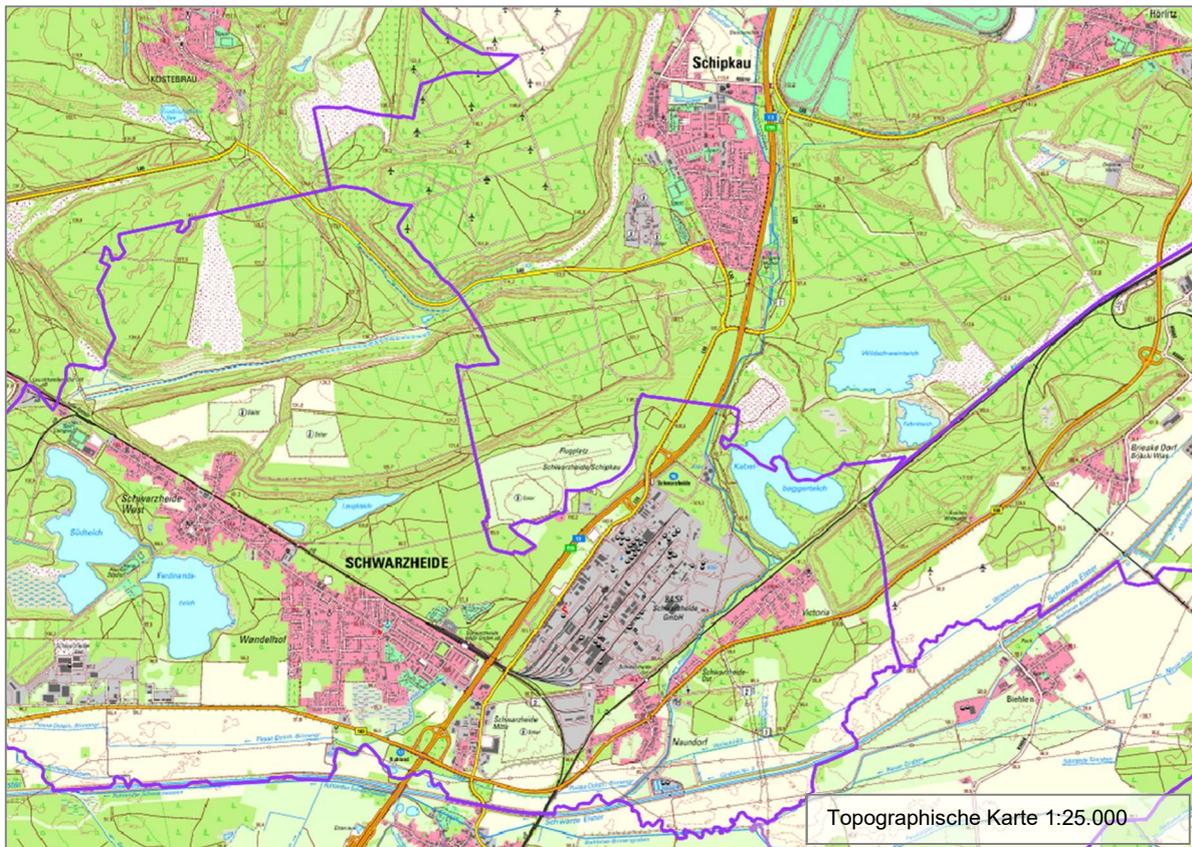


**Stadt Schwarzheide**  
**3. Teiländerung Flächennutzungsplan 2030**  
**für den Bereich des Bebauungsplanes**  
**„Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“**

**Vorentwurf**  
in der Fassung vom 10. Juni 2024



Planungsträger: Stadt Schwarzheide  
Ruhlander Straße 102  
01987 Schwarzheide  
Tel.: 035752 85-0  
[www.stadt-schwarzheide.de](http://www.stadt-schwarzheide.de)



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
[www.pb-schubert.de](http://www.pb-schubert.de)



Projektnummer: F24053  
Stand: 10.06.2024

**Bestandteile**

**Planzeichnung**  
**Begründung**

# STADT SCHWARZHEIDE

## 3. TEILÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES INDUSTRIEGEBIET SCHIPKAU-SCHWARZHEIDE

### BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

---

#### INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	2
1.1	Aufgabe des Flächennutzungsplans.....	2
1.2	Änderungsbereich.....	2
1.3	Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
2.1	Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben .....	3
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind .....	4
3	ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	5
3.1	Änderungen in Planzeichnung .....	5
3.2	Begründung der Änderungen .....	5
4	ÄNDERUNG DER FLÄCHENBILANZ .....	6
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES FNP .....	7
6	UMWELTBERICHT.....	7

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabe des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan 2030 (FNP) stellt für das gesamte Gebiet der Stadt Schwarzheide die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune **in den Grundzügen** dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des FNP sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Der FNP drückt somit den **planerischen Willen der Kommune** über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der FNP stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des FNP sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der FNP als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel **keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger**. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des FNP und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem rechtskräftigen FNP.

Eine **unmittelbare Bindungswirkung** entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. **gegenüber den bei der FNP-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen**, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 1.2 Änderungsbereich

Die vorliegende 3. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2030 der Stadt Schwarzheide umfasst Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide".

## 1.3 Anlass der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan 2030 (FNP) der Stadt Schwarzheide ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" als Gewerbliche Baufläche (Gewerbefläche IV „Am Sonderlandeplatz“ für großgewerbliche Nutzungen) und Waldfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan im Bereich der Waldflächen geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## 2 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist in ein hierarchisch gestuftes Planungssystem integriert. Er ist die erste Stufe innerhalb der Bauleitplanung und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. er konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) und des Regionalplans Lausitz-Spreewald.

### 2.1 Landes- und Regionalplanerische Zielvorgaben

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR) enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Sein Regelungsinhalt sowie die Anforderungen an die Normqualität und die unterschiedliche Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze ergeben sich aus den bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes (ROG).

Die **Ziele** des Landesentwicklungsplans sind **verbindliche Vorgaben** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Die **Grundsätze** des Landesentwicklungsplans sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP HR) werden in der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. Schwarzheide wird als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Lauchhammer festgelegt.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen. Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP HR relevant:

- Grundsatz 2.1 Strukturwandel: In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden.
- Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- Z 2.3 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte – Festlegung durch die Regionalplanung: Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen geeignete Standorte festzulegen.
- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

## Regionalplan Lausitz-Spreewald

Die Ziele der Landesplanung werden im Land Brandenburg durch die Regionalpläne konkretisiert. Schwarzheide befindet sich in der Region der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Derzeit stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den Integrierten Regionalplan Lausitz-Spreewald auf. Darin werden u.a. Vorsorgestandorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben (GIV) ausgewiesen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald verfügt über den **Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2021)**. Der sachliche Teilregionalplan setzt die Planungsaufträge des LEP HR um. Gemäß der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans bildet Lauchhammer zusammen mit Schwarzheide ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Der **Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (1998)** legt im Plangebiet keine Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe fest.

### 2.2 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Für die Stadt Schwarzheide liegt die **Fortschreibung des Landschaftsplans** von 2016 vor. Diese weist im Änderungsbereich die geplante gewerbliche Baufläche IV „Am Sonderlandeplatz“ sowie Flächen für den Erhalt von extensiver Grünlandnutzung aus. Die gewerblichen Bauflächen sollen in die Landschaft eingebunden und stark durchgrünt werden (Entwicklungsziele Landschaftsbild). Außerdem soll in den gewerblichen Bauflächen die Versiegelung und der Schadstoffeintrag verringert sowie Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden (Entwicklungsziele Grundwasser). Im nordöstlichen Änderungsbereich ist die Entwicklung von Trockenrasen durch Offenhaltung vorgesehen (T).

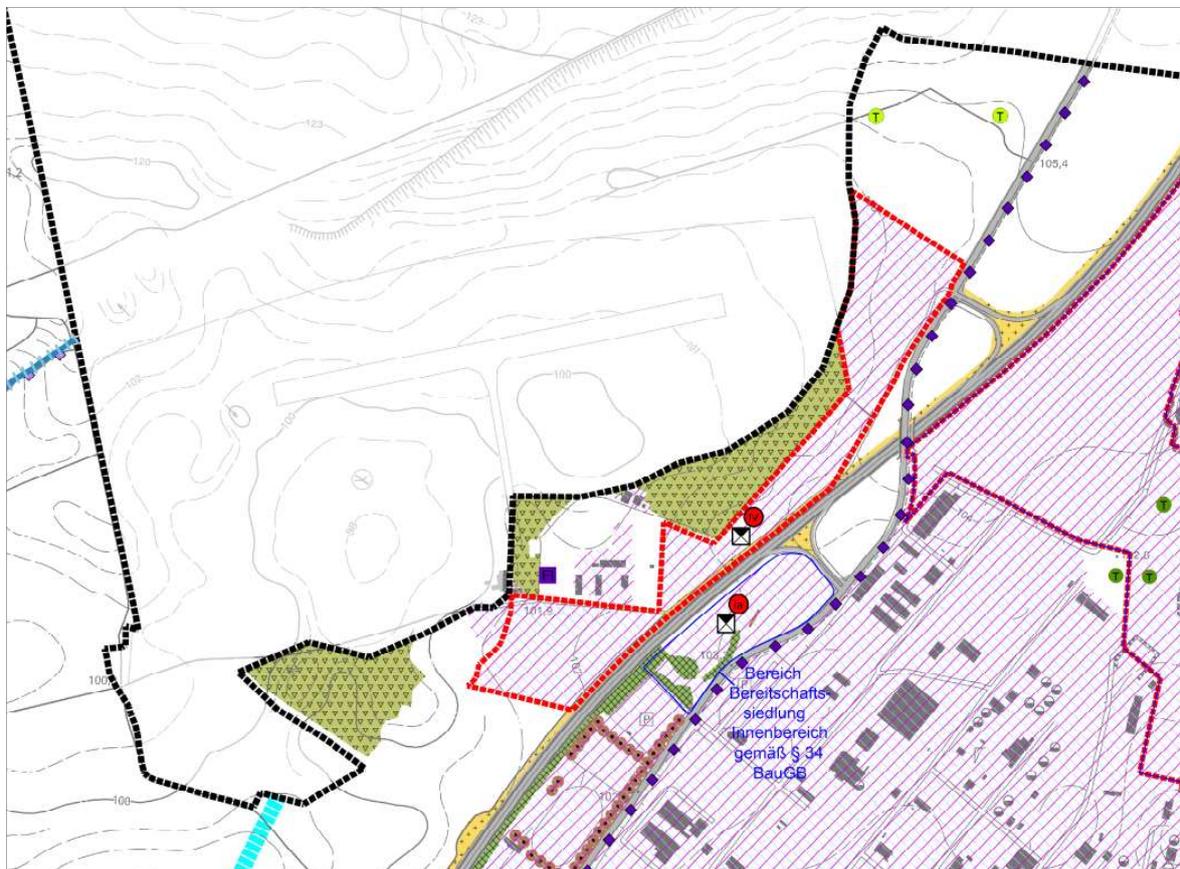


Abb.: Fortschreibung Landschaftsplan Schwarzheide (2016), Auszug Planungskonzept (Plankarte 05)

### **3 Änderungen des Flächennutzungsplans**

#### **3.1 Änderungen in Planzeichnung**

Inhalt der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans ist die Änderung von Waldfläche in Gewerbliche Baufläche. Damit wird die verbindliche Bauleitplanung zur Überplanung des Änderungsbereiches mit dem Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide vorbereitet.

Im Zuge der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans werden somit im Änderungsbereich folgende Flächendarstellungen geändert:

<b>Bisherige Darstellung</b>	<b>Art der Änderung, neue Darstellung</b>
Waldfläche (Fläche ca. 16 ha)	Gewerbliche Baufläche (Fläche ca. 16 ha)

Die übrigen Flächen im Änderungsbereich sind bereits als Gewerbliche Baufläche (Bestand & Planung) dargestellt (Gewerbfläche IV „Am Sonderlandeplatz“ für großgewerbliche Nutzungen).

Bezüglich der übrigen Darstellungen des FNP ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der rechtswirksamen Planfassung.

#### **3.2 Begründung der Änderungen**

Die Brandenburger Wirtschaftsförderung stellt im Kurzbericht zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg fest: „Auf das gesamte Land betrachtet, könnte die ermittelte Nachfrage bis 2030 nicht einmal zur Hälfte gedeckt werden.“ und leitet daraus als Ziel ab: „Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichender Quantität und hochwertiger Qualität, um den Bedarf im Land Brandenburg langfristig zu decken und die wirtschaftliche Entwicklung auch zukünftig zu sichern.“

Die Stadt Schwarzheide und die Gemeinde Schipkau haben gemeinsam auf der Suche nach geeigneten Flächen zur Deckung der Nachfrage die Fläche des Sonderlandeplatzes Schwarzheide-Schipkau als potentiellen Industriestandort identifiziert. Die Flächen des Sonderlandeplatzes liegen anteilig auf dem Gemeindegebiet der Stadt Schwarzheide und der Gemeinde Schipkau.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Autobahnabfahrt Schwarzheide / Schipkau der Bundesautobahn A13, dem ausreichenden Abstand zu Wohnnutzungen und der unmittelbaren Nähe zur BASF Schwarzheide GmbH eignet sich der Standort in besonderem Maße für eine gewerblich-industrielle Nutzung.

Die Stadt Schwarzheide stellt derzeit zusammen mit der Gemeinde Schipkau den Bebauungsplan „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“ auf. Dazu wurde durch beide Gebietskörperschaften der Planungsverband Schipkau – Schwarzheide gegründet. Planungsziel ist die Einordnung des interkommunalen Industrieparks Schipkau-Schwarzheide zur Ansiedlung von Industriebetrieben und Dienstleistern. Damit wird dem Ziel der Landesplanung zur Festlegung geeigneter Standorte für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben Rechnung getragen (großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte).

Das Strukturstärkungsgesetz eröffnet Möglichkeiten, den Standort für eine industriell-gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Damit besteht die Chance, den bereits jetzt überregional bedeutsamen Wirtschaftsstandort Schwarzheide weiterzuentwickeln und damit allseitiges Wachstum in der Region zu sichern. Eine vergleichbare Fläche mit einem auch nur annähernd bestehenden Entwicklungs- und Betriebspotential ist laut dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie im Land Brandenburg nicht vorhanden.

Das Vorhaben wurde durch die Kommunen Schipkau und Schwarzheide bereits in das formale Verfahren zum Strukturprozess Lausitz eingebracht. Die von der Wirtschaftsregion Lausitz (WRL) eingesetzte IMAG Lausitz hat das Planvorhaben als bedeutsam für den Strukturprozess Lausitz eingestuft und eine Förderwürdigkeit attestiert.

Die Schaffung des Industriegebietes Schipkau-Schwarzheide ist aus Sicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie ein zentraler Beitrag, den mit dem Strukturprozess Lausitz begonnenen Transformationsprozess der Region zu einer modernen Industrie- und Energieregion erfolgreich und nachhaltig weiterzuführen. Die damit verbunden positiven Effekte für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Brandenburg, die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und die Gestaltung eines für den Strukturprozess wesentlichen Technologietransfers sind signifikant. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie unterstützt die Schaffung und Errichtung des Industriegebietes Schipkau-Schwarzheide daher ausdrücklich.

Laut Wirtschaftsregion Lausitz (WRL) ist das geplante Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide für Unternehmen im chemisch-technischen Bereich prädestiniert. Die landesseitig angestrebte industrielle Wertschöpfungskette Elektromobilität könnte erweitert und neue Perspektiven für bestehende Unternehmen des Landes (u.a. BASF) eröffnet werden.

Der Flächennutzungsplan Schwarzheide stellt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" Flächen für Wald sowie die gewerbliche Baufläche „Großgewerbe am Sonderlandeplatz“ dar (7,7 ha Bestand + 14,3 ha Erweiterung), die für die Ansiedlung von vorwiegend flugplatzaffinen gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist.

Da der Bebauungsplan "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" wegen der abweichenden Darstellungen nicht komplett aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Schwarzheide entwickelt werden kann, erfolgt die Aufstellung gleichzeitig mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

#### 4 Änderung der Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Flächennutzungsplans Schwarzheide ändert sich durch die vorliegende Teiländerung folgendermaßen:

Nutzung	Flächenbilanz FNP bisher	Flächenbilanz FNP einschließlich Teiländerung
Gewerbliche Baufläche	333 ha Bestand + 114 ha Planung = 447 ha	333 ha Bestand + 130 ha Planung = 463 ha

Der Umfang der Gewerblichen Bauflächen in der Stadt Schwarzheide steigt um ca. 16 ha bzw. ca. 3,6 %.

Gleichzeitig sinkt der Umfang der Waldflächen um ca. 16 ha.

Die am Standort im Flächennutzungsplan ursprünglich vorgesehene gewerbliche Baufläche „Großgewerbe am Sonderlandeplatz“ für vorwiegend flugplatzaffine gewerbliche Nutzungen ist nicht mehr möglich, da mit der Aufstellung des Bebauungsplan "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" der Sonderlandeplatz Schwarzheide / Schipkau entfällt. Die Bezeichnung der gewerblichen Baufläche wird daher geändert in „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“. Dieses soll uneingeschränkt für die Ansiedlung von gewerblich-industriellen Nutzungen zur Verfügung stehen.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des FNP**

Die vorliegende FNP-Änderung sieht im Bereich von Bestandswald die Nutzungsänderung in Gewerbliche Baufläche vor. Dadurch kommt es zum Verlust von ca. 16 ha Wald.

Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG erfolgt die Waldumwandlung im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide“.

Zum Ausgleich für den Waldverlust ist die Neuanlage von Wald erforderlich. Lage und Umfang der Aufforstungsflächen werden im Bebauungsplanverfahren geklärt und rechtsverbindlich festgesetzt. Der Waldverlust wird somit ausgeglichen.

Zur Kompensation der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Industriegebiet Schipkau-Schwarzheide" die erforderlichen Ausgleichsflächen auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbindlich festgeschrieben.

## **6 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.