

Erläuterungen zur Standortentwicklung „Wohnpark Am Hirschsprung“

1. Einleitung

Die FDS Immobilien- und Vermarktungsgesellschaft mbH, August-Bebel-Straße 47, 03046 Cottbus ist Eigentümerin des Flurstücks 897 in der Flur 32, Gemarkung Forst (Lausitz). Das Flurstück 897 ist im Jahr 2026 durch Vereinigung der vorherigen Flurstücken 873 und 875 neu gebildet worden.

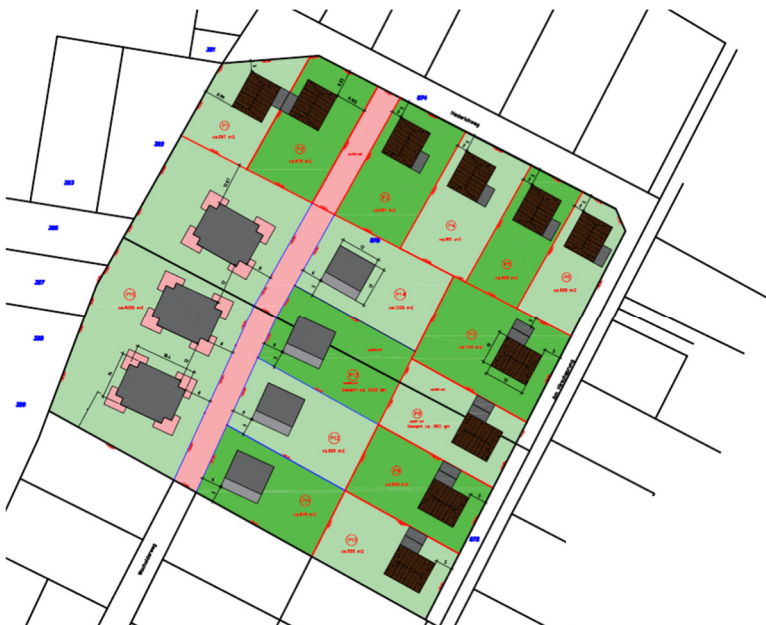


Übersichtsplan - Entwicklungsbereich



Auf dieser Grundstücksfläche (Flurstück 897) soll ein Wohnquartier für Eigenheime entstehen, der „Wohnpark Am Hirschsprung“.

Die Parzellierung und Vermarktung der Grundstücksflächen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Bebauung der Grundstücke ist vorrangig durch private Bauherren/zukünftige Eigentümer geplant.



Entwicklungs- und Parzellierungsvorschlag (2023)

Um die Grundstücksfläche entwickeln zu können, müssen zuerst die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden (Baurecht). Das Flurstück 897 in der Flur 32, Gemarkung Forst (Lausitz) ist derzeit eine Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB).

FDS Immobilien- und Vermarktungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträger stellte deshalb am 09.01.2023 einen Antrag an die Stadt Forst (Lausitz) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für diese Außenbereichsfläche.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch, für die Einleitung von Bauleitplanverfahren muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Der Antrag wurde seitens der Stadt Forst (Lausitz) unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen sowie im Kontext einer komplexen Stadt- und Regionalentwicklung geprüft.

Die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) hat in ihrer Sitzung am 07.07.2023 auf Grundlage des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Wohnpark Am Hirschsprung“ beschlossen (Beschluss-Nr. SVV/0587/2023).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht für Wohnungsbau, insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen, geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend eingeleitet und ist ein laufendes Verfahren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Hirschsprung“ ist dem beigefügten Lageplan in der **Anlage 1** zu entnehmen. Der Geltungsbereich dieses Entwicklungsgebietes hat eine Größe von ca. 19.200 m² und umfasst die Flurstücke 873 und 875 (seit 04/2026 neu: 897; Vereinigung erfolgt), 874 und 872 der Flur 32, Gemarkung Forst (Lausitz).

Zwischenzeitlich ist bundesweit ein beschleunigtes Verfahren für den Wohnungsbau in Kraft getreten. Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde mit dem § 246e BauGB eine bis zum Ablauf des 31.12.2030 befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau eingeführt („Bau-Turbo“). Dieses Gesetz ermöglicht es, bei bestimmten Wohnungsbauvorhaben von Vorschriften des BauGB oder von auf Grundlage des BauGB erlassenen Vorschriften abzuweichen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) hat in ihrer Sitzung am 03.07.2026 Prüfkriterien gemäß § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB (Bau-Turbo) in der Stadt Forst (Lausitz) beschlossen (Beschluss-Nr. SVV/0243/2026/1).

Der geplante Wohnungsbau im Entwicklungsbereich „Wohnpark Am Hirschsprung“ soll nach Möglichkeit über § 246e BauGB („Bau-Turbo“) realisiert werden. Für die bauliche Entwicklung kommt die Anwendung des § 246e BauGB in Betracht.

Die Anwendung erfolgt in konkreten Baugenehmigungsverfahren und setzt dafür zwingend eine aktive Zustimmung der Gemeinde voraus (§ 36a BauGB). Diese Zustimmung wird erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Die Stadt Forst (Lausitz) wird im Weiteren die Anwendung des § 246e BauGB bei der baulichen Entwicklung des „Wohnparks Am Hirschsprung“ prüfen und nach erfolgter Prüfung darüber entscheiden.

Ein laufendes Bebauungsplanverfahren für ein Wohnungsbauprojekt kann durch den „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) im Regelfall komplett obsolet oder auch abgekürzt werden. Da der Bau-Turbo aber bis zum 31.12.2030 befristet ist und bisher diesbezüglich keine verbindlichen Entscheidungen für das Entwicklungsgebiet am Hirschsprung vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Am Hirschsprung“ parallel zur Prüfung der Anwendung des „Bau-Turbos“ weitergeführt, um dauerhaftes, unbefristetes Baurecht zu sichern.

2. Städtebauliche Entwicklungsziele

Die Stadt Forst (Lausitz) ist ein rechtlich eingestuftes Mittelzentrum im Land Brandenburg und der Sitz des Landkreises Spree-Neiße

Der Entwicklungsbereich ist eine innenstadtnah gelegene potentielle Entwicklungsfläche innerhalb der Ortslage Mexiko.



Lage des Entwicklungsbereiches im Stadtgebiet Forst (Lausitz)

Vorrangig das vorhandene Innenentwicklungspotential in der Innenstadt und in den Ortslagen zu nutzen ist eine städtebauliche Zielsetzung der Stadt Forst (Lausitz) und entspricht den landesplanerischen Entwicklungszielen (u.a. den Zielen aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019).

In der Gesamtstadt Forst (Lausitz) gibt es derzeit eine größere Anzahl unbebauter Grundstücke, auf denen Baurecht besteht und die kurz- und mittelfristig bebaubar sind. Diese Baugrundstücke befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Es gibt speziell in den Siedlungsbereichen (Ortslagen und Ortsteilen) eine Anzahl leerstehender Wohnimmobilien (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser), bebaubare Gartengrundstücke sowie unbebaute Baugrundstücke, an deren Adresse derzeit keine Einwohner in Forst (Lausitz) gemeldet sind. Ob für die vorgenannten Grundstücke kurz- und mittelfristige Veräußerungs- oder Entwicklungsabsichten der jeweiligen Eigentümer bestehen, ist der Stadt in der Regel nicht bekannt.

Die kurz- und mittelfristige Flächenverfügbarkeit von Wohnbauflächen für Bauwillige soll in Forst (Lausitz) insgesamt verbessert werden.

Ein Entwicklungsziel der Stadt Forst (Lausitz) ist der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das Ziel besagt, dass Forst (Lausitz) seinen Baulandbedarf vorrangig durch die Nutzung bereits erschlossener innerörtlicher Flächen decken sollen, anstatt neue Gebiete auf der „grünen Wiese“ auszuweisen. Das Ziel soll weitgehend durch Nachverdichtung, Flächenrecycling und ☐mnutzung erreicht werden. Die vorhandene technische Infrastruktur (u. a. Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme und Telekommunikation), die verkehrliche Infrastruktur (Straßen, Gehwege, Radwege sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)) und die soziale Infrastruktur (u.a. Schulen, Kitas, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen) sind bereits vorhanden und können direkt mitgenutzt werden.

Im Hinblick auf den begonnenen Strukturwandel in der Lausitz und die damit verbundenen geplanten Entwicklungen und wirtschaftlichen Ansiedlungen, welche perspektivisch mit neuen Arbeitskräften verbunden sind und u.a. Fachkräfte und Familien (z.B. auch Rückkehrer) in die Region ziehen, soll die beantragte Fläche mittelfristig für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Der fortschreitenden Strukturwandel in der Lausitz soll zielorientiert unterstützt und genutzt werden. Es sollen z.B. geeignete, bisher dafür vorgesehene, aber aktuell ungenutzte oder mindergenutzte Siedlungsbereiche vorausschauend insbesondere für gewerbliche Nutzungen bzw. für Wohnnutzungen aktiviert und vorbereitet werden. Das Mittelzentrum Forst (Lausitz) erfüllt über die Eigenentwicklung hinaus eine wichtige Funktion als Wohn- und Gewerbestandort.

Ein Teilziel der städtebaulichen Planung ist somit perspektivisch, den bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten planungsrechtlichen Rahmen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung / Nachverdichtung der Wohnbebauung in der Ortslage „Mexiko“ zu schaffen.

Die Bebauung des Entwicklungsbereiches mit Wohnungsbau liegt im öffentlichen Interesse und ist vor allem wichtig für die Regionalentwicklung, u.a. in Zusammenhang mit dem eingeleiteten Strukturwandel in der Lausitz. Der regionalen und überregionalen Nachfrage nach attraktiven und zeitgemäßen Baugrundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen soll u.a. durch den „Wohnpark Am Hirschsprung“ in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

Die Stadt Forst (Lausitz) erhofft sich durch eine qualifizierte Vermarktung der Grundstücke durch den Vorhabenträger auch einen Zuzug von Fachkräften. Im Zusammenhang der Neustrukturierung des Wirtschaftsstandorts Forst (Lausitz) und der Neuansiedlung von Industrie und Handwerk ist es sehr wichtig, den einheimischen Fachkräften (insbesondere den jungen Erwachsenen) attraktive Möglichkeiten zur Entfaltung zu bieten.

Die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zählt in Forst (Lausitz) zur Daseinsvorsorge.

Die zukünftige Wohnbebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung der Ortslage Mexiko einfügen.

3. Bauplanungsrechtliche Informationen

Der Entwicklungsbereich (Gemarkung Forst, Flur 32, Flurstück 897 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) als Fläche dargestellt, für die langfristig eine Planung in der angegebenen Nutzungsart (Wohnbaufläche) vorgesehen ist. Sie ist eine der Potentialflächen in der Stadt Forst (Lausitz), die zur langfristigen Nachverdichtung in den Ortslagen ausgewiesen wurden, hier innerhalb der Ortslage „Mexiko“.

Der Entwicklungsbereich liegt innerhalb einer rechtskräftigen Innenbereichssatzung, der „Klarstellungssatzung Mexiko“ (in Kraft seit 15.10.2016). Er ist dort als Außenbereichsfläche im Innenbereich festgesetzt.

Zur dauerhaften Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Eigenheimstandortes muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) der beantragten Nutzung entspricht, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein paralleles Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit der Bezeichnung „Wohnpark Am Hirschsprung“

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 19.200 m².

Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Forst, Flur 32: 873 und 875 (neu: 897 (durch Vereinigung von 873 und 875 entstanden)), 874 und 872.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- | | |
|----------------|---|
| im Nordosten: | von den Flurstücken 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597 (direkt angrenzend an den Hederichweg), |
| im Südwesten: | von den Flurstücken 580, 581 (Wacholderweg), 587, 588, 573/1 (Teilfläche der Straße am Hirschsprung), |
| im Südosten: | Teilfläche des Flurstücks 573/1 (Teilfläche der Straße Am Hirschsprung), |
| im Nordwesten: | von den Flurstücken 329, 328, 327, 326, 322, 321, 320. |

Die genaue Lage und Abgrenzung des Entwicklungsbereiches (Geltungsbereich Bebauungsplan) ist dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Verfahrenswahl:

Das Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Am Hirschsprung“ wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Entwicklungsbereich ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Hier kann von einer Nachverdichtung eines bestehenden besiedelten Gebietes ausgegangen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auch öffentliche Verkehrsflächen enthalten. Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².

Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt:

- Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung einer Fläche mit dem Ziel eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen,
- die zulässige Grundfläche von 20.000m² (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) wird nicht überschritten,
- Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt,
- es ist von keinen erheblichen ☐mwelteinwirkungen auszugehen, eine förmliche ☐mweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit den ☐mweltbelangen ist davon nicht berührt.
- Das Vorhaben stellt kein ☐VP-pflichtiges Bauvorhaben dar und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Nachverdichtung, Lage der Entwicklungsflächen innerhalb einer Innenbereichssatzung; komplett umgeben von vorhandener Wohnbebauung, geplant: Schaffung von Wohnbauflächen), sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung– erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen werden. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. In diesem Verfahren wird u.a. aus Gründen der Transparenz eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs.1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Durch den Bebauungsplan „Wohnpark Am Hirschsprung“ wird ein kleiner Teil der rechtsgültigen „Klarstellungssatzung Mexiko“ (Innenbereichssatzung) überplant.

Prüfung der Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“)

Wie bereits unter Punkt 1 erläutert, soll der geplante Wohnungsbau im Entwicklungsgebiet „Wohnpark Am Hirschsprung“ nach Möglichkeit über § 246e BauGB („Bau-Turbo“) realisiert werden. Für die bauliche Entwicklung des „Wohnparks Am Hirschsprung“ kommt die Anwendung des § 246e BauGB in Betracht. Die Anwendung erfolgt in konkreten Baugenehmigungsverfahren und setzt dafür zwingend eine aktive Zustimmung der Gemeinde voraus (§ 36a BauGB). Die Zustimmung wird erteilt, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Stadt Forst (Lausitz) wird im Weiteren die Anwendung des § 246e BauGB bei der baulichen Entwicklung des „Wohnparks Am Hirschsprung“ prüfen und nach erfolgter Prüfung darüber entscheiden. Da der Bau-Turbo aber bis zum 31.12.2030 befristet ist und bisher diesbezüglich keine verbindlichen Entscheidungen für das Entwicklungsgebiet am Hirschsprung vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Am Hirschsprung“ parallel zur Prüfung der Anwendung des „Bau-Turbos“ weitergeführt, um dauerhaftes, unbefristetes Baurecht zu sichern.

Weitere grundsätzliche Vorabinformationen:

- Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Bodendenkmals.
- Ausgewiesene Altlastenverdachtsflächen in diesem Bereich sind der Stadt Forst (Lausitz) nicht bekannt.
- Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb ausgewiesener Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiete. Auf dieser Fläche befindet sich auch kein Naturdenkmal. Im Landschaftsplan der Stadt Forst (Lausitz) und in der Biotopkartierung des Landes Brandenburg ist die Entwicklungsfläche mit der Biotopnummer 09140, d.h. als Ackerbrache, ausgewiesen. Für diesen Bereich ist kein Schutzgut und keine Gefährdung u.a. nach dem BbgNatSchG bekannt.
- Ausgewiesene Bodenzahlen 17/20, ausgewiesene Ackerzahlen 16/20 (Ackerland, Sand).
- Erste grundsätzliche Hinweise aus dem Fachbereich Umwelt, der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße, liegen der Stadt Forst (Lausitz) mit Schreiben vom 23.02.2023 vor. Seit Inkrafttreten der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes der Stadt Forst (Lausitz) vom 13.03.2009 liegt der Entwicklungsbereich nicht mehr innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Eine Veränderung dieser festgesetzten Trinkwasserschutzzone ist derzeit nicht geplant. Die Flurstücke befinden sich in keinem Überschwemmungsgebiet und in keiner Nutzungsbeschränkungszone. Es ist mit überwiegend hohem und verbreitet mittleren Grundwassereinfluss bis hin zu einem vorherrschend hohem Grundwasserstand zu rechnen. Die Auskunftsplattform Wasser des LfL Bbg. zeigt für den Standort einen Grundwasserflurabstand < 1m bis 2m.

4. geplante Standortentwicklung des „Wohnparks Am Hirschsprung“

Das Entwicklungsgebiet „Wohnpark Am Hirschsprung“ soll ganzheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Geplant ist die Ausweisung von zwei Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes:

- offene Bauweise
- GRZ: 0,4 GFZ: 1,2
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Traufhöhe (WA 1: 5,50 m; WA 2: 9,50 m)

Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. ☐nzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 1 zulässig.

Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 2 zulässig.

Bei der räumlichen und baulichen Gestaltung des Wohngebietes wird der Vorhabenträger dem Zusammenhang zur ☐mgebungsbebauung und den städtebaulichen Anforderungen des Standortes in der Ortslage Rechnung tragen. Eine solide, anspruchsvolle und moderne Architektursprache ist dabei erstrebenswert. Neben dem stadtbildverträglichen und harmonischen Einfügen in das örtliche ☐mfeld sind die Wohnformen entsprechend der verschiedenen Zielgruppen im Strukturwandelprozess diversifiziert und ausgewogen zu verteilen sowie attraktiv und innovativ auszugestalten.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang des Hederichweges und an der Straße Am Hirschsprung soll sich an der Struktur und dem Charakter der um den räumlichen Geltungsbereich liegenden baulichen Anlagen orientieren.

Im Sinne einer verträglichen, flächenschonenden und den aktuellen Bedarfen angepassten Bebauung und Gestaltung des Areals wird auf eine attraktive Nutzungsmischung abgestellt. Angefangen bei ortstypischen Ein- bis Zweifamilienhäusern, als weicher städtebaulicher Übergang im nördlichen und östlichen Straßenanschluss, bis hin zu modernen Stadtvillen und ggf. Reihenhäusern im südwestlichen, innenliegenden Teil des Wohnparks, sollen ganzheitlich durchdachte und wirtschaftlich umsetzbare Nutzungsschablonen zur Anwendung kommen.

Das Städtebauliche Konzept weist Baufelder/Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) aus, in denen die Errichtung von Wohnhäusern, Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden/-anlagen zulässig ist.

Die Größe zukünftiger Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung soll 600 m² nicht unterschreiten.

Die ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäuser im nördlichen & östlichen Teil des Entwicklungsgebietes sollen maximal zweigeschossig (ohne Staffelgeschoss) ausgebildet werden.

Innerhalb der beiden WA sind die Hauptgebäude parallel zur Grundstücksgrenze zu der Straße anzuordnen, von der aus das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird.

Insgesamt sollen in dem Entwicklungsbereich maximal ca. 30 Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung des Entwicklungsgebietes erfolgt komplett durch den Vorhabenträger.

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke soll der kommunale Wacholderweg bis zum Hederichweg verlängert werden. Die eine fachgerechte und mit der Stadt Forst (Lausitz) abgestimmte Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz am Hederichweg und Wacholderweg wird gesichert. Der Straßenneubau inkl. technischer Medieneerschließung erfolgt in Regie und auf Kosten des Vorhabenträgers.

Die in Verlängerung des Wacholderweges geplante Wohngebietsstraße wird eine Privatstraße und den Anliegern anteilig kostenneutral übertragen.

Es besteht die grundlegende Zielstellung, des Vorhabenträgers, die Einsparung bzw. Minimierung von CO₂-Ausstößen (CO₂-neutrale Stadtentwicklung) zu fördern. Die ökologische und nachhaltige Ausrichtung des Wohnungs- & Hausbaus im Quartier soll hier einen Beitrag leisten. Bei der Realisierung könnten bspw. Komponenten wie der Nutzung der Sonnenenergie oder dem Einsatz von Geothermie, der Nutzung des Regenwassers und dem effizienten Einsatz ressourcenschonender Baustoffe eine tragende Rolle spielen. Eine der vorbezeichnet exemplarisch benannten Komponenten ist bei der Realisierung der jeweiligen Einzelobjekte empfehlenswerter Weise zu berücksichtigen.

Anfallendes Niederschlagswasser muss auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich, müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken ausreichende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung getroffen werden.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum und auf Grundstücken von mehr als 500 m² Grundstücksfläche pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 500 m² je ein weiterer Baum in der Mindestqualität St 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorzugsweise sind hochstämmige Laubbäume gebietsheimischer Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

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

Innerhalb der Baugrundstücke sind nicht überbaubare Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind einheimische Bäume, Sträucher, Gehölze und Stauden zu verwenden. Die Gärten sind vorzugsweise insektenfreundlich anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken) sind ortsüblich herzustellen.

5. Zeitplanung

Aktueller Stand in den laufenden Planverfahren:

Zeitraum 26.10.2026 bis einschließlich zum 30.11.2026:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren „Wohnpark am Hirschsprung“ gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Öffentlichkeit in Zusammenhang mit der Prüfung der Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“).
- Frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

- I. Quartal 2027 Auswertung der durchgeführten Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (Träger öffentlicher Belange (TöB) und Prüfung und Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken; Überarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes für den „Wohnpark Am Hirschsprung“
- II. Quartal 2027 Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) zur zukünftigen Bebauung des Entwicklungsgebietes „Wohnpark Am Hirschsprung“
Beschluss zu einem Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Forst (Lausitz) und dem Vorhabenträger. Der Städtebauliche Vertrag enthält konkrete Regelungen zur städtebaulichen Entwicklung im geplanten Wohnpark, welche für die derzeitigen und zukünftige Grundstückseigentümer und Bauherren bindend sind.
(Vorbereitung der geplanten Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“))
- Bei zustimmender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz): Abschluss des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Forst (Lausitz) und dem Vorhabenträger.
- III. Quartal 2027 Der Vorhabenträger bzw. die Bauherren könnten erste Bauanträge zu konkreten Bauvorhaben im Entwicklungsbereich „Wohnpark Am Hirschsprung“ beim Landkreis Spree-Neiße einreichen (Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“)). Die Zustimmung der Stadt Forst (Lausitz) im Bauantragsverfahren ist dabei zwingend erforderlich (§ 36a BauGB).
- IV. Quartal 2027 Entscheidung Vorhabenträger/Stadt Forst (Lausitz) zur weiteren Verfahrensweise mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren
- Bauliche Umsetzung von ersten Bauvorhaben im „Wohnpark Am Hirschsprung“ nach vorliegender Baugenehmigung (Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“)).

FDS Immobilien- und
Vermarktungsgesellschaft mbH
August-Bebel-Straße 47
03046 Cottbus

Tel.: 0355 - 7842 5238
Fax: 0355 - 7842 5239
info@fds-immobilien.com

Steuernummer:
056/10806467
HRB 13094 CB
Amtsgericht Cottbus
UStID: DE313162564

Sparkasse Spree-Neiße
IBAN: DE91 1805 0000 0190 0652 49
BIC: WELADED1CBN

Geschäftsführer: Frank Schmidtke

Erlaubnis nach §34c GewO Zuständige Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt der Stadt Cottbus Karl-Marx-Str. 67 03046 Cottbus