

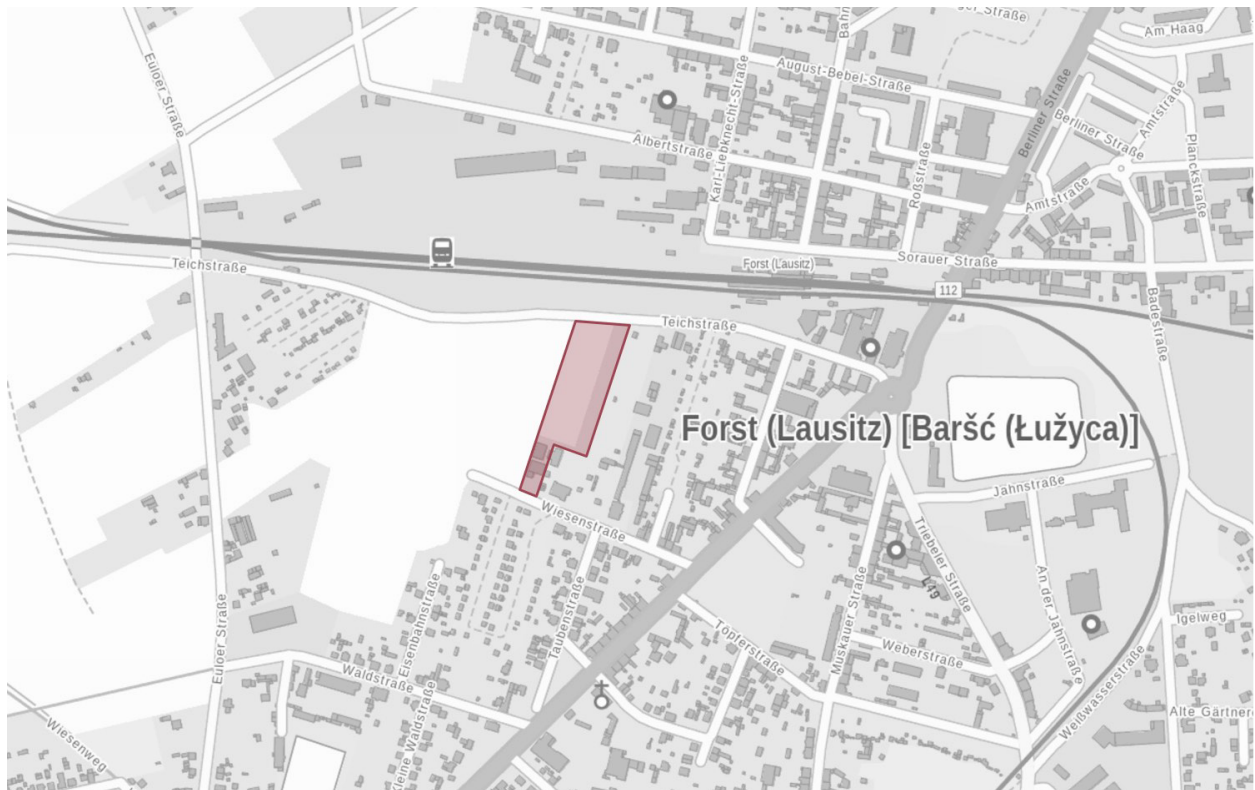


Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“

Stadt Forst (Lausitz)

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB



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>)

Forst (Lausitz)/Cottbus, 21.01.2026

Inhalt

	Seite
1. Einführung	2
2. Umweltbelange	2
3. Beteiligungsverfahren	3
4. Abwägung der Planungsalternativen	4



1. Einführung

Diese zusammenfassende Erklärung gibt gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine Übersicht über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren. Außerdem wird erläutert, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht gekommenen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1 Lage und Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ befindet sich innenstadtnah in der Kreisstadt Forst (Lausitz), südwestlich des städtischen Bahnhofs auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnanlagen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Teichstraße und im Süden durch die Wiesenstraße begrenzt; an letzterer befindet sich die bestehende Bebauung der Förderschule „Wichern-Schule“. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans stellte der überwiegende, unbebaute nördliche Teil des Plangebiets planungsrechtlichen Außenbereich dar und wurde vormals landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Anlass und Inhalte des Bebauungsplans

Die Wichern-Schule ist eine staatlich anerkannte Ersatzschule mit dem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“. Schulträger und Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens waren die Samariteranstalten Fürstenwalde/Spree. Anlass der Planaufstellung waren die stark beengten räumlichen Verhältnisse des Schulstandorts an der Wiesenstraße infolge eines fortwährenden Anstiegs der Schüler:innenzahl, die eine bauliche Erweiterung notwendig machten. Außerdem waren Wohnmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche mit Beeinträchtigungen durch die Errichtung einer neuen Wohnstätte zu schaffen.

Im Bebauungsplan werden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Großteil des Plangebiets und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ im nördlichen Bereich an der Teichstraße festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind an die vorhandene Typik in der Ortsrandlage angepasst und ermöglichen gleichzeitig die zweckgemäße Nutzung als Schulstandort bzw. Wohnstätte. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahmen und zur Einbindung in das Landschaftsbild. Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“, in Nachbarschaft zu den Bahnanlagen, wird zudem eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens getroffen.

2. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Der Großteil des Plangebiets war zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut und unterlag einer landwirtschaftlichen Nutzung. Nach deren Aufhebung war die Fläche hinsichtlich ihres Biotopwerts weiterhin als Intensivgrünland aufgrund der Vorprägung einzustufen.

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld wurde eine hohe Dichte von Brutvögeln nachgewiesen. Der überwiegende Teil der Brutvogelarten wurde im Bereich der bestehenden Gehölze und Gebäude kartiert, deren Habitatsignung außerdem für xylobionte Käfer und Fledermäuse nicht auszuschließen war.



Nach Planungsstand zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss waren jedoch keine Eingriffe in den Gehölz- und Gebäudebestand vorgesehen; etwaige spätere Eingriffe sind demnach gesondert hinsichtlich der Ausgleichserfordernisse auf Baugenehmigungsebene zu prüfen. Nachweise der Feldlerche im Bereich des Offen Grünlandes erforderten nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße keine artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen, da westlich des Plangebiets ausreichende Ausweichmöglichkeiten für Offenlandbrüter verbleiben. Zudem wurden zwei Nester hügelbauender Waldameisen im Plangebiet kartiert, die eine Nachkontrolle im Rahmen der Baufeldfreimachung erforderlich machten.

Infolge der Untersuchungsergebnisse wurden artenschutzfachliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können.

Die zulässige Neuversiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans war im Sinne der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG auszugleichen. Ein anteiliger Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgte über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Baum- und Strauchpflanzungen. Der verbleibende Kompensationsbedarf war über eine plangebietsexterne Maßnahme zu sichern. Da im Stadtgebiet Forst (Lausitz) keine geeigneten Flächen mit Zugriff durch den Vorhabenträger oder die Stadt zur Verfügung standen, wurde im Gebiet der Kreisstadt Beeskow des Landkreises Oder-Spree auf dem Flurstück 99, Flur 2, Gemarkung Beeskow, im Eigentum des Vorhabenträgers die Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Dieser wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Forst (Lausitz) zum Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses gefasst. Die Kompensationsmaßnahme bzw. die naturschutzfachlichen Inhalte des Vertrages wurden im Vorfeld mit den berührten Behörden abgestimmt.

3. Beteiligungsverfahren

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein. Ebenso ergingen keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behördenbeteiligung

Im Rahmen der gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erging durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg die Forderung eines schalltechnischen Gutachtens aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Bahnanlagen, der gefolgt wurde. Die Deutsche Bahn AG teilte weiterhin Hinweise zur Gewährleistung eines ungehinderten Bahnbetriebs mit und verwies auf Abstimmungspflichten im Rahmen der Baugenehmigung. Durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße und das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände Brandenburg wurden Forderungen zur Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere zur Verwendung heimischer Gehölzarten, und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gestellt. Zudem erteilte die untere Naturschutzbehörde den Hinweis, dass der anzurechnende Ausgleichsfaktor für Baumpflanzungen abhängig von der festgesetzten Pflanzqualität sei und eine höhere Pflanzqualität einem höheren Ausgleichsäquivalent entspreche. Daraufhin erfolgten weitere Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Erarbeitung plangebietsinterner und externer Kompensationsmaßnahmen; die festgesetzten Pflanzqualitäten im Bebauungsplangebiet wurden teilweise angepasst.



Das Sachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße verwies auf die notwendigen vertraglichen Abstimmungen bei Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet; diese waren jedoch bereits erfolgt und auch der zuständige Landwirtschaftsbetrieb für die benachbarten Flächen stellte infolge einer Kontaktaufnahme keine weiteren Forderungen.

Das Plangebiet querte zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Mittelspannungs-Freileitung, welche durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ) betrieben wurde. Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgten Abstimmungen mit der MITNETZ, die angab, dass ein Rückbau der Freileitung unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geplant war und für dieses somit keine Restriktion bestand.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB umfassten zum einen die Zustimmung des Landesamts für Umwelt zum schalltechnischen Gutachten und den erneuten Verweis der Deutsche Bahn AG auf die Abstimmungspflicht im Rahmen der Baugenehmigung. Infolgedessen wurde ein dahingehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin stellte das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände Forderungen zum Erhalt von Gehölzen, zur Biotoptypenbewertung und zur artenschutzfachlichen Erfassung von Habitatbäumen, die jedoch bereits angemessen berücksichtigt waren. Die untere Naturschutzbehörde erhob erneut die Forderung, im gesamten Plangebiet ausschließlich heimische Gehölzarten festzusetzen. Dem wurde nicht gefolgt, da lediglich die westliche Plangebietsgrenze den Übergang zum freien Landschaftsraum bildet und die ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten hier bereits festgesetzt war. Der geforderte Verweis auf eine ökologische Baubegleitung wurde in die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände kritisierte die Entfernung des Umsetzungsorts der plangebietsexternen Kompensationsmaßnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße verwies auf die Zustimmungspflicht der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zur Maßnahme. Der Maßnahmenort war infolge fehlender Verfügbarkeiten im Stadtgebiet Forst (Lausitz) und des bereits bestehenden Eigentums des Vorhabenträgers an der Fläche gewählt worden. Die Voraussetzung, dass Eingriffs- und Kompensationsort im selben Naturraum gemäß der naturräumlichen Gliederung des Landschaftsprogramms Brandenburg liegen müssen, war erfüllt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree wurde infolge der genannten Stellungnahmen am Bebauungsplanverfahren beteiligt und erteilte ihre Zustimmung; weitere Hinweise insbesondere zum anrechenbaren Kompensationsfaktor wurden vollständig befolgt. Infolge der Verringerung des anrechenbaren Kompensationsfaktors für die externe Maßnahme wurde nunmehr für alle plangebietsinternen Baumpflanzungen eine höhere Pflanzqualität festgesetzt, sodass der entstehende Eingriff weiterhin vollständig ausgeglichen war.

4. Abwägung der Planungsalternativen

Das Fortbestehen der Wichern-Schule ist vor dem Hintergrund der bestehenden, steigenden Nachfrage und der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Spree-Neiße als gewährleistet zu erachten. Somit wird durch die bauliche Entwicklung den räumlichen Erfordernissen Rechnung getragen und eine nachhaltige Aufwertung des Standortes erreicht, die auch eine qualifizierte Ortsrandgestaltung am Übergang zur freien Landschaft ermöglicht.

Ein anderer Standort kam für die Planung nicht in Betracht, da die Wichern-Schule über historisch gewachsene Strukturen und Nutzungen am Standort verfügt und ein räumliches Nebeneinander des Schulbetriebes und des Wohnens von Kindern und Jugendlichen mit Beeinträchtigungen ein zentrales Anliegen des Projektvorhabens war.