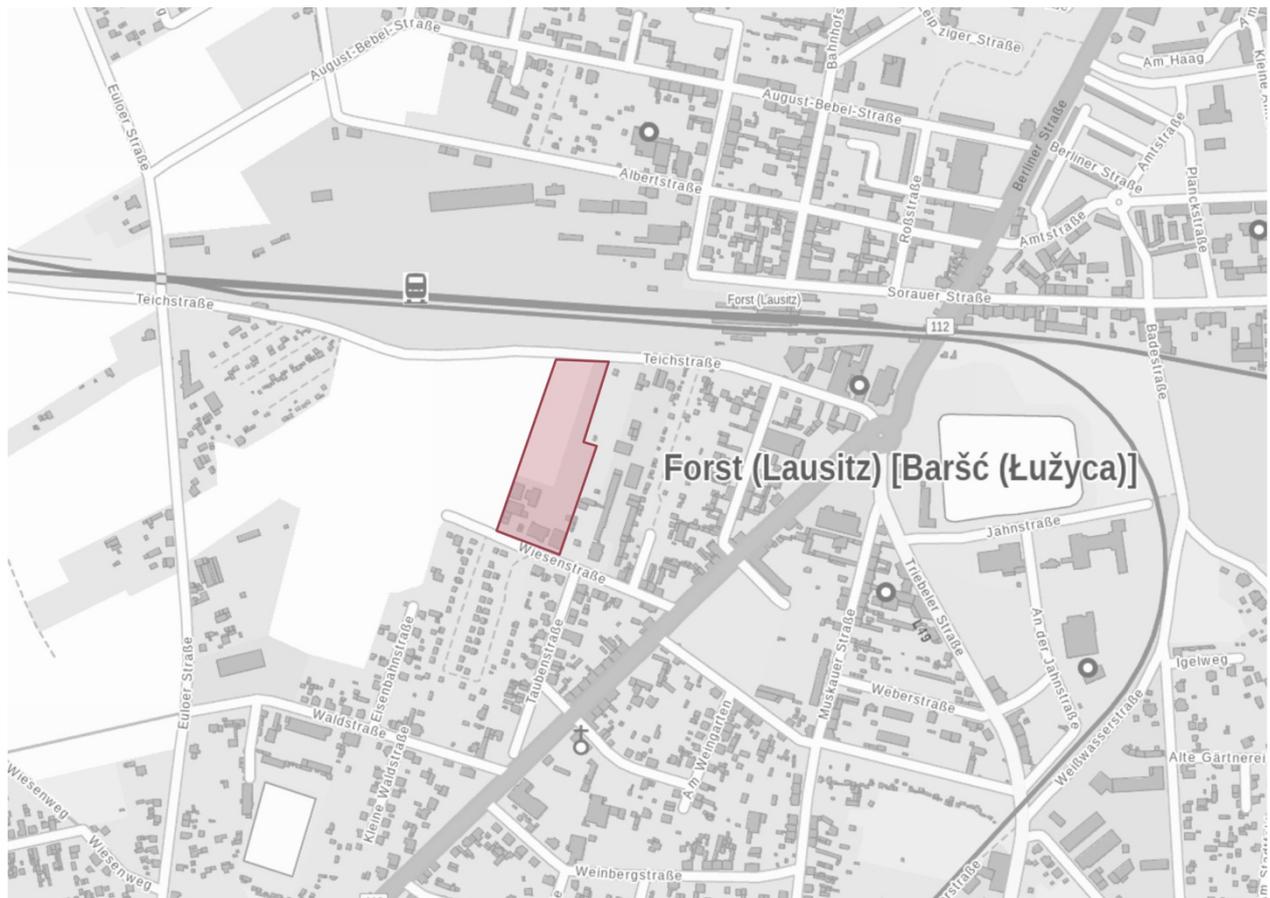


13. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz)



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer (2024), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Forst (Lausitz)/Cottbus, 09.05.2025

Impressum

Verfahrensträger / Plangeber

Stadt Forst (Lausitz)
Die Bürgermeisterin
Lindenstraße 10-12
03149 Forst (Lausitz)

Auftraggeber

Samariteranstalten Fürstenwalde/Spree
Stiftung bürgerlichen Rechts
August-Bebel-Straße 1-4
15517 Fürstenwalde/Spree

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

für den Umweltbericht (Anlage 1):

IPP Hydro Consult GmbH
Gerhard-Hauptmann-Str. 15, Süd 9
03044 Cottbus

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine gendergerechte Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die generisch maskuline Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--------------------------------------------|-------|
| 1. Einführung | 4 |
| 2. Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| 3. Landesrecht/Raumordnung | 5 |
| 4. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung | 5 |
| 5. Umweltprüfung | 7 |
| 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung | 7 |
| 7. Verfahrensablauf | 8 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 9 |
| 9. Rechtsgrundlagen | 9 |



1. Einführung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) vom 07.07.2023 für den Bebauungsplan sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Beschlussvorlage Nr. SVV/0581/2023) ist am 22.07.2023 im Amtsblatt Nr. 4 für die Stadt Forst (Lausitz) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die nachfolgende Begründung ist nur ergänzend mit der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) in der Planfassung vom 03.05.1998 und den bereits rechtswirksamen Planänderungen anzuwenden. Alle Aussagen und Darstellungen der Begründung zum Flächennutzungsplan und der bestehenden Änderungen bleiben unverändert und gültig, sofern in der Begründung zur 13. Änderung keine abweichenden Aussagen getroffen werden.

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 2,14 Hektar und befindet sich in einer westlichen, randlichen Lage des Forster Stadtgebietes zwischen der Wiesenstraße im Süden und der Teichstraße im Norden. Der Großteil des Geltungsbereichs befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und umfasst Grünland. Im südöstlichen Teil wird außerdem teilweise die derzeitige Ortsrandbebauung erfasst, welche die bestehenden Gebäude der Wichern-Schule bilden.

Westlich an den Geltungsbereich grenzt eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Natursteinbetrieb, weiterhin ist die Umgebung im Osten und Süden von Kleingärten und Einfamilien- bzw. Doppelhäusern geprägt. Nördlich des Geltungsbereichs und der Teichstraße verlaufen Gleisanlagen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Wichern-Schule ist eine Förderschule in privater Trägerschaft der Samariteranstalten Fürstental/Spreewald und legt den Förderschwerpunkt auf geistige Entwicklung. Als eine von derzeit drei Förderschulen im Landkreis Spree-Neiße verzeichnet die Wichern-Schule in den letzten Jahren kontinuierlichen Zuwachs an Schülerinnen und Schülern, sodass ihr Bestehen im Rahmen der Schulentwicklungsplanung des Landkreises als gesichert zu sehen ist.

Anlass zur Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Standortes der Wichern-Schule. Die derzeitigen Gebäude und Anlagen im Bereich der Wiesenstraße weisen im Zuge der gestiegenen Schüler:innenzahlen stark beengte räumliche Verhältnisse auf, und benötigte Wohnmöglichkeiten für Schülerinnen und Schüler sind am Standort nicht gegeben.

Aufgrund dessen ist eine Erweiterung des Schulstandortes im planungsrechtlichen Außenbereich erforderlich, für welche die Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2023 erfolgt. Ziel der Bebauungsplanung ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Wohnstätte“, um die betreffenden Flächen im derzeitigen Außenbereich für die erforderliche Nutzung als Förderschule baurechtlich zu qualifizieren.

Die Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung leitet sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ab, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) vom 03.05.1998 stellt für das Plangebiet größtenteils Flächen für die Landwirtschaft sowie gemischte Bauflächen im Südosten und Bahnanlagen im Nordwesten dar.



Die Entwickelbarkeit von Gemeinbedarfsflächen aus Flächen für die Landwirtschaft ist nicht gegeben. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“, welcher nur den geplanten Erweiterungsbereich sowie die westlichsten bestehenden Gebäude der Wichern-Schule umfasst. Die im Flächennutzungsplan nordwestlich dargestellten Bahnanlagen sind auf die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans zurückzuführen. Die tatsächlich durch die Deutsche Bahn AG genutzten Flächen befinden sich weiter nördlich.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Daher wurde zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) in der Fassung vom 03.05.1998 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Bereich des Bebauungsplangebietes zu ändern.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Entwurf nach Osten erweitert, um den bestehenden Schulstandort sowie dessen geplante Erweiterung vollumfänglich zu umfassen und eine einheitliche Darstellung vornehmen zu können.

Ziel der 13. Flächennutzungsplanänderung ist eine Anpassung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) im Bereich der Wichern-Schule zwischen Wiesenstraße und Teichstraße. Es sollen Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB dargestellt werden. In Verbindung mit dem parallelen Bebauungsplanverfahren sollen so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Schulstandorts geschaffen werden, die für den langfristigen Schulbetrieb mit angemessenen räumlichen Kapazitäten erforderlich ist.

3. Landesrecht/Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In den Ländern Berlin und Brandenburg werden diese Ziele bestimmt durch die auf Basis des Landesentwicklungsplanvertrages festgelegten Instrumente, die gemeinsamen Landesentwicklungspläne und die festgelegten Regionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften, welche die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes konkretisieren. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald wurden mit Schreiben vom 25.06.2024 die Planungsabsicht der Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ und der 13. Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gegeben. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 10.07.2024 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die zu beachtenden Ziele der Raumordnung mit und dass diese der Planung nicht entgegenstehen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald teilte mit Schreiben vom 29.07.2024 mit, dass die dargelegten Planungsabsichten keinen Widerspruch zu der Regionalplanung erkennen lassen.

4. Inhalte und Begründung der FNP-Änderung

Die rechtswirksame Planfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) vom 03.05.1998 wurde zuletzt rechtswirksam geändert durch die 8. Teiländerung vom 02.10.2021. Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplans sind stets nur mit Bezug auf Teilgebiete erfolgt; im Bereich des

vorliegenden Plangebietes hat seit der Erstfassung von 1998 keine rechtswirksame Änderung stattgefunden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar, im nordwestlichen Teil werden zudem Bahnanlagen dargestellt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind gemischte Bauflächen mit dem Symbol „Schule“ verortet.

Nordöstlich tangiert den Geltungsbereich die Darstellung eines Bodendenkmals mit Umgebungsschutzzone, darüber hinaus verläuft im äußersten Nordosten teilweise der Schutzstreifen einer von einem Funkturm ausgehenden Richtfunktrasse. Innerhalb der Schutzstreifen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 15 m über der Geländeoberkante gemäß Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Zudem ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs dargestellt und endet an dessen Ostgrenze.

In der Umgebung des Plangebietes sind westlich weitere Flächen für die Landwirtschaft und nördlich Bahnanlagen dargestellt. Östlich sind gemischte Bauflächen mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindereinrichtungen“ sowie teilweise Landwirtschaftsflächen und Dauerkleingärten verortet. Im Süden sind Wohnbauflächen sowie weitere Dauerkleingärten dargestellt.

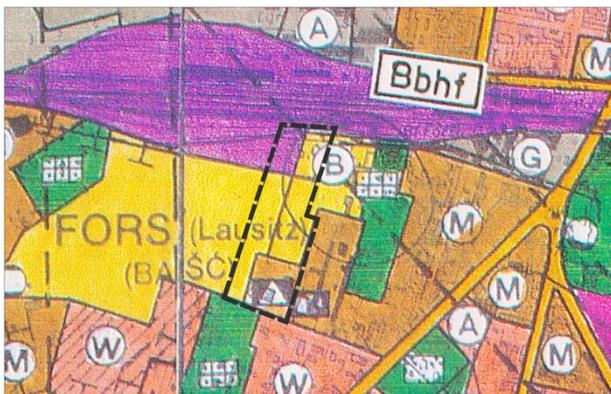


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.05.1998 | o. M.

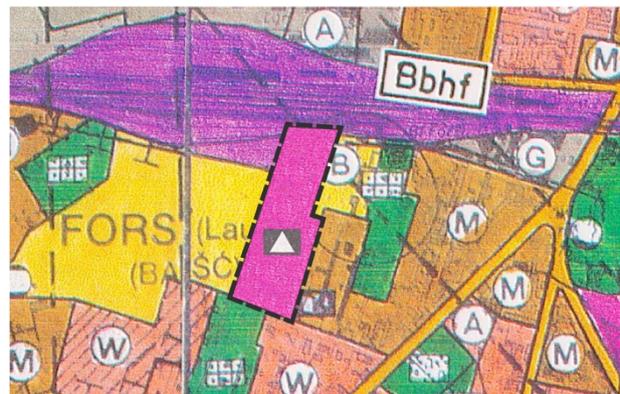


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan einschließlich der 13. FNP-Änderung | o. M.

Die geplante Flächendarstellung im geänderten Flächennutzungsplan sieht im gesamten Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Schule“ vor. Damit wird der erweiterte Schulstandort nunmehr separat von den gemischten Bauflächen dargestellt und ganzheitlich erfasst.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Teilstück der vormals dargestellten Bahnanlagen in der Darstellung überplant, welches faktisch am Standort nicht vorhanden ist und auf die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans zurückzuführen ist. Im Zuge der 13. Änderung erfolgt eine Korrektur und auch hier wird die Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Die bisherige Darstellung von Landwirtschaftsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wird vollständig durch die Gemeinbedarfsfläche überplant. Anzumerken ist, dass eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr besteht. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und werden weder derzeit und noch künftig verpachtet.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Bodendenkmal mit Umgebungsschutzzone wird im geänderten Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Laut aktuellen Daten des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (BLDAM) ist an dieser Stelle kein Bodendenkmal verzeichnet. Auch wurden seitens des BLDAM im Rahmen der frühzeitigen



Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren und zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans keine weiteren Hinweise hierzu gegeben.

Dies gilt ebenfalls für die Darstellung der Richtfunktrassen ausgehend von einem Funkturm, welche das Plangebiet gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan von 1998 nur sehr knapp tangieren. Diese werden in der Änderung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt, es wurden keine weiteren Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erteilt.

Ebenso wird die oberirdische Hauptversorgungsleitung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nicht in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, da laut Auskunft des Versorgungsträgers Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH vom April 2024 ein Rückbau der Freileitung ca. bis Oktober 2025 geplant ist.

Die Darstellungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Entwicklungszielen der Stadt Forst (Lausitz) und der bestehenden und geplanten Nutzung in Form der Förderschule. Grundsätzliche Alternativen zur Flächennutzungsplanänderung unter Beibehaltung des Planungszieles bestehen nicht. Es handelt sich um einen angestammten Schulstandort, für den eine Erweiterung angesichts der gestiegenen Bedarfe zwingend notwendig ist.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans insgesamt.

5. Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet oder dessen Teile eine Umweltprüfung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Grundlage einer Abstimmung zum Untersuchungsumfang im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes (Scoping) vom 16.10.2023 alle wesentlichen Umweltauswirkungen untersucht werden.

Der im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes erstellte Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung zum Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt. Für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans bestehen keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Gemeinbedarfsfläche als Schule führt zu einer höheren Inanspruchnahme des Bodens für Bebauung und Versiegelung. Zum Ausgleich des entstehenden Eingriffes in den Naturhaushalt im Plangebiet werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit der Umweltprüfung getroffen.

In städtebaulicher Hinsicht bewirkt die Überplanung des Grünlands eine Arrondierung des bebauten Siedlungsbereiches.

Durch die geplante Vergrößerung der einzigen städtischen Förderschule entstehen keine Konflikte mit den Einzugsgebieten anderer Schulen.



Aufgrund der randlichen Lage des Plangebietes mit gemischten umgebenden Nutzungen sind keine Immissionskonflikte mit der Umgebung durch die Nutzung als Schule zu erwarten. Mögliche Immissionskonflikte durch die Lage des Plangebietes nahe der nördlich verlaufenden Bahnanlagen wurden im Bebauungsplanverfahren auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

7. Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“.

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Einleitungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (gemeinsam mit Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“) | 07.07.2023 |
| Scoping zum Bebauungsplan | 16.10.2023 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 01.07. bis 05.08.2024 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 01.07. bis 05.08.2024 |
| Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB | |
| Abwägungs- und Feststellungsbeschluss | |

Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2024 der Stadt Forst (Lausitz) am 14.06.2024. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, vom 01.07.2024 bis zum 05.08.2024, gingen keine Stellungnahmen ein.

Mit Schreiben vom 25.06.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 05.08.2024. Die darin enthaltenen Hinweise sind in der vorliegenden Entwurfssfassung berücksichtigt worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt mit vorliegenden Unterlagen.



8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ mit integrierten Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung, Stand: 09.05.2025, IPP Hydro Consult GmbH (134 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist