

**Stadt Forst (Lausitz)**  
**Fachbereich Stadtentwicklung**

**Ergänzungssatzung (i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)**  
**'Klinger Weg'**

**– Satzung / Begründung –**

Stand 12.04.2022

**Auftraggeberin**

Stadt Forst (Lausitz)  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Technisches Rathaus  
Cottbuser Straße 10, 03149 Forst (Lausitz)  
Tel. 03562 / 989 – 406  
E-Mail: a.geisler@forst-lausitz.de  
Angelika Geisler  
Waldemar Olheide

**Planung**

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur  
Schinkelplatz 5, 10117 Berlin  
Tel. 030 / 61 654 – 78-0  
Fax 030 / 61 654 – 78-28  
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.eu  
Jason-Caron Heller,  
Carl Herwarth von Bittenfeld  
im Zusammenwirken mit:  
Landschaft planen + bauen  
Am Treptower Park 28, 12435 Berlin  
Tel. 030 / 610 77 0  
E-Mail: info@lpb-berlin.de  
Thomas Franz

**Inhalt**

<b>I</b>	<b>ERGÄNZUNGSSATZUNG 'KLINGER WEG'</b> .....	<b>4</b>
	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
	<b>Einzelne Festsetzung</b> .....	<b>4</b>
	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>5</b>
	<b>Inkrafttreten</b> .....	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>A</b>	<b>Anlass und Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>6</b>
<b>B</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Stadträumliche Einbindung</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrerschließung / technische Infrastruktur</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Natur / Landschaft</b> .....	<b>7</b>
<b>C</b>	<b>Flächennutzungsplan und derzeitiges Planungsrecht</b> .....	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>Abwägung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzung gemäß § 2 dieser Satzung</b> .....	<b>9</b>
<b>F</b>	<b>Auswirkungen der Ergänzungssatzung</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Verkehrerschließung / technische Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Lärmimmissionen</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Grünordnerische Einschätzung</b> .....	<b>10</b>
<b>G</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>12</b>
	<b>Anlage</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Hinweise der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichnung</b> .....	<b>16</b>

## I ERGÄNZUNGSSATZUNG 'KLINGER WEG'

Die Stadt Forst (Lausitz) erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes<sup>1</sup> vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) folgende Satzung zur Ergänzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine Außenbereichsfläche südlich des Klinger Wegs (Ergänzungssatzung Klinger Weg):

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teil des Flurstücks 355, Flur 15, Gemarkung Forst, der im Norden durch den Klinger Weg, im Westen durch die Pfälzer Straße sowie im Süden und Osten durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche begrenzt.



Abgrenzung Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (Ergänzungsgebiet) / Planzeichnung (original) s. Anlage

### Einzelne Festsetzung

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnde Grundstücksfläche muss ein Baum gepflanzt werden. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten der nachfolgenden Pflanzliste:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robus
Traubeneiche	Quercus petraea

<sup>1</sup> zur Errichtung eines Sondervermögens 'Aufbauhilfe 2021' und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze (Aufbauhilfegesetz 2021 – AufbhG 2021)

### **Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich vollständig im Hochwasserrisiko-  
gebiet für das Hochwasserszenario 'Extremereignis' (HQextrem).<sup>2</sup>

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am xx.xx.2022 in Kraft.

---

<sup>2</sup> Gemäß § 74 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erstellen die zuständigen Behörden Gefahrenkarten und Risikokarten für Hochwasserrisikogebiete i.S.v. § 73 WHG. Grundlage für die Gefahrenkarten und Risikokarten bildet die 2018 aktualisierte vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos. In den Gefahrenkarten des Landes Brandenburg sind Ausmaß und Wassertiefen für drei Hochwasserszenarien (hohe Wahrscheinlichkeit / mittlere Wahrscheinlichkeit / Extremereignis) dargestellt. Ein sogenanntes Extremereignis bezieht sich auf ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren und angenommenen Versagen vorhandener Hochwasserschutzanlagen.

## II BEGRÜNDUNG

### A Anlass und Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Stadt Forst (Lausitz) verfolgt eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik, die das Vorhalten einer ausreichenden Anzahl an Baugrundstücken sicherstellt. Ziel der Stadt ist es, ansässige bauwillige Personen und ihren Familien in der Stadt Forst (Lausitz) zu halten und Anreize für den Zuzug von weiteren Bürger\*innen zu bieten.

Um die Entwicklung von Baulandflächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) zu ermöglichen und damit den Einwohnerrückgang in der Stadt Forst (Lausitz) zu mindern (und langfristig ggf. aufzuhalten und umzukehren), eignet sich das Instrument der Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufgrund der regen Grundstücksnachfrage in der Stadt Forst (Lausitz) fand am 10.05.2021 ein Gespräch mit der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Spree-Neiße) gemeinsam mit dem Fachbereich Stadtentwicklung statt, in dem die Flächenentwicklung im Bereich südlich des Klinger Wegs über eine Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB abgestimmt wurde. Mit der Ergänzungssatzung kann dieser Bereich (derzeit Außenbereich nach § 35 BauGB) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) hat daher am 17.09.2021 mit der Beschlussvorlage Nr. SVV/0287/2021 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung 'Klinger Weg' beschlossen.

Voraussetzungen für eine Satzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (im Sinne des gültigen Flächennutzungsplans),
- Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil<sup>3</sup> (im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB),
- Prägung der Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB),
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)<sup>4</sup>,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Seveso-Klausel).

### B Beschreibung des Geltungsbereichs

#### 1 Stadträumliche Einbindung

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Forst (Lausitz) und ist vom Stadtzentrum etwa 1,5 km entfernt und wird im Norden durch den Klinger Weg, im Westen durch die Pfälzer Straße sowie im Süden und Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche (Acker) begrenzt.

Die nähere Umgebung des Ergänzungsgebiets ist vorrangig durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. In der direkten Umgebung befinden sich außerdem landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie eine Außensportanlage (Sperlingsstraße 11) westlich des Pfälzer Wegs.

---

<sup>3</sup> der sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet

<sup>4</sup> nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht

## 2 Eigentumsverhältnisse / Nutzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks 355, Flur 15, Gemarkung Forst in einem Umfang von etwa 7.200 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum der Stadt Forst (Lausitz). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung werden derzeit vorrangig ackerbaulich genutzt. Das bestehende Pachtverhältnis mit der Agrargesellschaft Forst eG wird für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung aufgelöst.

## 3 Verkehrserschließung / technische Infrastruktur

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung für eine Bebauung innerhalb des Ergänzungsgebiets ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz (Klinger Weg) gesichert.

Die medientechnische Erschließung umfasst Strom, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikation.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Forst, Eulo Schule) befindet sich etwa 100 m südlich des Geltungsbereichs und wird durch die Buslinie 858 bedient.

## 4 Natur / Landschaft

Das Ergänzungsgebiet liegt naturräumlich gesehen im südöstlichen Randbereich der naturräumlichen Großeinheit 'Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet'.

### *Boden*

Das Ergänzungsgebiet ist vollständig unversiegelt und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Hauptbodentyp im Ergänzungsgebiet und seiner Umgebung ist gemäß digitaler Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg der Vega-Gley-Pseudogley überwiegend aus Auenton über tiefem Auensand oder Auenlehmsand.<sup>5</sup> Hauptbodenart ist dementsprechend lehmiger Ton. Bei der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg handelt es sich um eine großräumige generalisierte Darstellung der wesentlichen Bodentypen im Land Brandenburg. Kleinräumig können die tatsächlichen Bodenverhältnisse daher auch von der Darstellung in der Übersichtskarte abweichen.

In einem Baugrundgutachten für den Straßenbau im Klinger Weg (sowie für die Saarlandstraße, den Querweg und Euloer Weg) aus dem Jahr 2001,<sup>6</sup> wurden nicht durchgehend lehmig-tonige Bodensubstrate, sondern auch sandige Substrate bzw. Wechsellagerungen aus sandigen und lehmig-tonigen Substraten identifiziert.

### *Wasser*

Im Ergänzungsgebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Zwischen der nördlichen Grenze des Ergänzungsgebietes und dem anschließenden Klinger Weg verläuft ein schmaler, maximal temporär wasserführender Entwässerungsgraben der Straße.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 3 m.<sup>7</sup> Das knapp 2 km westlich der Neiße liegende Ergänzungsgebiet gehört zu einem Hochwasserrisikogebiet mit einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit.<sup>8</sup> Das heißt eine Überflutung erfolgt bei einem statistisch alle 200 Jahre auftretenden Hochwasser ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.

---

<sup>5</sup> LGBR, <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

<sup>6</sup> Reinfeld + Schön (2001): Baugrundgutachten Straßenbau Klinger Weg, Saarlandstraße, Querweg und Euler Weg

<sup>7</sup> Kartenanwendung Grundwassermessstellen, LfU ([https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE))

<sup>8</sup> Auskunftsplattform Wasser, LfU (<https://apw.brandenburg.de/>)

### *Klima / Luft*

Die Stadt Forst befindet sich im Bereich des leicht kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,6°C, der mittlere Jahresniederschlag bei 560 mm.<sup>9</sup>

Lokalklimatisch gesehen befindet sich das Ergänzungsgebiet im Übergangsbereich zwischen Freilandklima und Klima des Siedlungsraums. Aufgrund der vorhandenen großen Freiflächen und der relativ geringen Baudichte in den Siedlungsflächen ist von einem belastungsarmen Lokalklima mit ausreichender Frisch- und Kaltluftversorgung auszugehen.

### *Biotope*

Das Ergänzungsgebiet befindet sich vollständig auf einer Ackerfläche. Der Biotopwert einer solchen regelmäßig und intensiv genutzten Fläche ist als gering einzustufen.

Zwischen dem Ergänzungsgebiet und der westlich verlaufenden Pfälzer Straße befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe aus Laubbäumen überwiegend mittleren Alters. Die Bäume stocken innerhalb eines rund 3,5 m breiten, regelmäßig gemähten Saumstreifens. Die Baumreihe besitzt innerhalb des strukturarmen Landschaftsausschnitts eine erhöhte Wertigkeit als lineare Biotopstruktur.

Zwischen dem Ergänzungsgebiet und dem nördlich verlaufenden Klinger Weg befindet sich ein ebenfalls rund 3,5 m breiter und regelmäßig gemähter Saumstreifen einschließlich einer schmalen Entwässerungsmulde.

### *Fauna*

Aufgrund der Biotopausstattung des Ergänzungsgebietes als intensiv genutzte Ackerfläche und der Nähe zu Straßen und Siedlungsflächen ist von keiner nennenswerten Bedeutung für die Fauna auszugehen. In der bereits außerhalb des Ergänzungsgebietes gelegenen Baumreihe ist eine Nutzung als Brutplatz für gehölzbrütende Vogelarten möglich. Für die schmalen straßenbegleitenden Saumstreifen ist aufgrund ihrer Straßennähe, ihrer geringen Breite und Strukturarmut von keiner nennenswerten Bedeutung für die Fauna auszugehen.

### *Schutzgebiete und -objekte*

Im Ergänzungsgebiet und seiner Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Bäume der entlang der Pfälzer Straße vorhandenen Baumreihe (westlich außerhalb des Ergänzungsgebietes) unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Forst.

## **C Flächennutzungsplan und derzeitiges Planungsrecht**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Forst (Lausitz) von 1998 wird das kommunale Flurstück inklusive des Ergänzungsgebiets als Wohnbaufläche (Kennzeichnung mit einer geplanten Nutzungsänderung) dargestellt. Es handelt sich hierbei um Bauerwartungsland. Da sich das Flurstück im Außenbereich befindet, ist es planungsrechtlich derzeit auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Benachbarte Bereiche nördlich und südlich des Klinger Wegs wurden bereits in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung 'Forst-Nord, Teilgebiet 1' eingezogen und befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. des § 34 BauGB.

Nordwestlich des Klinger Wegs befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Neuansiedlung Horno, 1. Änderung'.

---

<sup>9</sup> Daten des Deutschen Wetterdienstes für den Zeitraum 1981-2010, bezogen auf Cottbus, [https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima\\_vorort/berlin-brandenburg/cottbus](https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/berlin-brandenburg/cottbus)



#### **D Abwägung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Die erforderlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung (vgl. S. 4) sind im Geltungsbereich 'Klinger Weg' erfüllt:

- Aufgrund der Darstellung des FNP kann die Entwicklung des Ergänzungsgebiets als Wohnbaufläche im Sinne des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB hergeleitet werden. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.
- Das Ergänzungsgebiet grenzt an einen vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. des § 34 BauGB. Dieser im Zusammenhang bebaute Ortsteil auf der nördlichen Seite des Klinger Wegs ist durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet.
- Das Ergänzungsgebiet wird i.S.v. § 34 BauGB durch die bauliche Nutzung (Wohnen) des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils geprägt.
- Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)<sup>10</sup> unterliegen, da diese nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB nicht genehmigungsfähig sind.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.
- Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, für die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Seveso-Klausel) bestehen.

#### **E Begründung der einzelnen Festsetzung gemäß § 2 dieser Satzung**

Gemäß der grünordnerischen Festsetzung zur Baumpflanzung werden im Ergänzungsgebiet rund 20 hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Die Baumpflanzung tragen zu einer Durchgrünung des Ergänzungsgebiets und der Schaffung von Habitaten für die Fauna bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima im Ergänzungsgebiet aus.

#### **F Auswirkungen der Ergänzungssatzung**

##### **1 Eigentumsverhältnisse / Nutzung**

Die zukünftige Grundstücksaufteilung und Vermarktung der Baugrundstücke ist nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Voraussetzungen und der gegebenen Nachfragesituation ist jedoch von einer kleinteiligen Parzellierungs- und Eigentumsstruktur auszugehen. So wären in Orientierung an der nördlich benachbarten Bebauung (im Sinne des § 34 BauGB) etwa acht bis neun Grundstücke entwickelbar.

Mit der Ergänzungssatzung wird auf einem Teil einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche erstmalig Baurecht geschaffen und eine Wohnnutzung, unter Anwendung der Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB, ermöglicht.

##### **2 Verkehrserschließung / technische Infrastruktur**

Das Ergänzungsgebiet ist bereits erschlossen. Änderungen der technischen Infrastruktur sind mit der Ergänzungssatzung nicht verbunden.

##### **3 Lärmimmissionen**

An die Außensportanlage (Sperlingsstraße 11) grenzen westlich und südlich Einfamilienhäuser (im Bereich Sperlingstraße / Elsterstraße / Drosselweg). Diese Bestandssituation lässt in Hinblick auf das Ergänzungsgebiet, das sich z.T. in größerer Entfernung zur Sportanlage befindet als bestehende Einfamilienhäuser, keine kritischen Lärmimmissionen erwarten. Neben der

---

<sup>10</sup> nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Entfernung ist auch davon auszugehen, dass sich der Baumbestand westlich und östlich der Pfälzer Straße lärmindernd auswirkt.

#### **4 Grünordnerische Einschätzung**

Mit Umsetzung des Vorhabens ist aufgrund der Bebauung einer bisherigen Ackerfläche ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG verbunden, der sich, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wie folgt darstellt.

##### *Boden*

Die vorhabenbedingte Versiegelung von Boden im Ergänzungsgebiet und der damit einhergehende Verlust der ökologischen Bodenfunktionen (Speicher- und Filtereigenschaften, Vegetationsstandort) führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von etwa 0,25, die aus der Bestandsbebauung nördlich des Klinger Wegs herleitbar ist, ergibt sich für das etwa 7.200 m<sup>2</sup> umfassende Ergänzungsgebiet eine Versiegelung von rund 1.800 m<sup>2</sup> Bodenfläche, was als eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu werten ist.

Die Inanspruchnahme der nicht bebaubaren Flächen im Ergänzungsgebiet stellt aus folgendem Grund dagegen keine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens dar: Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung besteht bereits eine deutliche Vorbelastung des Bodens hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen. Im Zuge der Entwicklung der nicht bebaubaren Flächen zu Garten- und Freiflächen bleiben wesentliche Bodenfunktionen erhalten, die mit denen der bisherigen Ackerfläche vergleichbar sind.

##### *Wasser*

Mit der geplanten Versiegelung und der damit verbundenen Reduzierung an Versickerungsfläche und Grundwasserneubildung ergeben sich auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Nach § 54 (4) BbgWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben zur Grundwasserbewirtschaftung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts im Ergänzungsgebiet zu erwarten.

Vor Umsetzung des Bauvorhabens sind auf Grundlage einer erforderlichen Baugrunduntersuchung und in Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Bodens geeignete Maßnahmen zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück festzulegen (z.B. Dachbegrünung / Zisternen / Mulden- oder Rigolenversickerung).

Auf den Grundstücken auf der nördlichen Seite des Klinger Weges existiert eine kompakte Bebauung. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist hier dennoch möglich. Daher ist die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken im Ergänzungsgebiet nicht unwahrscheinlich. Auch bei starken Niederschlägen konnten hier bisher keine Auffälligkeiten (Wasserbildung, Pfützenbildung) beobachtet werden.

Um die Sickerfähigkeit der Böden abschließend zu klären, beabsichtigt das Stadtentwicklungsamt der Stadt Forst (Lausitz) bis zu drei Bohrungen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung durchführen zu lassen.

##### *Klima / Luft*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft können durch die geringe Flächengröße des Vorhabens und die geringe zukünftige Bebauungsdichte ausgeschlossen werden.

### *Biotope*

Im Ergänzungsgebiet befinden sich ausschließlich Ackerflächen, die bei Umsetzung des Vorhabens im Umfang von rund 7.200 m<sup>2</sup> verloren gehen. Unabhängig von dem geringen Biotopwert der Ackerflächen ist damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes verbunden. Die erhebliche Beeinträchtigung beschränkt sich auf die überbaubare Fläche von rund 1.800 m<sup>2</sup> (GRZ 0,25). Auf den nicht bebaubaren Flächen werden Garten- und Freiflächen entstehen, die in ihrem Biotopwert den betroffenen Ackerflächen zumindest entsprechen.

### *Fauna*

Da sich im Ergänzungsgebiet mit den intensiv genutzten Ackerflächen ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung für die Fauna befinden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Auch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) BNatSchG kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden. Im Ergänzungsgebiet werden im Zuge der Gebietsentwicklung mit der Pflanzung von rund 18 Laubbäumen sowie der Anlage von Gärten zumindest kleinflächig Strukturen mit Habitatfunktion für die Fauna entstehen.

### *Ökologischer Ausgleich*

Der vorhabenbedingte, kompensationspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft betrifft die Schutzgüter Boden und Biotope (intensiv genutzter Acker).

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg<sup>11</sup> ist Bodenversiegelung vorrangig durch Entsiegelung zu kompensieren. Bei einem gemäß HVE anzusetzenden Kompensationsverhältnis von 1:1 beträgt der Entsiegelungsbedarf rund 1.800 m<sup>2</sup>. Bei Umsetzung anderer bodenaufwertender Maßnahmen (Gehölzpflanzungen, Extensivierungen) erhöht sich der Kompensationsbedarf auf den Faktor 1:2 bzw. 1:3.

Die Kompensation des Schutzgutes Biotope wird über Maßnahmen für das Schutzgut Boden mit erbracht, da damit in jedem Fall auch eine Aufwertung der Biotopfunktion der Maßnahmenfläche erfolgt.

Da in der Stadt Forst (Lausitz) keine geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, soll die Eingriffskompensation über eine Ersatzgeldzahlung seitens der Eigentümer\*innen erfolgen. Die gemäß grünordnerischer Festsetzung im Ergänzungsgebiet erfolgende Pflanzung von rund 18 hochstämmigen Laubbäumen ist aufgrund ihrer Kompensationswirkung bei der Ermittlung des Ersatzgeldes zu berücksichtigen.

Der Kompensationsbedarf für die Bodenversiegelung umfasst 1.800 m<sup>2</sup> Entsiegelung. Für Entsiegelung sind (gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Spree-Neiße) Kosten von 30 EUR/m<sup>2</sup> anzusetzen. Daraus resultiert ein Ersatzgeldbetrag von 54.000 EUR. Bei Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen mit Stammumfang 18-20 cm können je Baum Kosten von 1.100 EUR angesetzt werden (Lieferung, Pflanzung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege). Für 18 Baumpflanzungen ergeben sich daraus Kosten von 19.800 EUR. Der verbleibende Ersatzgeldbetrag beläuft sich damit auf 34.200 EUR.

---

<sup>11</sup> HVE / Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz 2009

## **G Verfahrensvermerk**

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) hat am 17.09.2021 mit der Beschlussvorlage Nr. SVV/0287/2021 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung 'Klinger Weg' beschlossen.

### **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfes der Ergänzungssatzung 'Klinger Weg' vom 09.03.2022 beteiligt worden.

## Anlage

### 1 Hinweise der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange<sup>12</sup>

#### 1.1 Eigenbetrieb Städtische Abwasserbeseitigung

*Lindenstraße 10-12, 03149 Forst (Lausitz) / Schreiben vom 22.03.2022*

Ein Anschluss an die zentrale öffentliche Niederschlagswasseranlage ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Ein Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage ist jeweils möglich. Jedes der zukünftigen Grundstücke ist über eine, nur diesem Grundstück dienende, SW-Grundstücksanschlussleitung (SW-GAL) an die zentrale öffentliche Schmutzwasseranlage anzuschließen. Die Herstellung einer SW-GAL im öffentlichen Bereich erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer\*innen im Auftrag der Städtischen Abwasserbeseitigung Forst (Lausitz). Nach § 9 Abs. 1 der Neufassung der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Forst (Lausitz) vom 11.12.2018 ist jeweils eine Entwässerungsgenehmigung zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausschließlich zur Straßenentwässerung dienenden Entwässerungsmulden am südlichen Klinger Weg (Niederschlagswassersammelanlage) durch die zukünftigen Bauaktivitäten, wie z.B. der Herstellung von Grundstückszufahrten, nicht in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden dürfen.

#### 1.2 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)

*Euloer Straße 91, 03149 Forst (Lausitz) / Schreiben vom 24.03.2022*

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Planunterlagen der NBB enthaltene Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe von Leitungen unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Ergänzungsgebietes 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 in einem Bebauungsplan festzusetzen.

Die Leitungsschutzanweisung der NBB ist zu beachten und in der weiteren Planung zu berücksichtigen

---

<sup>12</sup> Zur Verbesserung der Verständlichkeit wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange z.T. paraphrasiert und nicht wortwörtlich zitiert.

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

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

### **1.3 Deutsche Telekom Technik GmbH**

*Technik Niederlassung Ost, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund / E-Mail vom 18.03.2022*

Bei Grabarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen ist die Kabelschutzanweisung (Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer) zu beachten.

### **1.4 Funk und Technik Systemhaus GmbH**

*Sorauer Straße 17-25, 03149 Forst (Lausitz) / E-Mail vom 21.03.2022*

In der gewidmeten Verkehrsfläche Klinger Weg befindet sich eine Trasse an koaxialen Breitbandkabeln und LWL. Die Trassen verlaufen im Allgemeinen in einer Tiefe von 0,6 m. Straßen werden in einer Tiefe zwischen 0,9 m und 1,2 m gequert. Überbauungen wird nicht zugestimmt. Erforderliche Umverlegungen gehen kostenmäßig zu Lasten des Verursachers.

### **1.5 Landesamt für Umwelt: Fachabteilung Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft / Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2**

*Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam / Schreiben vom 29.04.2022*

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet HQextrem der Lausitzer Neiße nach § 73 WHG.

Bei Bauvorhaben in Risikogebieten gelten die Maßgaben nach § 78b und § 78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### **1.6 Landesamt für Umwelt: Fachabteilung Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft / Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2**

*Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam / Schreiben vom 29.04.2022*

Die Vorgaben und Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind zu beachten.

### **1.7 Landkreis Spree-Neiße / FB Bau und Planung / SG Untere Denkmalschutzbehörde**

*Heinrich-Heine-Straße 1, 03149 Forst (Lausitz) / Schreiben vom 28.04.2022*

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfahle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

### **1.8 Landkreis Spree-Neiße / FB Umwelt / SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

*Heinrich-Heine-Straße 1, 03149 Forst (Lausitz) / Schreiben vom 28.04.2022*

Vorgesehene Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß §§ 4; 7 Bundes-Bodenschutzgesetz). Die Anforderungen beziehen sich auf Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Bodens im Allgemeinen; insbesondere jedoch auf die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG auf den nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Versiegelungen und / oder Verdichtungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen sind auf den beplanten Flächen selbst sowie in deren Einwirkungsbereich so gering wie möglich zu halten.

Sollten sich bei der Durchführung von Maßnahmen Hinweise auf das Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 (1) Satz 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung dieser Anzeigenpflicht gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 6 BbgAbfBodG eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

### **1.9 Landkreis Spree-Neiße / Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

*Heinrich-Heine-Straße 1, 03149 Forst (Lausitz) / Schreiben vom 28.04.2022*

Der Landkreis Spree-Neiße betreibt die Abfallentsorgung im Rahmen seiner Pflicht nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltvertraglichen 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. IS. 40) in der derzeit gültigen Fassung.

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

Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe der geltenden Abfallentsorgungssatzung Abfälle anfallen können, die gemäß § 17 KrWG überlassungspflichtig sind und die der Entsorgungspflicht des Landkreises nach § 20 Abs. 1 KrWG unterliegen, ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für die Abfallentsorgung sind von den Entsorgern die Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelbehälter und auch Sperrmüll sowie Elektronik-Schrott gemäß der Abfallentsorgungssatzung zur Entsorgung so bereit zu stellen sind, 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 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der jeweils geltenden Abfallentsorgungssatzung des Landkreises ist mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft abzustimmen.

## 2 Planzeichnung

[PLATZHALTER]