ist Handschachtung erforderlich. Frei gelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Durchbiegen und Lageveränderung fachgerecht zu sichern.

Melden Sie bitte alle Beschädigungen an der Leitung, ihrer Umhüllung oder anderen Bauteilen vor dem Verfüllen dem u.g. Ansprechpartner.

Frei gelegte Rohrleitungen und Bauteile sind allseitig in 0,3 m steinfreien Sand einzubetten. Der genannte Ansprechpartner ist vor Beginn des Verfüllens zu informieren.

Vor Verfüllen der Leitung ist durch u.g. Ansprechpartner eine Bauabnahme (ggf. Kreuzungsprotokoll) durchzuführen.

Die geplante Straße ist so zu gestalten, dass die Gasleitung mindestens 1,5 m außerhalb des Straßenbereiches (einschließlich Fußweg/Radweg/Straßengraben/Straßenschächte/Straßenborde usw.) liegt. Der geplante Straßenbau hat grundsätzlich die Gasleitung rechtwinklig zu kreuzen.

Aufgrund der von Ihnen geplanten Straßenbaumaßnahme müssen Maßnahmen zum Schutz unserer Gashochdruckleitung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen können unsererseits nur baubegleitend mit dem Straßenbau durchgeführt werden. Die genauen Festlegungen der erforderlichen Maßnahmen können nur im Zuge des Baufortschrittes vor Ort erfolgen. Aus diesem Grund möchten wir Sie bitten, sich rechtzeitig vor den Kreuzungspunkten Straßenbau/Gashochdruckleitung mit SpreeGas in Verbindung zu setzen.

Bei Kreuzungen (Kabel, Entwässerungsleitungen usw.) mit unserer Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand von 0,3 m einzuhalten. Unsere Gasleitung ist zu unterkreuzen. Der Mindestabstand bei Parallelverlegung beträgt 1,0 m. Der Abstand von Bäumen zur Gasleitung darf 2,5 m nicht unterschreiten. Bodenablagerungen oder sonstige Ablagerungen auf der Gasleitung bzw. auf dem Schutzstreifen sind nicht zulässig. Grundsätzlich sind die Anforderungen der GW 125 einzuhalten. Kann der geforderte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind mit der Betriebsstelle SpreeGas die erforderlichen Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Ein ständiger Zugang zu Hochdruckgasleitungen ist für Leitungsbegehungen und Reparaturmaßnahmen zu gewährleisten.

Die Lage der vorhandenen Gasleitungen ist den beiliegenden Lageplänen zu entnehmen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch unseren Vertragspartner vorzunehmen.

VNG-Verbundnetz Gas AG

Niederlassung Lauchhammer
 Franz-Mehring-Straße 40
 01979 Lauchhammer
 Tel.: 03574 769-100

Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen 1 Blatt Bestandspläne.

Die „Richtlinie zum Schutz von Versorgungsanlagen SpreeGas“ liegt Ihnen bereits vor.

Wir weisen darauf hin, dass sich im Baubereich noch Gasleitungen anderer Versorgungsunternehmen befinden können.

Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd, Hauptsitz Cottbus, Von-Schön-Straße 11, 03050 Cottbus – Schreiben vom 31.07.2009, 20.02.2012

Da das Bebauungsplangebiet außerhalb einer Ortsdurchfahrt liegt, gelten nachfolgende Forderungen:

1. Das Bebauungsverbot für hochbauliche Anlagen im 20,00 m – Bereich ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der B 112 nach § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes – FStrG – ist einzuhalten.
2. Bauliche Anlagen (nicht Hochbauten) dürfen erst in einem Mindestabstand von 4,50 m von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 112 errichtet werden. Das betrifft insbesondere Ergänzungen, Verkehrsflächen und Bepflanzungen. Der Bereich ist für die freie Entwässerung der Fahrbahn der B 112 freizuhalten. Die Baulast regelt sich dabei unabhängig vom Eigentum.
3. Das Bebauungsplangebiet ist über die vorhandene kommunale Straße rückwärtig zu erschließen. Neue Zufahrten zur B 112 werden nicht genehmigt.

Neißeverkehr GmbH, Dubrauweg 47, 03172 Guben – Schreiben vom 17.12.2009

Mit Wirkung vom 30.08.2009 hat die Neißeverkehr GmbH eine Fahrplanänderung derart vorgenommen, dass Linie 861 seither zwischen Forst, Busbahnhof und Groß Schacksdorf über Noßdorf verkehrt. Notwendigerweise wird diese Linie damit auch über die Döberner Straße geführt. Mit Blick auf die künftige Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Forst-Süd und hier insbesondere des Teilgebietes 3.1, hat die Neißeverkehr GmbH im Rahmen dieser Fahrplananpassung bereits eine Haltestelle „Döberner Straße“ aufgenommen, sie wird seit 30.08.2009 angedient.

Gegenwärtig stehen für den Ein- und Ausstieg an dieser Stelle noch keine Auftrittsflächen zur Verfügung. Ggf. sollte die Errichtung von Auftrittsflächen vorgesehen werden, wenn dies im Zusammenhang mit weiteren Erschließungsarbeiten sinnvoll möglich ist.

***Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Postfach 10 04 33, 03004 Cottbus
 Schreiben vom 15.02.2012***

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit dem Investor denkbar. Sollten die Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme dennoch verändert oder verlegt werden müssen, benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittspläne, Bauablauf).

Vor der Aufnahme von Arbeiten bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PTI 11 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax: 0355 627-5779, anzuzeigen.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor Aufnahme der Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung „Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH“, dort erhalten Sie immer unsere aktualisierten Lagepläne über den Kabelbestand.

Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen.

Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längeren Wartezeiten kommen. Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist.