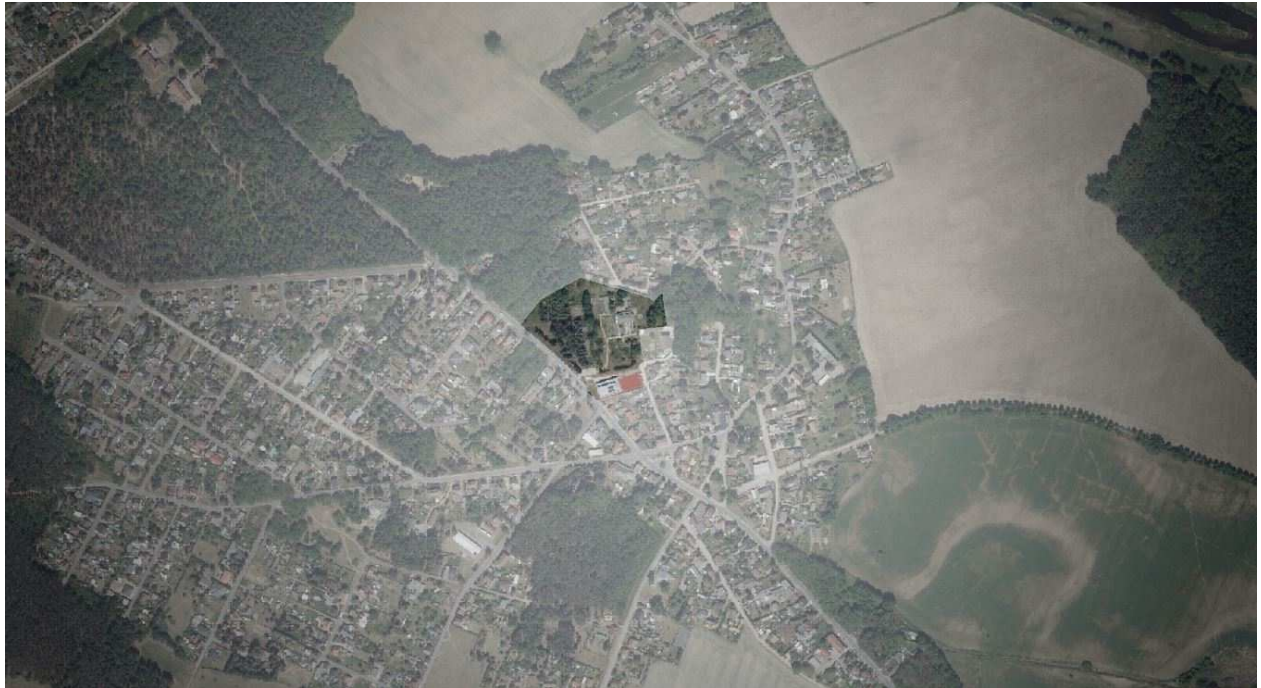


# **Begründung zum Bebauungsplan nach § 12 BauGB „Neubau einer 1,5-zügigen Grundschule und des Hortes „Pfiffikus“ in Keune auf den Flurstücken 778/5 sowie 778/14, Flur 33, Gemarkung Forst (Lausitz)“**



*Luftbild mit Projektskizze*

## **Entwurf**

Verfahrensführung:

Stadt Forst (Lausitz)  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Cottbuser Straße 10 -12  
03149 Forst (Lausitz)

Bearbeitung:

**ibb** Ingenieurbüro Bauwesen GmbH  
Büro Brandenburg  
Cottbuser Straße 5  
03149 Forst (Lausitz)  
B.Sc. René Grunewald

Fassung:

Juli 2025

## Inhaltsverzeichnis

|        |                                                                                                                       |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | Grundlagen .....                                                                                                      | 5  |
| 1.1    | Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....                                                           | 5  |
| 1.2    | Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung .....                                                                 | 5  |
| 1.3    | Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....                                                                                | 7  |
| 1.4    | derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung.....                                                                      | 7  |
| 1.5    | höherrangige und überörtliche Planungen .....                                                                         | 8  |
| 1.5.1  | Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....                                                                        | 9  |
| 1.5.2  | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                                                                    | 10 |
| 1.6    | Bestandsbeschreibung .....                                                                                            | 10 |
| 1.6.1  | Geländeverhältnisse und Topografie .....                                                                              | 10 |
| 1.6.2  | Geologie, Boden und Fläche.....                                                                                       | 10 |
| 1.6.3  | Hydrologie .....                                                                                                      | 12 |
| 1.6.4  | Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....                                                                    | 12 |
| 1.6.5  | Arten und Biotope .....                                                                                               | 13 |
| 1.6.6  | Klima.....                                                                                                            | 15 |
| 1.6.7  | Naturraum, Landschaftsbild und Erholung .....                                                                         | 15 |
| 1.6.8  | Mensch und Kulturgüter .....                                                                                          | 16 |
| 1.6.9  | Verkehrsanlagen.....                                                                                                  | 17 |
| 1.6.10 | Ver- und Entsorgung.....                                                                                              | 17 |
| 1.7    | Plangrundlage.....                                                                                                    | 21 |
| 2      | Städtebauliche Planung.....                                                                                           | 22 |
| 2.1    | Gestaltungskonzept.....                                                                                               | 22 |
| 2.2    | Allgemeine Grundsätze .....                                                                                           | 22 |
| 2.2.1  | Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches .....                                                                   | 22 |
| 2.2.2  | von der Planung betroffene Gehölze .....                                                                              | 22 |
| 2.3    | Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text .....                                                    | 22 |
| 2.3.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                       | 22 |
| 2.3.2  | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                                        | 23 |
| 2.3.3  | Bauweise .....                                                                                                        | 23 |
| 2.3.4  | Verkehrsflächen.....                                                                                                  | 23 |
| 2.3.5  | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....                | 23 |
| 2.3.6  | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....                                    | 24 |
| 2.3.7  | Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 25 |

|       |                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------|----|
| 2.3.8 | Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen ..... | 25 |
| 2.3.9 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....        | 25 |
| 3     | Hinweise .....                                   | 26 |
| 3.1   | Vorsorgender Bodenschutz .....                   | 27 |
| 3.2   | Abfallrecht .....                                | 28 |
| 4     | Auswirkungen der Planung .....                   | 29 |
| 4.1   | Nutzungsverträglichkeiten .....                  | 29 |
| 4.2   | Flächenbilanz .....                              | 30 |
| 4.3   | Umsetzungszeitraum.....                          | 30 |
| 4.4   | Kosten.....                                      | 30 |
| 5     | Zusammenfassende Darstellung .....               | 30 |
| 6     | Quellen .....                                    | 32 |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortslage Keune 2. Änderung; Quelle: <a href="https://geoportal.forst-lausitz.de/">https://geoportal.forst-lausitz.de/</a> , 14.01.2025 ..... | 6  |
| Abbildung 2: dominierende Oberbodenarten; Quelle: <a href="https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten">https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten</a> , 17.01.2025 .....                                          | 11 |
| Abbildung 3: geschützte Biotope bzw. LRT, Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 21.01.2025.....                                                                                                                 | 13 |
| Abbildung 4: Abwasserleitungen Bestand .....                                                                                                                                                                                      | 20 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan..... | 9  |
| Tabelle 2: Angaben zum Träger der Stromversorgung .....            | 17 |
| Tabelle 3: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung.....          | 18 |
| Tabelle 4: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung.....         | 18 |
| Tabelle 5: Angaben zum Träger der Gasversorgung .....              | 19 |
| Tabelle 6: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung.....       | 19 |
| Tabelle 7: Angaben zur Löschwasserversorgung .....                 | 19 |
| Tabelle 8: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung .....         | 20 |
| Tabelle 9: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung.....            | 21 |
| Tabelle 10 Flächenverteilung Bestand .....                         | 30 |
| Tabelle 11 Flächenverteilung Planung .....                         | 30 |

## 1 Grundlagen

### 1.1 Planungsanlass / Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass sind die Beschlussvorlage Nr. 0637/2023 der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.2023 „Entscheidung zum Standort Grundschule Keune und Hort Pfiffikus“ sowie der Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. SVV/0693/2024) des Bebauungsplanes „Neubau einer 1,5-zügigen Grundschule und des Hortes „Pfiffikus“ in Keune auf den Flurstücken 778/5 sowie 778/14, Flur 33, Gemarkung Forst (Lausitz)“ durch die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) vom 31.05.2024.

Darin wurde beschlossen den Neubau auf dem Gelände der bisherigen Gärtnerei in der Triebeler Straße 200 zu realisieren. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Bebauungen geschaffen werden und die auf den Grundstücken zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation, zur Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Beteiligung der Behörden, zur Integrierung von Fachplanungen und zur Anordnung der Anlagen ist ein verbindliches Bauleitplanverfahren – ein Bebauungsplan (B-Plan) – erforderlich. Um Baurecht über ein B-Planverfahren zu erzielen, ist ein qualifizierter B-Plan Voraussetzung, der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Erschließung festsetzt.

Der Bebauungsplan für den Schulneubau soll im klassischen Verfahren nach § 30 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Hierbei findet auch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Forst (Lausitz) vom 15.03.2003 in Verbindung mit dem BbgNatSchG Anwendung. Auch angrenzende Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches in Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit zusammenfassender Erklärung und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Forst (Lausitz), im Stadtteil Keune, an der Triebeler Straße 200. Die Triebeler Straße gehört zur Landesstraße L 49, welche aus südöstlicher Richtung von der Autobahnanschlussstelle 8 der Autobahn A15 in Richtung Stadtzentrum verläuft.

Der Geltungsbereich umschließt folgende Flurstücke der Gemarkung Forst (Lausitz), Flur 33:

| Flurstück | Umgriff     | Flächengröße          | Nutzung        |
|-----------|-------------|-----------------------|----------------|
| 778/5     | vollständig | 21.698 m <sup>2</sup> | Gärtnerei      |
| 778/14    | vollständig | 3.311 m <sup>2</sup>  | Sportanlage    |
| 1306      | anteilig    | 95 m <sup>2</sup>     | Verkehrsfläche |

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nördlich durch Wohnbebauung an der Ackerstraße (unbefestigt), Waldflächen (Keunesche Alpen)
- östlich durch Gehölzflächen, Wohnbebauung, Schäferstraße
- westlich Wohnbebauung an der Triebeler Straße (Landesstraße L 49)

- südlich Wohnbebauungen zwischen Triebeler Straße und Schäferstraße

Der Geltungsbereich ist ca. 2,5 ha groß und wird maßgeblich durch die derzeitige Biogärtnerei und die Überreste einer ehemaligen Baumschule sowie die südliche Sportanlage geprägt. Die nördlichen und östlichen Randbereiche werden durch Gehölzstrukturen mit Alt- und Totholzbeständen geprägt.

Das Flurstück 778/14, der Teilbereich des Flurstücks 1306 sowie ein Teil des Flurstücks 778/5 befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsbereich Keune in der Fassung der 2. Änderung und im Bereich der bebauten Fläche (Ausweisung als Klarstellungsfläche i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Der restliche Teil des Flurstücks 778/5 liegt innerhalb von Außenbereichsflächen. Das Vorhaben stellt somit eine Erweiterung bereits bebauter Innenbereichsflächen auf angrenzende Außenbereichsflächen dar.

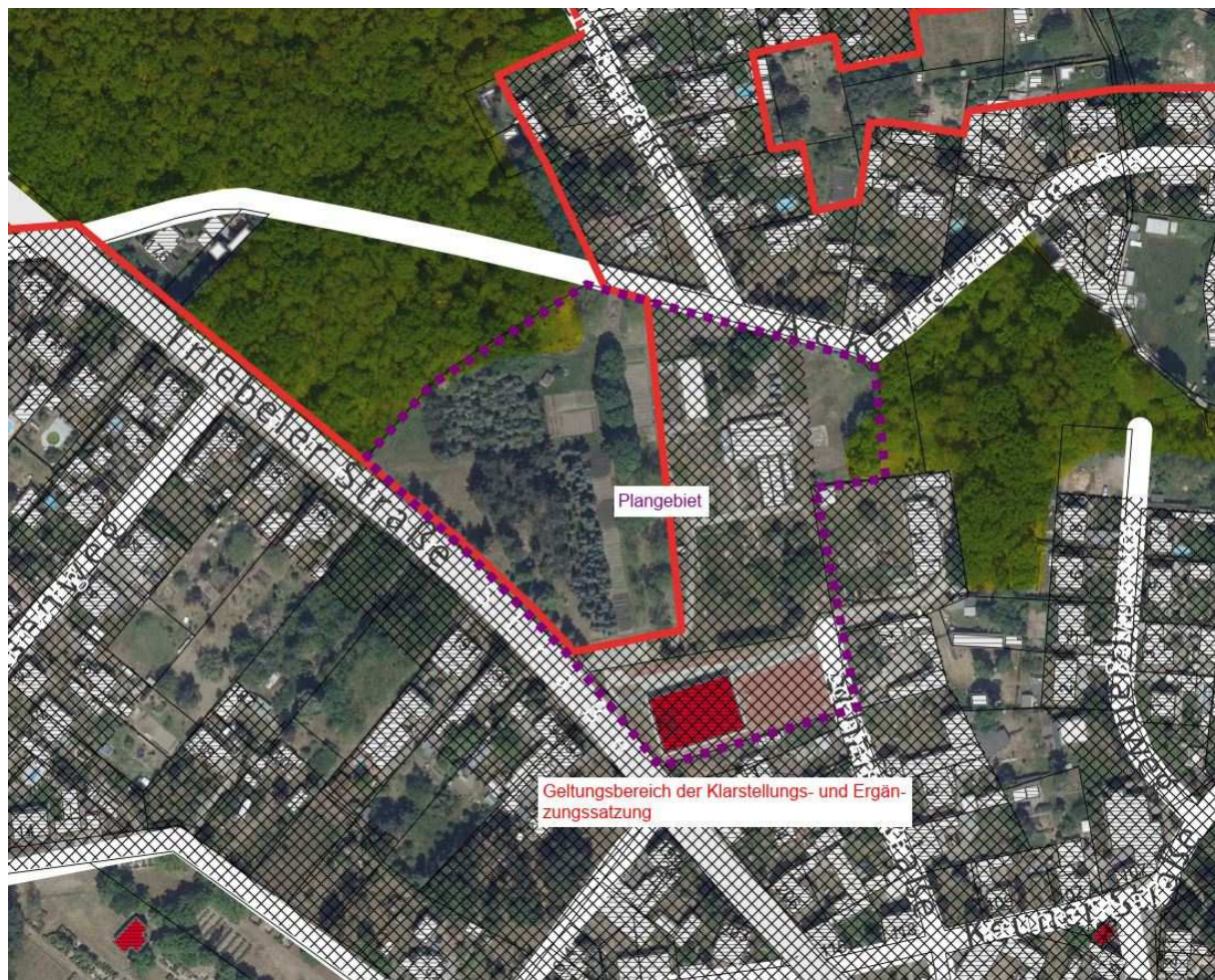


Abbildung 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortslage Keune 2. Änderung;  
Quelle: <https://geoportal.forst-lausitz.de/>, 14.01.2025

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Neißeau Forst sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Da es sich bei dem Vorhaben um den Neubau eines Schulstandortes handelt, spielt auch der Schulbezirk als eine Art Einzugsgebiet eine wesentliche Rolle in der weiteren Betrachtung. Der Schulbezirk für die Grundschule umfasst die Ortsteile Keune, Groß und Klein Bademeusel sowie Teile des Kernstadtbereiches (Mexiko). Die nördliche Grenze zum Schulbezirk GS Mitte wird dabei für jedes Schuljahr per Satzung definiert, verläuft jedoch weitestgehend gleichbleibend entlang der Muskauer Straße, Skurumer Straße und der Ringstraße.

### 1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im kommunalen Eigentum. Ein Flächenerwerb bzw. bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Flurstück 778/5 besteht ein Pachtvertrag mit der Fortbildungsakademie der Wirtschaft (faw) gGmbH, als Bertreiber der Gärtnerei.

### 1.4 derzeitige Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird weitestgehend durch allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO geprägt. Nordöstlich schließt eine Waldfläche, welche zu den Keuneschen Alpen gehört, an.

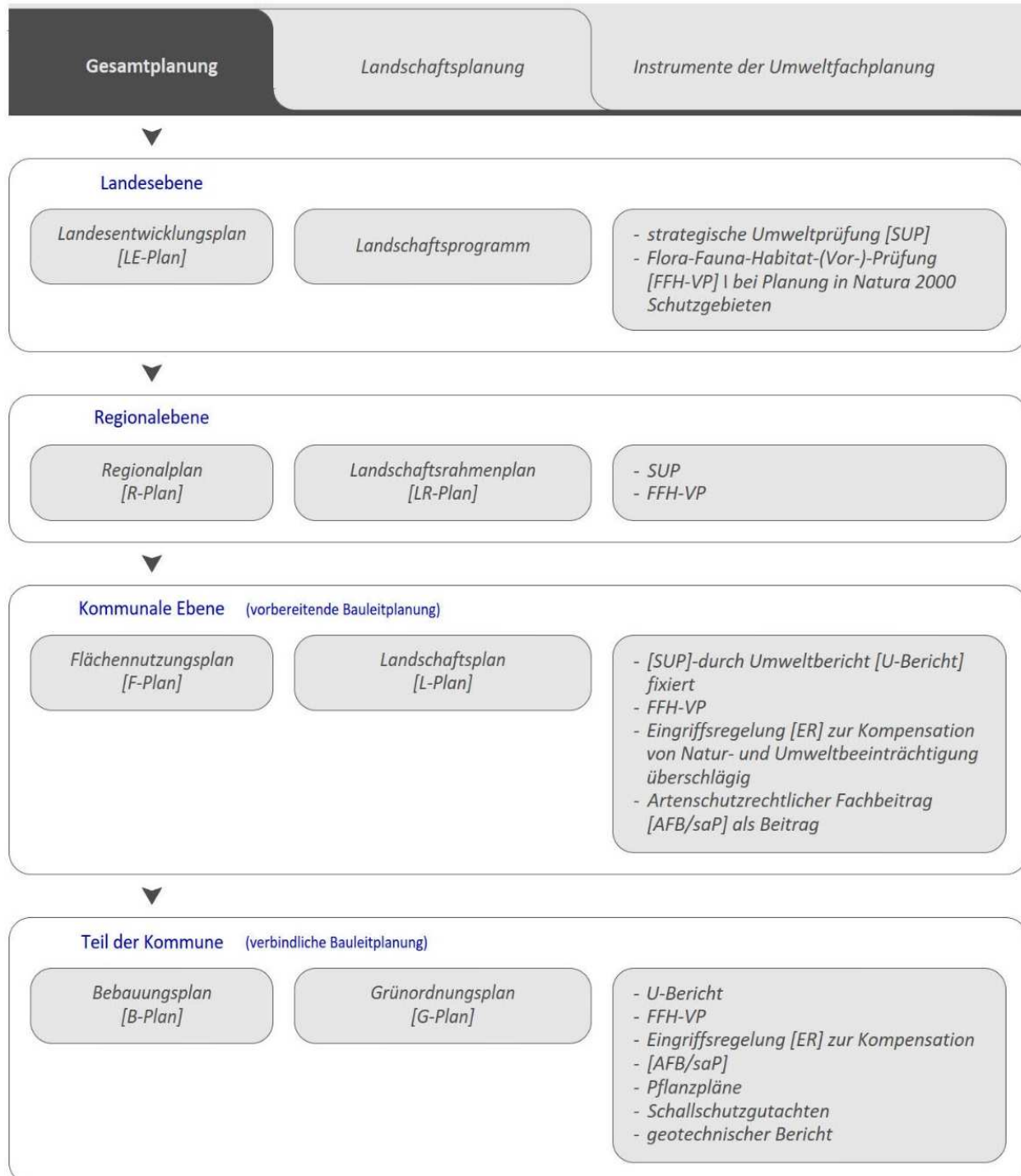
Weiterhin sind in der näheren Umgebung folgende Strukturen zu finden:

- ca. 170 m nordöstlich Betriebsgelände des Wasserwerks Forst (Lausitz)
- ca. 150 m südlich Bushaltestelle mit Anbindung an Ortsteile Groß und Klein Bademeusel und Stadtzentrum
- ca. 170 m südöstlich Feuerwehrgerätehaus mit gelegentlichen Veranstaltungen
- ca. 250 m östlich bisheriger Schulstandort
- unmittelbar nordöstlich Waldgebiet (Keunesche Alpen) als Naherholungsgebiet

## 1.5 höherrangige und überörtliche Planungen

Die übergeordneten Planungen werden in drei Ebenen aufgestellt und bilden zusammen mit der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) das vierstufige Modell der Landschafts- und Gesamtplanung in Deutschland.

Diese können wie folgt dargestellt werden:



Die landschaftsplanerischen Inhalte entfalten dabei selbst keine direkte Bindungswirkung gegenüber Privatpersonen. Sie sind jedoch behördenverbindlich, das heißt, die Behörden müssen auf nachfolgender Ebene in ihrem Handeln diese Planungen beachten bzw. berücksichtigen.

Die Übernahme von geeigneten Inhalten der Landschaftsplanung in die Gesamtplanung wird als Primärintegration bezeichnet.

Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan erlangen diese schließlich Bindungswirkung gegenüber jedermann. Dies macht deutlich, wie die Landschaftsplanung mit ihren Instrumenten der Fachplanung Informationsgrundlage darstellt und durch Eingang in den Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

### 1.5.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung wird durch den Landesentwicklungsplan<sup>1</sup> Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus dem Jahr 2019 bestimmt.

In der Festlegungskarte wird die Stadt Forst (Lausitz) als Mittelzentrum ausgewiesen. Weitere Festlegungen sind für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Textlich formuliert der LEP HR Ziele und Grundsätze die Berücksichtigung finden sollen. Im Besonderen trifft dies für folgende Ziele und Grundsätze zu:

| Ziel / Grundsatz | Inhalt zusammengefasst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Auswirkung auf die Planung                                                                                                   |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>G 4.3</b>     | Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.                                                                                                                      | Die Sicherung eines modernen Schulstandortes für die Ortsteile Keune, Groß und Klein Bademeusel entspricht diesem Grundsatz. |
| <b>G 5.1 (2)</b> | Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Die Sicherung eines modernen Schulstandortes für die Ortsteile Keune, Groß und Klein Bademeusel entspricht diesem Grundsatz. |
| <b>G 8.3</b>     | Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden | Möglichkeiten zum Wasserrückhalt und zur Versickerung zu prüfen.                                                             |

Tabelle 1: textliche Beschreibungen im Landesentwicklungsplan

Im Amtsblatt für Brandenburg vom 1. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gegeben. Der integrierte Regionalplan befindet sich derzeit noch in

<sup>1</sup>GEMEINSAME LANDESPLANUNGSABTEILUNG BERLIN-BRANDENBURG: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion , 2019.

der Bearbeitung. Aus den vorliegenden Teilplänen lassen sich keine Bezüge zum Planvorhaben herleiten.

### **1.5.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im gültigen und wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan notwendig. Beide Verfahren sollen in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss (Beschlussvorlage Nr. SVV/0695/2024) zum „15. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Forst (Lausitz) mit dem Ziel der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Hort“ erfolgte ebenfalls am 31.05.2024 im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung.

## **1.6 Bestandsbeschreibung**

### **1.6.1 Geländeverhältnisse und Topografie**

Das Plangebiet hat eine durchgehend flache Oberfläche mit leichtem, gleichmäßigem Gefälle in westliche Richtung. Östlich des Gärtnerhauses befindet sich eine kleine Anhöhe von ca. 1,5 m. Das Gelände liegt im Mittel bei 80,00 m ü. n. N. Der Höhenunterschied von Ost nach West beträgt ca. 0,5 m.

### **1.6.2 Geologie, Boden und Fläche**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 2,5 ha.

Über das GeoPortal LBGR Brandenburg des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) lassen sich zahlreiche Angaben über die Böden des Plangebietes abrufen. Demnach kommt als Bodenarten innerhalb des Plangebietes überwiegend lessivierte Braunerde aus Lehmsand über deluvialen Sand vor. Dominierende Oberbodenarten sind schwach lehmiger Sand bzw. feinsandiger Mittelsand im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Der Humusgehalt im Oberboden wird mit 1-2 % angegeben und liegt damit im geringen Bereich.

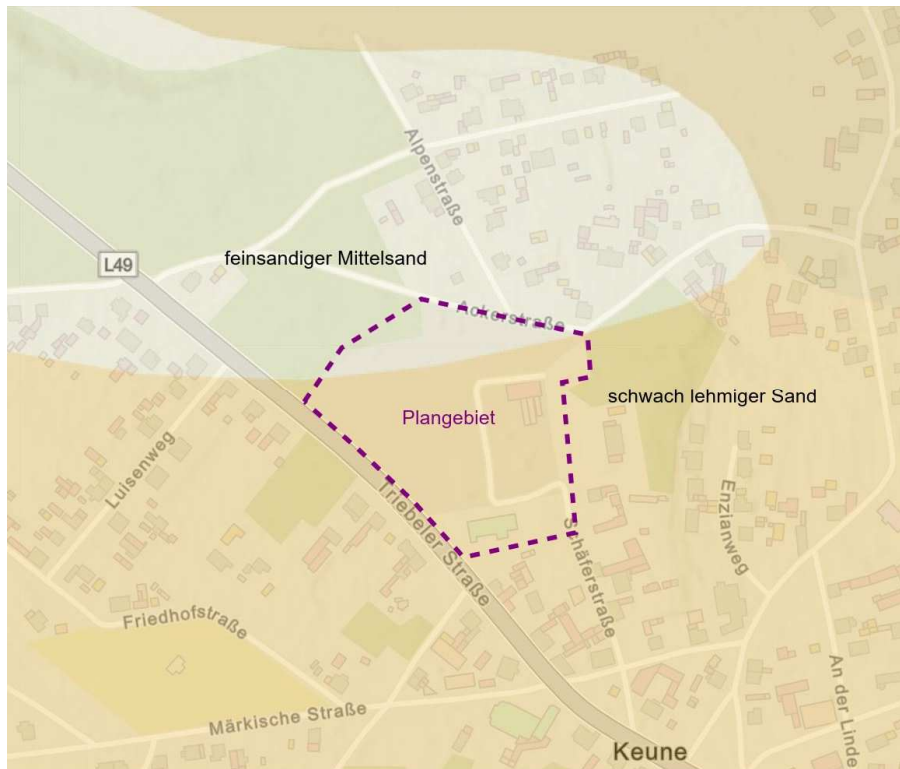


Abbildung 2: dominierende Oberbodenarten; Quelle: <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>, 17.01.2025

Die Bereiche mit schwach lehmigen Böden werden bzgl. des Retentionspotenzial als überwiegend vergleyte Böden mit teilweise Retentionspotenzial beschrieben. Bzgl. der Vernässungsverhältnisse wird ihnen ein überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss zugeschrieben. Dem nördlichen Bereich mit feinsandigem Mittelsand wird keine Retentionsrelevanz zugeschrieben. Der Boden wird in dem Bereich als vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss beschrieben.

Die nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum (nFKWe), welche Aufschluss über die natürliche Bodenfruchtbarkeit gibt, wird als gering, z.t. sehr gering eingestuft. Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden wird als sehr hoch (<300cm/d) angegeben. Die Verdichtungsempfindlichkeit wird als fast ausschließlich sehr gering angegeben. Erosionsgefährdete Bereiche sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht auszumachen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Frosteinwirkungszone II.

Auf dem Gelände der heutigen Gärtnerei befand sich das Gut Keune, welches 1945 weitgehend zerstört wurde<sup>2</sup>. Daher ist davon auszugehen, dass die Böden im Untersuchungsraum anthropogen überprägt sind und keine natürlich gewachsenen Böden mehr anzutreffen sind.

Gemäß der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde befinden sich im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (5 und 8) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 (3, 4, 5 oder 6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Auf Grund der derzeitigen Nutzung als Öko-Gärtnerei ist keine erhöhte Belastung durch Pflanzenschutzmittel zu erwarten.

<sup>2</sup> [https://www.forst-lausitz.de/sixcms/media.php/471/Kalenderblatt\\_750\\_Meile.pdf](https://www.forst-lausitz.de/sixcms/media.php/471/Kalenderblatt_750_Meile.pdf); 17.01.2025

### 1.6.3 Hydrologie

Der Untersuchungsraum befindet sich innerhalb des hydrologischen Teilraumes „Brandenburgische Urstrom- und Nebentäler“. Ca. 740 m nordöstlich des Untersuchungsraumes verläuft die Lausitzer Neiße (Gewässer 1. Ordnung, Kennzahl: 674) welche das größte Fließgewässer in der näheren Umgebung darstellt und an dieser Stelle den Mühlgraben Forst (Gewässer 1. Ordnung, Kennzahl: 6747732) speist. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt daher im Einzugsgebiet des Mühlgraben Forst. Der restliche und überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Einzugsgebiet des Graben 10 (Gewässer 2. Ordnung, Kennzahl: 67477368) welcher ab einer Entfernung von ca. 2,9 km nordwestlich des Geltungsbereiches in diese Richtung weiter fließt und ca. 550 m südlich von Mulknitz in die obere Malxe (Gewässer 2. Ordnung, Kennzahl: 6747736) einleitet.

Ca. 600 m nordwestlich befindet sich das Wasserwerk Forst. Der Geltungsraum liegt daher in der Trinkwasserschutzzone III. Gemäß § 3 Nr. 60 der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz)/Barsch (Luzyca)“ vom 13. März 2009 ist „die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird“ in der Zone III verboten. Daher ist gemäß § 7 (1) der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz)/Barsch (Luzyca)“ ein Antrag auf Befreiung der Verbote des § 3 zu beantragen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des unterirdischen Haupteinzugsgebiet Oder und dem Teileinzugsgebiet Lausitzer Neiße III und kann dem Grundwasserkörper Lausitzer Neiße B2 (DEGB\_DEBB\_NE-4-2) zugeordnet werden. Der Grundwasserflurabstand liegt bei <2-3 m u. GOK<sup>3</sup>.

### 1.6.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Der Geltungsbereich zum B-Plan befindet sich innerhalb der Grenzen eines nach § 26 geschützten Landschaftsschutzgebietes, dem LSG Neißeau im Kreis Forst. Ein Bauleitplan der im Widerspruch zu einer Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) bzw. eines Landschaftsschutzgebietes (LSG) steht, ist nicht zu vollziehen und daher unwirksam. Diesem Normenwiderspruch kann das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUK) bzw. die Untere Naturschutzbehörde (UNB) zugunsten des Bauleitplans aufheben, indem es bzw. sie im Zuge eines sogenannten Zustimmungsverfahren den widersprechenden Darstellungen/Festsetzungen des Bauleitplans zustimmt. Die Regelung über die Zuständigkeit wurde im „Erlass über die Zuständigkeiten für die Entscheidung über Normenkonflikte zwischen Bauleitplänen und LSG-Verordnungen“ geregelt. Gemäß Pkt. 3.1.1 des Erlasses, wurde die Vorplanung an die UNB Spree-Neiße zur Prüfung übersandt.

Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Waldstück, welches dem Biotoptyp „Eichenmischwälder bodensaurer Standorte“ (Code 08190) bzw. dem FFH-Lebensraumtyp (LRT) „Alte bodensaurer Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur“ (Code 9190) zuzuordnen ist und damit ein geschütztes Biotop darstellt. Dazu sind auch die drei Alteichen innerhalb des Geltungsbereiches zu zählen, die sich in diesem Bereich befinden.

---

<sup>3</sup> [https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb%7Cvorl\\_Sich%7CUESG\\_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legendd#](https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb%7Cvorl_Sich%7CUESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legendd#), 20.01.2025

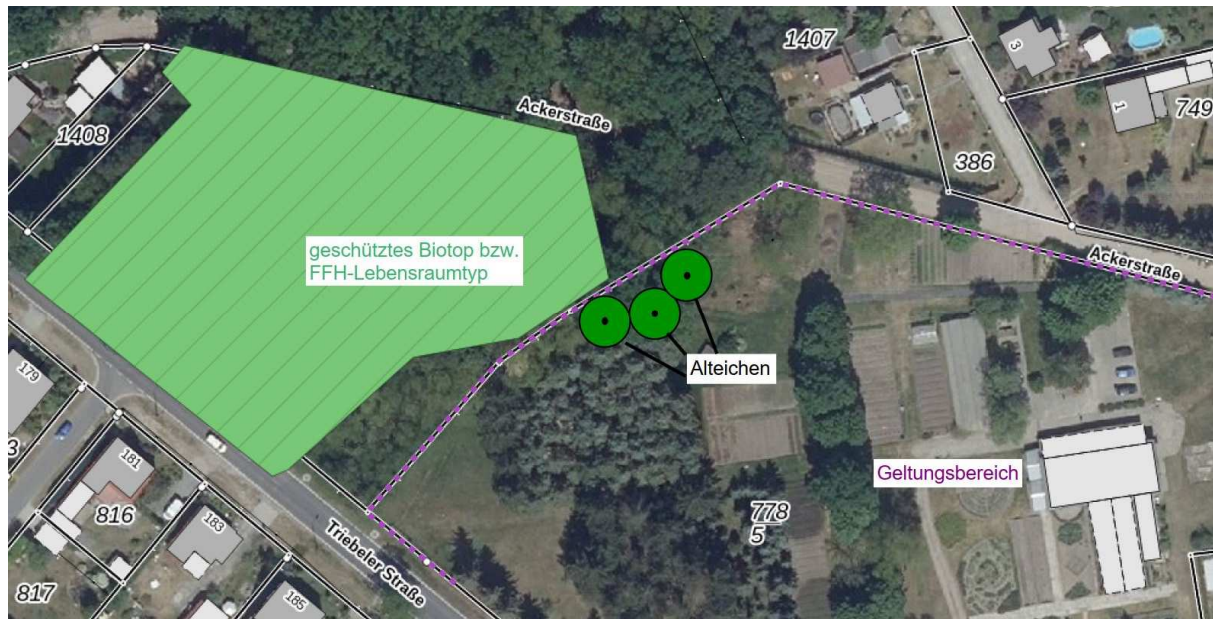


Abbildung 3: geschützte Biotope bzw. LRT, Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 21.01.2025

Weitere Schutzgebiete nach § 23 – 30 BNatSchG befinden sich nicht innerhalb bzw. in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches.

Östlich und nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von ca. 640 m das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Oder-Neiße Ergänzung (DE 3553-308). Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) liegt etwa 10 km südwestlich des Geltungsbereiches, als Teilstück des SPA-Gebietes Zschornoer Heide (DE 4353-421).

### 1.6.5 Arten und Biotope

Für die Beurteilung, ob Verbotstatbestände nach BNatSchG vorliegen wird parallel ein Artenschutzbeitrag (ASB) erarbeitet. Um die B-Planunterlage bereits zum Vorentwurf mit einer hohen Qualität zur Verfügung zu stellen, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Grundlage der „Worst-Case-Annahme“ vorgenommen.

Zur Vorbereitung der Relevanzprüfung erfolgten von August bis September 2024 drei Geländebegehungen zur Untersuchung der Habitatausstattung und der gezielten Suche nach den Artengruppen europäische Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Im Dezember 2024 erfolgte eine zusätzliche Höhlenbaum und Altnestkartierung. Die Ergebnisse sind detailliert im ASB bzw. den Karten zum Umweltbericht dargestellt.

Folgende Arten konnten innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nachgewiesen werden:

#### Europäische Brutvögel:

- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Buntspecht (*Dendrocopos major*)
- Elster (*Pica pica*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Grünspecht (*Picus viridis*)
- Hohltaube (*Columba oenas*)
- Kleiber (*Sitta europaea*)

- Rabenkrähe (*Corvus corone*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*)
- Sumpfmehle (*Poecetes palustris*)
- Türkentaube (*Streptopelia decaocto*)

#### Fledermäuse:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Myotis (evtl. Großes Mausohr)
- Raufhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) auch Sozialrufe

Im nordwestlichen Randbereiche des Untersuchungsraumes konnte ein Tagesquartier in der Baumhöhle einer Rotbuche ausgemacht werden, aus der in den Dämmerungsstunden mehrere Individuen des Großen Abendseglers beim Ausflug beobachtet wurden.

Im Zuge des Artenschutzberichtes erfolgte weiterhin die Prüfung der planungsrelevanten Arten. Also der Abschichtung der in Brandenburg vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, die vorhabenbedingt nicht betroffen sein können. Dies sind alle Arten:

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Trockenrasen, Gewässer),
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen

Die Dokumentation in tabellarischer Form kann dem ASB entnommen werden.

Im Zuge der Relevanzprüfung haben sich die Arten bzw. Artgruppen:

#### Käfer:

- Eremit (*Osmoderma eremita*)
- Heldbock (*Cerambyx cerdo*)

#### Reptilien:

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

#### Fledermäuse:

- Gebäudebewohnende Fledermausarten als Gilde
  - Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
  - Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
  - Graues Langohr (*Plecotus austriacus*)
  - Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
  - Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
  - Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
  - Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- baumbewohnende Fledermäuse als Gilde
  - Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

#### Vögel:

- Höhlenbrüter als Gilde
- Freibrüter als Gilde
- Bodenbrüter in Wäldern und Gehölzflächen als Gilde
- Nischenbrüter als Gilde

als planungsrelevant erwiesen. Für diese Arten erfolgte eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, unter Einbeziehung von Vermeidungs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Es ist für alle behandelten Arten davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

### **1.6.6 Klima**

Die Stadt Forst (Lausitz) liegt im Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klimagebieten. Aufgrund der überwiegenden Westwinde weisen die maritimen Luftmassen einen stärkeren Einfluss auf das Wettergeschehen auf. Der Mittelwert der jährlichen Niederschläge beträgt 565 mm (Station Cottbus), die durchschnittliche Jahrestemperatur 8,2 bis 8,5 °C.<sup>4</sup>

Bioklimatisch und lufthygienisch bedeutsame Landschaftsteile für die Stadt Forst (Lausitz) sind die umliegenden Wälder, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Kippenfläche und der Tagebau Jänschwalde. Insbesondere die Waldbereiche südlich und westlich des Stadtgebietes wirken ausgleichend auf das lokale Klima und als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der westlichen Hauptwindrichtung und dem Gefälle der Erdoberfläche, fließt die entstehende Kaltluft in nordöstliche Richtung ab und sammelt sich im Bereich der Neiße<sup>5</sup>, welche gemäß Karte 3.4 Klima/Luft des Landschaftsprogramms Brandenburg als „Freifläche, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung“ ausgewiesen und zu sichern ist.

### **1.6.7 Naturraum, Landschaftsbild und Erholung**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet (82) und der naturräumliche Einheit Guben-Neiße (829).

Innerhalb der landschaftlichen Gliederung liegt Forst (Lausitz) im südöstlichen Ausläufer des Baruther Urstromtals. Das Landschaftsbild des Ortsteils Keune wird maßgeblich durch die Neißeau geprägt. Östlich des Siedlungsbereiches schließen kleinstrukturierte Landwirtschaftsflächen mit Feldgehölzen an. Im weiteren Verlauf folgt der Deich der Lausitzer Neiße und die dahinterliegenden Neißewiesen. Südlich und westlich schließen Landwirtschaftsflächen und Kiefernforste an. Nach Norden grenzt sich der Ortsteil durch Waldflächen zum Kerngebiet der Stadt Forst (Lausitz) ab, wodurch eine Abgrenzung des Ursprünglichen Dorfs Koynen erhalten bleibt.

---

<sup>4</sup> Landschaftsplan Forst (Lausitz) 30. März 2007

<sup>5</sup> Landschaftsplan Forst (Lausitz) 30. März 2007

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Neißeau bei Forst, weist jedoch keine Strukturen auf, die dessen Schutzzweck entsprechen. Da die überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Art der baulichen Nutzung dem Schutzzweck des LSG widerspricht ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Keuneschen Alpen, welche ebenso wie der Neißeau und die umliegenden Wälder als lokales Naherholungsgebiet dienen. Oberhalb des Neißeammes verläuft ein Radweg, der zum Oder-Neiße-Radweg gehört, welcher von Nová Ves nad Nisou (Tschechien) bis nach Ahlbeck (Usedom) führt. Dieser verläuft durch das Landschaftsschutzgebiet Neißeau bei Forst und erschließt dieses für den Tourismus sowie die Naherholung. Eine direkte Anbindung des Radweges an den Geltungsbereich gibt es jedoch nicht.

### 1.6.8 Mensch und Kulturgüter

Gemäß dem Bericht zu den Lärmkarten des Jahres 2022 für die Stadt Forst (Lausitz) und dessen grafischen Darstellungen des Ladesamtes für Umwelt, gehen keine Lärmbelastungen von der ca. 2,0 km südlich verlaufenden Autobahn A 15 aus. Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem die Lärmpegel tags ( $L_{DEN}$ ) unter 55 dB(A) und nachts ( $L_{NIGHT}$ ) unter 45 dB(A) liegen. Gemäß der Orientierungswerte nach TA Lärm sind aus diesen Angaben resultierend keine schädlichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen abzuleiten.

Durch das Büro SSB Schallschutzberatung Jackisch wurde zusätzlich ein Schalltechnisches Gutachten (2024-SSB17-Gutachten 250630 vom 30.06.2025) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm vor den maßgeblichen Fassadenbereichen des Schulgebäudes zwischen 45 dB (A) und 47 dB(A) prognostiziert wird. Der städtebauliche Orientierungswert für den Tageszeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 55 dB (A) ist damit nicht überschritten. Die festgestellte Verkehrslärmgröße begründet keine Abwägungshandlungen und Festsetzungen zum Schallschutz im Tageszeitraum. Die sachverständige orientierende Prüfung zur Wirkung von mit der Planung verbundenen Geräuschen auf den schutzbedürftigen Außenbereich kommt zu dem Ergebnis, dass kein grundsätzlicher Lärmkonflikt vorliegt. Das trifft insbesondere auch auf die schon in Nutzung stehende Sportanlage zu

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler. Nächstgelegene Kulturdenkmale sind die Villa Briesemann in der Triebeler Straße 203 sowie Teile des Wasserwerkes, ca. 600 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Der ehemalige Anger des historischen Dorfes Koyne liegt ca. 220 m südlich des Geltungsbereiches.

Auf dem Gelände des Plangebietes befand sich das Gut Keune, welches als Vasallengut zur Herrschaft Forst gehörte. Im 19. Jahrhundert ging dieses in bürgerlichen Besitz und diente ab ca. 1890 den Brühls als Vorwerk für deren Ländereien. 1927 wurde es von der Stadt Forst aufgekauft und 1929 / 1930 die Stadtgärtnerei dorthin verlegt. Die Ackerflächen wurden daraufhin zu Wohnsiedlungen umgewandelt. 1945 wurde der Gutshof schließlich weitgehend zerstört.<sup>6</sup> Demnach befindet sich das Plangebiet auch innerhalb einer ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche.

Gemäß Unterer Denkmalbehörde Spree-Neiße ist durch das Vorhaben eine Veränderung/ Teilzerstörung des Bodendenkmals in Bearbeitung 120490 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne des Mittelalters“ zu erwarten. Daher ist für das Vorhaben ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

---

<sup>6</sup> [https://www.forst-lausitz.de/sixcms/media.php/471/Kalenderblatt\\_750\\_Meile.pdf](https://www.forst-lausitz.de/sixcms/media.php/471/Kalenderblatt_750_Meile.pdf); 17.01.2025

### 1.6.9 Verkehrsanlagen

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet direkt über die Landstraße L 49 bzw. Triebeler Straße erschlossen. Aus der Straßenverkehrszählung 2021 des Landes Brandenburg ergibt sich für diese ein durchschnittlicher Tagesverkehr von 636 KfZ und 69 LKW (über 3,5 t).

Weiterhin wird es nördlich über die Ackerstraße und südlich über den Schäferstraße erschlossen. Beide Straßen sind unbefestigt, jedoch öffentlich-rechtlich gewidmet.

Ca. 150 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle, die von den Buslinien 861 und 853 angefahren wird. Letztere stellt dabei eine Verbindung der ebenfalls zum Schuleinzugsgebiet gehörenden Ortsteile Groß und Klein Bademeusel dar. Ca. 170 m nordwestlich befindet sich an der Triebeler Straße eine weitere Bushaltestelle, der Buslinien 861 und 853. Im Kreuzungsbereich der Keuner Straße/ Triebeler Straße befindet sich eine Fußgängerampel. Ein ausgebauter Fußweg von den jeweiligen Bushaltestellen zum Geltungsbereich existiert jedoch nicht. Die Erreichbarkeit ist nur über die Fahrbahn oder den seitlichen Grünstreifen möglich.

Eine direkte Radweganbindung besteht nicht, was insbesondere die selbstständige Erreichbarkeit aus dem nördlichen Teil des Schuleinzugsgebietes (südlich der Skurumer Straße) über die Triebeler Straße erschwert. Die weiteren umliegenden Straßen stellen zwar lediglich Anliegerstraßen dar, verfügen jedoch ebenfalls über keine Radwege bzw. Fahrradstreifen.

### 1.6.10 Ver- und Entsorgung

Da die Ver- und Entsorgungsleitungen einer ständigen Änderung und Entwicklung unterliegen und die Stellungnahmen teilweise nur wenige Monate gelten, sind im Rahmen der konkreten Planung bzw. vor Beginn der Bauarbeiten alle (nicht nur die hier genannten) Versorgungsunternehmen, die Anlagen in dem Gebiet betreiben, wiederholt anzuschreiben bzw. Schachtgenehmigungen einzuholen.

#### Stromversorgung

|                                |                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG                                                                                                                                                |
| <b>Anschrift</b>               | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG<br>EUREF-Campus 1–2, 10829 Berlin                                                                                                              |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | vorhandener Anschluss über 0,4kV Erdkabel aus Schäferstraße (Gärtnerhaus)<br>vorhandener Anschluss über 0,4 kV Erdkabel aus Triebeler Straße (Sporthalle)<br>20 kV Erdkabel entlang der Ackerstraße |
| <b>Art</b>                     | Niederspannung / Mittelspannung                                                                                                                                                                     |

Tabelle 2: Angaben zum Träger der Stromversorgung

Entlang der Ackerstraße befinden sich Mittelspannungskabel des Stromversorgers. Eine Transformatorstation zur Verteilung in das Niederspannungsnetz ist nördlich am Geltungsbereich angrenzend gelegen. Derzeit erfolgt die Anbindung des Plangebietes jedoch über Niederspannungskabel aus der Schäferstraße und der Triebeler Straße, welche von einer Transformatorstation im Bereich Triebeler Straße / Am Anger abgehen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

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

### Straßenbeleuchtung

|                                |                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | Stadtverwaltung Forst (Lausitz) Fachbereich Betriebshof |
| <b>Anschrift</b>               | Lindenstraße 10 - 12<br>03149 Forst (Lausitz)           |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | entlang der Triebeler Straße                            |
| <b>Art</b>                     | Vorhandene Niederspannung                               |

Tabelle 3: Angaben zum Träger der Straßenbeleuchtung

Entlang der Triebeler Straße ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

### Fernmeldeeinrichtungen

|                                |                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | Deutsche Telekom Technik GmbH                                                                                             |
| <b>Anschrift</b>               | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Technik Niederlassung Ost<br>Planauskunft Nordost<br>Postfach 44 03 47<br>44392 Dortmund |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | vorhandener Anschluss aus Schäferstraße<br>vorbereiteter Anschluss aus Triebeler Straße                                   |
| <b>Art</b>                     | Fernmeldekabel                                                                                                            |

Tabelle 4: Angaben zum Träger der Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet wird bereits über eine Kabeltrasse aus der Schäferstraße erschlossen. Ein weiterer Anschluss wurde bereits von der Triebeler Straße aus, im Bereich der Turnhalle, vorbereitet. Eine weitere Leitung verläuft nördlich des Geltungsbereiches, entlang der Ackerstraße.

Unabhängig von der veranlassten Erschließung, ist für die Einrichtung des gewünschten Telekommunikationsanschlusses ein gesonderter Auftrag notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen durch den Investor so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikations-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### Gasversorgung

|                                |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG                                                                                                                                               |
| <b>Anschrift</b>               | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG<br>EUREF-Campus 1–2, 10829 Berlin                                                                                                             |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | vorhandener Anschluss über Gasmitteldruckleitungen aus Schäferstraße<br>vorhandener Anschluss über Gasmitteldruckleitungen aus Triebeler Straße<br>Gasmitteldruckleitungen entlang der Ackerstraße |
| <b>Art</b>                     | 63PE<br>63PEC-RC<br>32PEC-RC                                                                                                                                                                       |

Tabelle 5: Angaben zum Träger der Gasversorgung

Der Geltungsbereich wird bereits über zwei Gasmitteldruckanlagen erschlossen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht an der Bestandsleitung entlang der Ackerstraße.

### Fernwärmeversorgung

Mit Fernwärme ist der Standort nicht versorgt. Eine Erschließung des Standortes mit dem Medium ist nicht vorgesehen.

### Trinkwasserversorgung

|                                |                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG                                                                                              |
| <b>Anschrift</b>               | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG<br>EUREF-Campus 1–2, 10829 Berlin                                                            |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | zwei vorhandene Anschlüsse an Triebeler Straße (Gärtnerei und Turnhalle)<br>Anschlussmöglichkeit an Bestandsleitungen in Acker- und Schäferstraße |

Tabelle 6: Angaben zum Träger der Trinkwasserversorgung

Sowohl die Gärtnerei also auch die Turnhalle verfügen bereits über einen Trinkwasseranschluss, im Bereich der Triebeler Straße.

### Löschwasserversorgung

|                         |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>           | Stadtverwaltung Forst (Lausitz)                                                                                                                                                                                           |
| <b>Anschrift</b>        | Lindenstraße 10 - 12<br>03149 Forst (Lausitz)                                                                                                                                                                             |
| <b>nächster Hydrant</b> | Triebeler Straße / Dornbuschweg – NW 125,<br>Luisenweg, Haus Nr. 4 – NW 100,<br>Märkische Straße /Triebeler Straße, Haus Nr. 205 – NW 100,<br>Keuner Straße, Haus Nr. 88 – NW 100,<br>Keuner Straße, alte Schule – NW 100 |
| <b>Art</b>              | Unter- und Oberflurhydranten                                                                                                                                                                                              |

Tabelle 7: Angaben zur Löschwasserversorgung

Die Hydranten befinden sich im, laut DVGW Arbeitsblatt W 405 geforderten, Umkreis von 300m um den Geltungsbereich.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung wird in den meisten Fällen durch die Brandschutzdienststelle des Landkreises und des Bauordnungsamtes festgelegt. Im Fall des „Schulstandortes Keune wird die eventuell geforderte Menge von 192 m³/h abgesichert.

## Abwasserentsorgung

|                                |                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | Eigenbetrieb „Städtische Abwasserbeseitigung Forst (Lausitz)“ |
| <b>Anschrift</b>               | Lindenstraße 10 - 12<br>03149 Forst (Lausitz)                 |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | Triebeler Straße                                              |

Tabelle 8: Angaben zum Träger der Abwasserentsorgung

Derzeit verfügt das Plangebiet über drei Schmutzwasserleitungen, die entlang der Triebeler Straße einbinden.

Seitens des Eigenbetriebes existieren Planungen zur Erneuerung der Schmutzwasserableitung. Diese sind Bestandteil der Gebietsplanung „Einzugsgebiet Pumpwerk Dornbuschweg“ sowie des bereits teilweise durchgeführten Bauvorhabens „Einzugsgebiet Pumpwerk Dornbuschweg, 3. Abschnitt“.

Als Teilabschnitt dieses Bauvorhabens wurde im Jahr 2019 die Schmutzwasser-Ableitung zwischen der Schäferstraße und der Triebeler Straße auf dem Flurstück 778/5 erneuert und die Schmutzwasser-Ableitung der Sporthalle wurde an diesen erneuerten Kanalabschnitt angeschlossen. Der bereits erneuerte Kanalabschnitt zwischen Schäferstraße und Triebeler Straße stellt die Grundlage für die zukünftige Ableitung des Schmutzwassers aus Richtung Ackerstraße dar, durch die das Schmutzwasser des gesamten Teilentwässerungsgebietes 6.29 (Keuner Straße und umliegende) sowie des Edelweißweges, der Ackerstraße und des westlichen Enzianweges verlaufen soll.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde der Änderungsbedarf der laufenden Planung definiert und es erfolgt eine Fortschreibung der Planung, zur Erneuerung der Schmutzwasserableitung im Geltungsbereich durch den Eigenbetrieb.

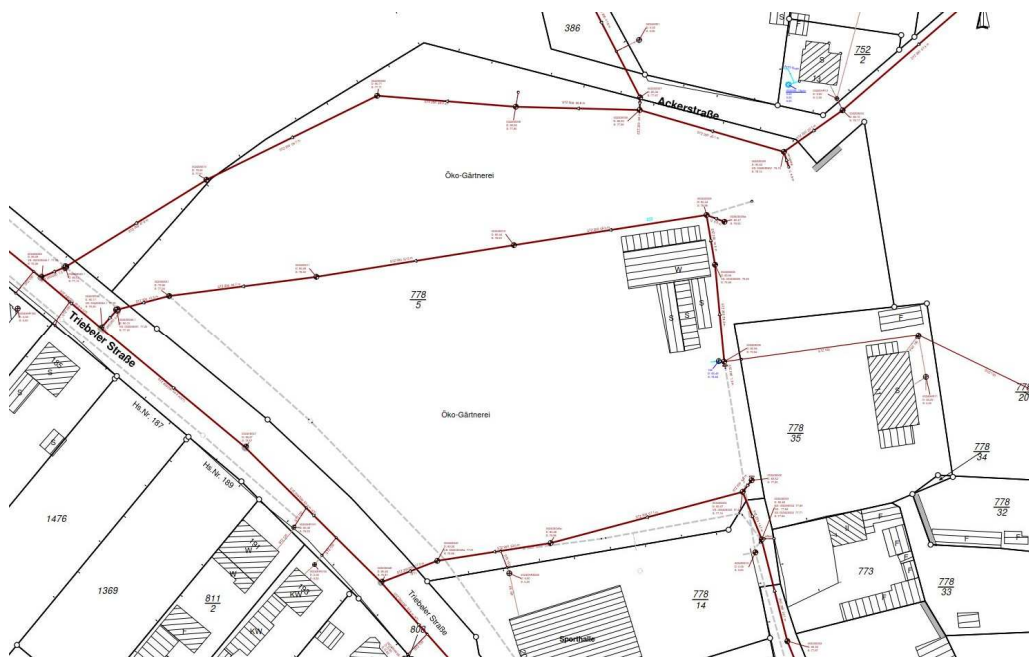


Abbildung 4: Abwasserleitungen Bestand

### **Abfallentsorgung**

|                                |                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Träger</b>                  | Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße                                           |
| <b>Anschrift</b>               | Heinrich-Heine-Straße 1<br>03149 Forst (Lausitz)                                                    |
| <b>nächster Anschlusspunkt</b> | Leipziger Straße / Ernst-Thälmann-Straße am Geltungsbereich                                         |
| <b>Art</b>                     | Müll wird in grundstücksbezogenen Containern gesammelt und vor Ort zum Tage der Entsorgung abgeholt |

Tabelle 9: Angaben zum Träger der Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt mittels Abfallentsorgungsfahrzeug direkt vom Standort. Hierzu können im Geltungsbereich gesonderte Bereiche vorgehalten werden.

Für die Abfallentsorgung sind die Regelungen gemäß § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa zu beachten. Bei der Planung der Bereitstellungsplätze und Zuwegungen ist speziell § 21 Abs. 1 -3 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Der Müll wird über den zuständigen Entsorger über die üblichen Wege abtransportiert.

## **1.7 Plangrundlage**

Die Planung erfolgte auf Grundlage des Amtlichen Lageplan zum B-Plan, welcher am 18.11.2024 durch das Büro Vermessungsassessor Falko Marr erstellt wurde.

Der Lageplan wurde auf Grundlage des Lagesystems ETRS89 UTM33 und des Höhensystems DHHN2016 erstellt.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Gestaltungskonzept**

Das Gestaltungskonzept wird vom Ausgangsbestand der umliegenden Wald- und Offenlandflächen sowie dem dörflichen Charakter des Ortsteils bestimmt. So soll das Schulgelände einen offenen und durchgrünten Charakter erhalten. Dazu sollen möglichst viel Grünland- und Gehölzbestände erhalten bleiben und in die Gestaltung der Außenanlagen integriert werden.

Der Vorentwurf für die Objektplanung erfolgte unter der Leitidee des „Schulcampus im Grünen“. Die Vorzugsvariante sieht dazu einen kompakten Baukörper vor, der zentral auf dem Plangebiet verortet ist und von dem parkartigen Schulgarten umgeben ist.

### **2.2 Allgemeine Grundsätze**

#### **2.2.1 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches**

Darstellungen in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches besitzen ausschließlich informativen Charakter. Sie sind keine Festsetzungen im Sinne des Bauordnungsrechtes und verdeutlichen die bestehende Nutzung in der Umgebung, damit Proportionen und Größen sowie Auswirkungen (z. B. Gebäudekubaturen, Gehölze) nachvollzogen werden können.

#### **2.2.2 von der Planung betroffene Gehölze**

Als Gehölze, die von der Planung betroffen sind, gelten Bäume und Sträucher, die sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch jene, die im räumlichen Zusammenhang mit der Planung stehen. Dabei ist der Wurzelbereich maßgebend. Da dieser nicht ohne weiteres aufgenommen werden kann, wird vereinfachend die auf den Boden projizierte Kronentraufe angenommen.

Gehölze, die in das Entwicklungskonzept integrierbar sind und sich im Geltungsbereich befinden, sollen erhalten werden. Da sich im Geltungsbereich bzw. auf den benachbarten Grundstücken Gehölze befinden, ist im Geltungsbereich ggf. mit Wurzeln zu rechnen. Der Schutz benachbarter Gehölze einschließlich deren Wurzelbereich richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die drei Alteichen im nordwestlichen Grenzbereich des Planbereiches, die dem Biotoptyp „Eichenmischwälder bodensaurer Standorte“ (Code 08190) bzw. dem FFH-Lebensraumtyp (LRT) „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus robur“ (Code 9190) zuzuordnen sind, sowie weitere heimische, ökologisch wertvolle Laubbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

### **2.3 Erläuterungen und Begründung zu den Festsetzungen durch Text**

#### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Es werden Gemeinbedarfsflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche Nr. 1 erhält die Zweckbestimmung Schule / Hort, die Gemeinbedarfsfläche Nr. 2 die Zweckbestimmung Sport.

Die Festsetzung von Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule / Hort und Sport begründet sich aus dem Planungsziel zum Neubau einer Schule sowie dem Vorhandensein der bereits errichteten Sporthalle inkl. Sportanlagen. Der Bereich, auf dem sich die Sporthalle und die Sportanlagen befinden, ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Forst (Lausitz) bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Somit ist für diesen Bereich das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Der bisher gärtnerische genutzte Teil des Geltungsbereichs ist im FNP hingegen als

Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Demnach ist zunächst ein Änderungsverfahren zum FNP notwendig, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO

Für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 1 wird eine Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese kann durch Geräteschuppen, Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,3111 überschritten werden. Verkehrsflächen werden gesondert ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Festsetzung. Gemäß dem Bebauungskonzept könnten damit die geplanten Gebäude hergestellt und entsprechende Pausenhofflächen sichergestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 2 entspricht dem aktuellen Bestand. Für diese wird eine Grundfläche von 760 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese kann durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Zahl der maximalen Vollgeschosse wurde gewählt um die geplante Schule sinnvoll in die homogene umgebende Siedlungsstruktur einzuordnen und entspricht dem Bestand der bereits errichteten Sporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche Nr. 2.

### **2.3.3 Bauweise**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Die festgesetzte Bauweise definiert die Baukörper näher und bestimmt durch Baugrenzen die Lage der Hauptgebäude. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Hauptanlagen angeordnet werden.

Aufgrund der speziellen Nutzungsstruktur der Schule inkl. Hort wird für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von Absatz 1 (§ 22 BauNVO) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen auf der Teilfläche eine Länge von 130 m nicht überschreiten.

Die Gemeinbedarfsfläche Nr. 2 bleibt im aktuellen Bestand unverändert und entspricht einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

### **2.3.4 Verkehrsflächen**

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken sind mindestens 40 Pkw-Stellplätze sowie eine „Kiss-and-Ride-Zone“ für mindestens 7 PKW anzuordnen. Die Flächen sind nicht Bestandteil der Grundfläche nach Maß der baulichen Nutzung bzw. höchstzulässigen Grundflächenzahl. Die vollständige Überbauung der Verkehrsflächen ist damit zulässig. Die Regelung der Stellplätze erfolgt über eine verkehrsrechtliche Anordnung. Das aktuelle Verkehrskonzept sieht eine Nutzung der Stellplätze für Lehrer, Mitarbeiter und Besucher sowie eine Zone zum kurzzeitigen Aufenthalt für das Bringen bzw. Holen der Schüler vor. Über die dafür erforderliche Nutzungszeit während des Schulbetriebs hinaus, können die Flächen durch Nutzer der Sporthalle genutzt werden.

An der Triebeler Straße wird an den Geltungsbereich angrenzend, jedoch außerhalb dessen, eine Bushaltestelle angeordnet.

### **2.3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 2 (MF1 und MF2)

Die Nadelholzbestände sowie deren Krautschicht innerhalb der Maßnahmenflächen MF1 und MF2 sind zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzenauswahllisten A und B zu ergänzen. Die Flächen sind dauerhaft von invasiven Neophyten (insbesondere Mahonien) frei zu halten. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein

Laubgehölz (mind. 1 x v. Heister) zu pflanzen. Daraus ergeben sich 21 Stk. Pflanzungen. Abgestorbene oder zu dichte Bestandgehölze dürfen entnommen werden. Auch um Platz für Neupflanzungen zu schaffen. Abgängige Neupflanzungen sind zu ersetzen. Nebenanlagen sind in den Flächen nicht zulässig. Gehwege dürfen nur ohne feste Einfassung, und mit ungebundener Deckschicht hergestellt werden. Eine Nutzung als Grünes Klassenzimmer bzw. Arboretum im Sinne des Schulunterrichtes ist zulässig.

Die Festsetzung dient zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A4.

#### Maßnahmenfläche Nr. 3 (MF3)

Die Maßnahmenfläche 3 ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die Innerhalb der Fläche zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume mit der Nummer 1 sind unter Berücksichtigung der Sicherheit als Totholzbiotop zu erhalten. Sofern aus Gründen der Sicherheit eine Fällung abgängiger Bäume mit der Nummer 1 notwendig ist, ist deren Stammholz innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Nr. 1 oberirdisch zu belassen und der Baum durch eine Neupflanzung derselben Art, mit Stammumfang 12-14 cm innerhalb der Maßnahmenfläche zu ersetzen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A2<sub>CEF</sub> herzustellen. Die Maßnahmenfläche ist daher nur einmal jährlich zwischen September und März zu mähen. Invasive Neophyten (insbesondere Einjähriges Berufkraut) sind ganzjährig, händisch zu entfernen. Die Fläche ist wirksam gegenüber den Pausenhofflächen abzugrenzen. Eine Nutzung als Grünes Klassenzimmer im Sinne des Schulunterrichtes ist zulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz des anliegenden FFH-Lebensraumtyp und nach § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotops „Eichenmischwälder bodensaurer Standorte“, zu dem auch die drei Alteichen innerhalb der Maßnahmenfläche zählen. Durch die Festsetzung werden weiterhin artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich xylobionter Käfer ausgeschlossen. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll die Ausgleichsmaßnahme A2<sub>CEF</sub> hergestellt werden. Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme ist kleiner als die Fläche der Maßnahmenfläche 3, sodass beide nicht zwingend deckungsgleich sein müssen. Die Ausgleichsmaßnahme darf jedoch nicht über die Grenzen der Maßnahmenfläche hinaus reichen.

### **2.3.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der Pflanzenauswahlliste A als Hochstamm 3 x v. mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Kombination mit einer (Baum-) Rigole vorgesehen werden, kann die Artenwahl abweichen, solange sie den technischen Erfordernissen entspricht.

- innerhalb der pfg1 sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen
- innerhalb der pfg2 sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen
- innerhalb der pfg3 sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen
- innerhalb der pfg4 sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen

Die Festsetzung sichert den Flächenbedarf für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A3. Die Gesamtstückzahl der Baumpflanzungen ergibt sich aus der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz des Umweltberichtes.

### **2.3.7 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind im unmittelbaren Umfeld durch eine Neupflanzung einer Art nach Pflanzenauswahlliste A mit Stammumfang 12-14 cm zu ersetzen.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume werden Habitate für Brutvögel gesichert. Die Bäume erfüllen in ihrer Anzahl einen Beitrag zum Mikroklima, sorgen für eine Verschattung der Schulhofflächen und haben eine gewisse Relevanz für das Landschaftsbild.

### **2.3.8 Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen**

Die Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen werden im Umweltbericht hergeleitet und begründet.

### **2.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

An Fassaden sind glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass glänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden, um Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder Anwohner zu vermeiden. Glasfassaden sind jedoch zulässig.

### 3 Hinweise

Die folgenden Hinweise resultieren aus Vorschriften einiger Gesetzestexte, die durch die Planung und beabsichtigte Nutzung berührt werden bzw. empfehlen Verhaltensweisen bei Nutzung der Fläche. Diese sind keine Festsetzungen im engeren Sinne des Bauordnungsrechtes, da sie keine flächenbedeutende Relevanz besitzen.

- Die Grundstücksbesitzer haben sich über geltende Rechtsvorschriften und Pflichten über die Flächennutzung und -bewirtschaftung sowie den Verhaltensweisen zu informieren. Die Kontaktierung fachkundiger Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) ist zu empfehlen.
- Der Bebauungsplan sollte genau gelesen werden. Bei Unverständlichkeiten sollten fachkundige Stellen (Ämter, Kanzleien, ...) kontaktiert werden.
- Zum Schutz wildlebender Tiere ist es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten, Bäume, ... Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Neißeaue bei Forst. Da die überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Art der baulichen Nutzung dem Schutzzweck des LSG widerspricht, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Gemäß Unterer Denkmalbehörde Spree-Neiße ist durch das Vorhaben eine Veränderung/ Teilzerstörung des Bodendenkmals in Bearbeitung 120490 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ zu erwarten. Daher ist für das Vorhaben ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.
- Gemäß Stellungnahme des Polizeipräsidiums Land Brandenburg, Polizeidirektion Süd Stab 1 ist in der weiteren Planung die verkehrsorganisatorische Erschließung der Stellflächen zu konkretisieren und zur Anhörung in der entsprechenden Planungsphase vorzulegen. Des Weiteren ist der Bereich der Bushaltestelle so zu gestalten, dass eine sichere Querungsmöglichkeit für die Schüler bzw. eine separate Busspur je Fahrtrichtung geschaffen wird. Hierzu ist mit dem Landesbetrieb für Straßenwesen Land BB Kontakt aufzunehmen.
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz). Daher ist gemäß § 7 (2) der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz) vom 13. März 2009 eine Befreiung von dem Verbotstatbestand des § 3 Nr. 60 und ggf. Nr. 29 dieser Verordnung bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen.
- Für die Herstellung von Versiegelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die fachlich erforderlichen Nachweise zu führen, dass die Anforderungen an eine moderne Regenwasserbewirtschaftung nach DWA-Arbeitsblatt A 102-1 eingehalten werden. Für abflusswirksame versiegelte Flächen größer als 800 m<sup>2</sup> sowie Gebäude mit einer Grundfläche größer als 400 m<sup>2</sup> ist gemäß § 3 Nr. 5 BbgVersFreiV eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.
- Die NBB Netzgesellschaft Brandenburg weist darauf hin, dass vor Baubeginn die am Bau beteiligten Mitarbeiter der Baufirmen sowie der Nachauftragnehmer durch die NBB, C-NR-O über das Arbeiten im Wasserschutzgebiet zu unterweisen sind. Weiterhin liegen

Anschlussleitungen der Medien Gas, Trinkwasser und/oder Strom im Geltungsbereich. Diese müssen aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Die Trennungen sind rechtzeitig bei der NBB, C-NR-O schriftlich zu beantragen.

### 3.1 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz und der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion sind folgende Forderungen umzusetzen.

- Anwendung der DIN 18300 und DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens.
- Das Befahren von ungeschütztem Oberboden ist zu vermeiden.
- Oberboden ist im Bereich der dauerhaft versiegelten Flächen abzutragen.
- Es sind ausreichend große Lagerplätze für Maschinen, Baustoffe und Oberbodenmaterial einzuplanen. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen muss vor möglichen Einträgen durch auslaufende Flüssigkeiten (Öle, Treib- und Schmiermittel) oder Abfälle geschützt werden (Vliesauflage / wassergebundenen Platzbefestigung / Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).
- Die Bodenzwischenlagerung in Bodenmieten ist getrennt nach Ober- und Unterboden und getrennt nach Substraten unterschiedlicher Körnung vorzunehmen; Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu trennen; die Lagerhöhe für humosen Oberboden darf höchstens 2 m betragen (ausreichende Flächenverfügbarkeit)
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Nach DIN 19731 ist das zwischengelagerte Bodenmaterial vor Verdichtung und Vernässung zu schützen.
- Zwischenlager sind locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger zu schütten, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei längeren Niederschlägen sollten die Arbeiten unterbrochen werden. Ziel ist es, dass das Depot in seinem ganzen Volumen gut durchlüftet bleibt. Ansonsten bilden sich anaerobe Bedingungen, unter denen das Bodenleben „erstickt“ und Fäulnisvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch bei Abtrag des Depots erkennbar.
- Bauzeitliche Entwässerungsmaßnahmen des Baufeldes von Dränwasser (Oberflächenwasser) und Niederschlagswasser sind vorzunehmen.
- Beanspruchte Flächen sind nach der Nutzung zu rekultivieren. Alle bauzeitlich beanspruchten Flächen sind tiefgründig zu lockern (mechanisch oder biologisch mit tiefwurzelnden Pflanzen wie z. B. Lupine, Luzerne oder Kleearten etc.) und die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren. Ggf. unterstützende Maßnahmen wie Kalkung oder organische Düngung sollten vorgenommen werden, wenn diese die Bodenprozesse unterstützen. Die Maßnahmen sind bei trockener Witterung und trockenen Bodenverhältnissen durchzuführen.

Bodenaushub und -verwertung:

- Für die Herstellung natürlicher Bodenfunktionen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BBodSchV i. V. m. den Zuordnungswerten Z0/Z0\* gem. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II, 1.2 Bodenmaterial; LAGA TR Boden 2004 einzuhalten (bei landwirtschaftlicher Folgenutzung 70 % der Vorsorgewerte)
- Alle Bodenarbeiten müssen die aktuelle Bodenfeuchte beachten.

- Die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) ist anzuwenden.

Werden bei den Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe / Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist der zuständigen Behörde nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung / Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren und auf Verlangen der zuständigen Abfallbehörde vorzulegen.

Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

### 3.2 Abfallrecht

Der Landkreis Spree-Neiße betreibt die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) und dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I S. 40 in der derzeit gültigen Fassung).

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des LK Spree-Neiße und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des LK Spree-Neiße.

Die Abfallentsorgung ist während der Bauzeit gefahrungsfrei gemäß den Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) – „Müllbeseitigung (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und „Fahrzeuge“ (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 214-033 (BGI 5104) – „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für Sammlung von Abfällen“ zu gewährleisten. Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Straßensperrung/ Teilsperre der Straße geplant und dadurch bedingt ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen zur Abfallentsorgung notwendig werden, sind provisorische Bereitstellungsplätze für Leistungen der Abfallentsorgung einzurichten. Wird dies notwendig, ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des LK Spree-Neiße in die Abstimmung zur Festlegung der Bereitstellungsplätze mit einzubeziehen. Abfallsammel- und Wertstoffbehälter als auch ggf. Sperrmüll sowie Elektronik-Schrott sind gemäß der Abfallentsorgungssatzung zur Entsorgung je nach Festlegung von Anliegern selbst oder der bauausführenden Firma an den provisorischen Bereitstellungsplatz so bereit zu stellen, dass das Abholen der Abfälle und Leeren der Behälter gefahr- und schadlos auf zumutbare Weise möglich ist und die gesetzlichen Anforderungen und die Anforderungen der für die Abfallentsorgung geltenden Unfallverhütungsvorschriften erfüllt werden.

Der Baubeginn ist dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14 Tage vorab, schriftlich anzuzeigen. Mit der Baubeginnanzeige ist ggfs. Die Lage der provisorischen Bereitstellungsplätze bekannt zu geben.

Bei Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen gemäß der Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 (ErsatzbaustoffV) sind die Anforderungen der §§ 19-21 sowie an die Einbauweisen gemäß Anlage 2 sicherzustellen und der zuständigen Behörde bekanntzugeben. Auf die Einhaltung der Anforderungen an die Grundwasserdeckschichten gemäß den Erläuterungen der Anlage 2 i.V.m § 19 (8) der Ersatzbaustoffverordnung wird hingewiesen.

Zudem ist gemäß § 7 (2) der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz) vom 13. März 2009 eine Befreiung von dem Verbotstatbestand des § 3 Nr. 29 dieser Verordnung bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu stellen.

Ersatzbaustoffe sind den Standortbedingungen entsprechend einzusetzen. Eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung gemäß § 7 (3) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 ist der zuständigen Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungsverträglichkeiten**

In den vorangegangenen Kapiteln wurde auf die Berücksichtigung der Belange der Nutzungsverträglichkeiten eingegangen und die Planung dementsprechend entwickelt. Es entsteht eine attraktiver Schulstandort auf vormals gärtnerisch genutzter Fläche, ohne erheblich negative Nutzungskonflikte.

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch Festsetzungen angemessener städtebaulicher Strukturen fortgeführt und erhebliche Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt vermieden bzw. kompensiert. Eine Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in dem vorhandenen und neu entwickelten Gebiet sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Insbesondere wird durch die Planung den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, wie Familien und jungen Menschen sowie den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung entsprochen.

Klimatisch wird sich die Situation am Standort nicht verändern. Die überbaubare Fläche ist verhältnismäßig gering und es werden ausgleichende Baumpflanzungen sowie eine Aufwertung von Nadelholzbeständen vorgesehen.

Da die überwiegend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Art der baulichen Nutzung dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiet Neißeauwe widerspricht, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde die Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde, unter der Annahme, dass sich der Baukörper in Form und Farbe gut in den Bestand einpassen wird, in Aussicht gestellt.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Durch die weitere Nutzung bereits vorhandener Zufahrten auf die Triebeler Straße werden keine neuen Konflikte geschaffen.

Auswirkungen auf die Tierwelt betreffen vor allem die Zauneidechse, gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel. Durch entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden. Geschützte wertvolle Biotope werden durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen zum Erhalt geschützt. Daher ist der Planung auch eine Nutzungsverträglichkeit im Bezug zum Schutzgut Arten und Biotope zu bescheinigen.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch Ersatzmaßnahmen kompensiert und Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend gemindert.

Während der Bauphase wird es zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, auch bezüglich des ruhenden Verkehrs, kommen. Hierzu bestehen auf den vorhandenen, ausgebauten Flächen genügend räumliche Möglichkeiten zur Einrichtung von Baustellen und Lagerkapazitäten. Auch die Zufahrt zur geplanten Baustelle über die Triebeler Straße bietet ausreichend Kapazitäten.

Nichtsdestotrotz ist nicht auszuschließen, dass es während der Bauzeit zu einzelnen Beeinträchtigungen anderer Verkehrsteilnehmer kommt.

Aus dem Schalltechnischen Gutachten (2024-SSB17-Gutachten 250630 vom 30.06.2025) ergeben sich keine Abwägungshandlungen und Festsetzungen zum Schallschutz im Tageszeitraum oder grundsätzlichen Lärmkonflikte in Bezug auf den schutzbedürftigen Außenbereich.

## 4.2 Flächenbilanz

| Bestand                      | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Angaben in % |
|------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche                 | 25.104                         | 100          |
| versiegelte Flächen/ Gebäude | 2.056                          | 8            |
| Verkehrsflächen              | 484                            | 2            |
| Gartenbaufläche              | 19.471                         | 77           |
| Sportflächen versiegelt      | 2.449                          | 10           |
| Sportflächen unversiegelt    | 644                            | 3            |

Tabelle 10 Flächenverteilung Bestand

| Bestand                   | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Angaben in % |
|---------------------------|--------------------------------|--------------|
| Gesamtfläche              | 25.104                         | 100          |
| Gebäude                   | 4.500                          | 18           |
| Nebenanlagen/ Pausenhof   | 2.250                          | 9            |
| Verkehrsflächen           | 2.183                          | 9            |
| Grünfläche                | 13.078                         | 51           |
| Sportflächen versiegelt   | 2.449                          | 10           |
| Sportflächen unversiegelt | 644                            | 3            |

Tabelle 11 Flächenverteilung Planung

## 4.3 Umsetzungszeitraum

Mit dem Neubau soll nach Erzielung des Baurechts, voraussichtlich im vierten Quartal 2025 begonnen werden. Die Fertigstellung der Baumaßnahme wird für das Ende des vierten Quartals 2027 anvisiert.

## 4.4 Kosten

Kosten entstehen für die Planung und die Herstellung der Schule-, deren Ausstattung und deren Außenanlagen. Weiterhin fallen Kosten für externe Ersatzmaßnahmen an. Diese Kosten werden durch die Stadt Forst (Lausitz) getragen.

# 5 Zusammenfassende Darstellung

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für den Neubau einer 1,5 zügigen Grundschule inkl. Hort und Sportanlagen geschaffen.

Dazu erfolgt die Festsetzung entsprechender Gemeinbedarfsflächen auf dem Gelände einer Gärtnerei bzw. der bereits errichteten Sportanlage. Aufgrund der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Forst, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen.

Es werden ein Schulgebäude inkl. Hort als maximal zweigeschossiges Gebäude in abweichender Bauweise, sowie eine Sporthalle als zweigeschossiges Gebäude in offener Bauweise festgesetzt. Über

das Maß der baulichen Nutzung werden die Flächen für den Pausenhof sowie die Sportanlagen sichergestellt. Weiterhin werden im Plangebiet Verkehrsflächen für Stellplätze und eine Hol- bzw. Bringzone bereitgestellt.

Die Verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Triebeler Straße bzw. den Schäferweg.

## 6 Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB), i. d. a. F.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), i. d. a. F.
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019
- Landschaftsarchitektur + Umweltplanung THOMAS NICKEL; Landschaftsplan Forst (Lausitz), 30.03.2007
- LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg),
  - Geoportal Brandenburg: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>
  - Straßennetzviewer: <https://viewer.brandenburg.de/strassennetz/?layerIDs=10021,2062,10,7,5,11,8,6,33,31,32&visibility=true,true,true,true,true,true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0&center=355235.2349440845,5804968.589785482&zoomlevel=1>
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe,
  - GeoPortal LBGR Brandenburg: <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>
  - Atlas zur Geologie von Brandenburg, 4. aktualisierte Auflage (2010)
- Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU):
  - Auskunftsplattform Wasser (APW): [https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb%7Cvorl\\_Sich%7CUESG\\_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legendd](https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb%7Cvorl_Sich%7CUESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legendd)
  - Bericht zu den Lärmkarten des Jahres 2022 für die Stadt Forst (Lausitz)