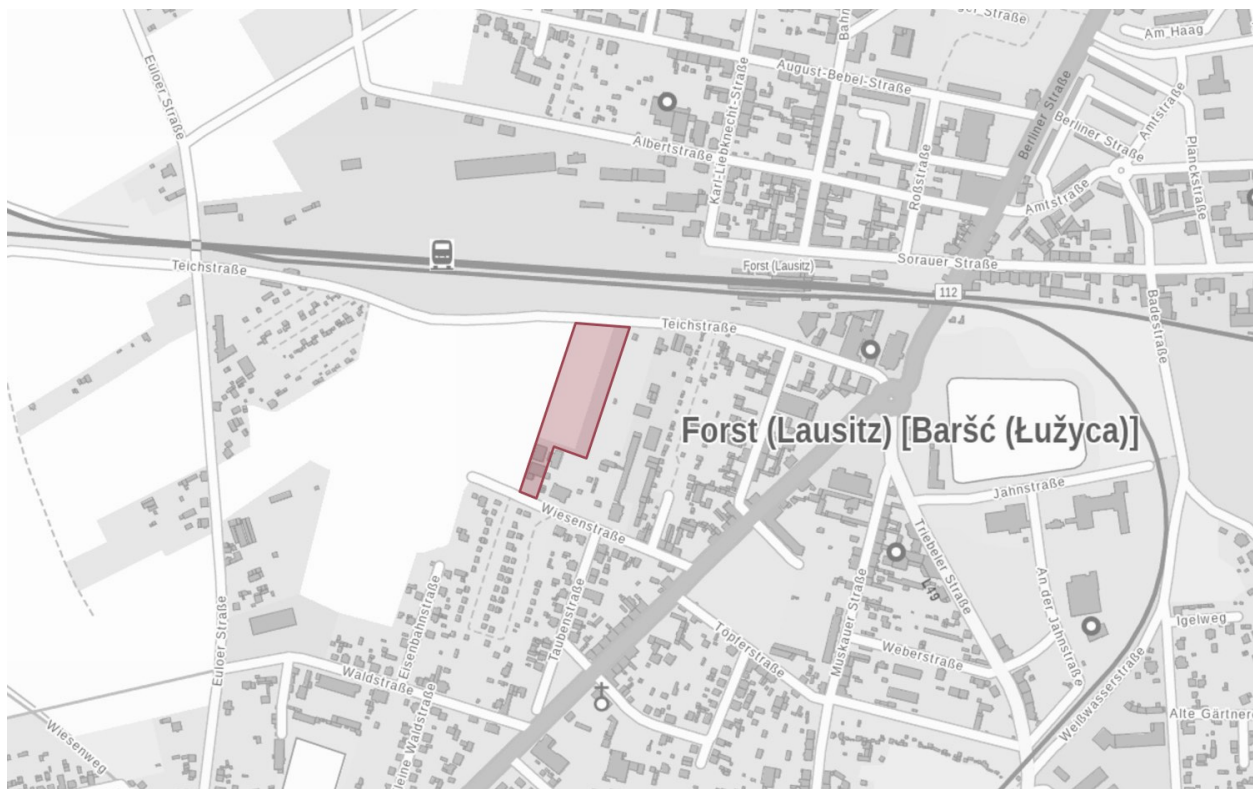


Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“

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>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Forst (Lausitz)/Cottbus, 09.05.2025



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Schulen sowie deren zugehörige Außenanlagen und notwendige Nebenanlagen zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ sind Wohngebäude mit der Funktion einer Einrichtung des Gemeinbedarfs sowie deren zugehörige Außenanlagen und notwendige Nebenanlagen zulässig.

2. Verkehrsflächen

- 2.1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten D und E stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

3. Ausschluss von Nebenanlagen und Pflanzungen

- 3.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ sind, zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig. Zulässig sind Befestigungen für Grundstückszufahrten und Zuwege.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionschutz

- 4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, zu Lüftungszwecken notwendige Fenster in Räumen unzulässig, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.
Alternativ ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Beurteilungspegel innen von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts in Räumen nicht überschritten wird, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Grünordnerische Festsetzungen

5. Flächen für den Gemeinbedarf

- 5.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 30 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten 1 und 2 empfohlen.
Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die gemäß textlicher Festsetzung 5.2 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.



- 5.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Pkw-Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten 1 und 2 empfohlen. Für die Pflanzungen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 9 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen.
- 5.3 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.
- 5.4 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1 Innerhalb der Fläche A zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine dreireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein heimischer Strauch in der Mindestqualität 2x verplanzter Strauch mit Ballen oder Containerware, 4 Triebe, Höhe 80-100 cm und je angefangener 40 m² Hecke ist ein heimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Gehölzartenliste 1 zu verwenden.
- 6.2 Innerhalb der Fläche B zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine dreireihige frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 5 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist mindestens ein standortgerechter Strauch in der Mindestqualität 2x verplanzter Strauch mit Ballen oder Containerware, 4 Triebe, Höhe 80-100 cm und je angefangener 40 m² Hecke ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten 1 und 2 empfohlen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
- 6.3 Innerhalb der Fläche C zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen ist eine frei wachsende Hecke in einer Mindestbreite von 10 m anzulegen. Je 1 m² Hecke ist ein standortgerechter Strauch in der Mindestqualität 2x verplanzter Strauch mit Ballen oder Containerware, 4 Triebe, Höhe 80-100 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten 1 und 2 empfohlen.
Innerhalb der Fläche sind zusätzlich sechs standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten 1 und 2 empfohlen. Die Maßnahmenfläche kann für maximal zwei Durchwegungen von jeweils 2 m Breite unterbrochen werden.



Gehölzartenliste 1 – heimische Arten

(Festsetzung i. V. m. textl. Festsetzung 6.1, Empfehlung i. V. m. übrigen textl. Festsetzungen)

heimische Baumarten

botanischer Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche ‚Plena‘
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

heimische Straucharten

botanischer Name	deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Kreuzdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Rosa carolina</i> , <i>R. canina</i> , <i>R. cymbifera</i> , <i>R. tomentosa</i> , <i>R. multiflora</i> , <i>R. rugosa</i>	Wildrosen

Gehölzartenliste 2 – sonstige standortgerechte Arten

(Empfehlung)

Baumarten – standortgerechte Klimagehölze

botanischer Name	deutscher Name
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche



Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
Zelkova serrata	Zelkove
Quercus cerris	Zerreiche
Prunus x schmittii	Zierkirsche

Straucharten – Wildobst-Sträucher

botanischer Name	deutscher Name
Aronia	Apfelbeere
Amelanchier ovalis, A. lamarckii	Felsenbirne
Prunus spinosa ‚Reto‘	Großfrüchtige Schlehe ‚Reto‘
Prunus domestica insititia	Haferschlehe
Lonicera kamtschatica	Honigbeere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Elaeagnus umbellata	Korallen-Ölweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Elaeagnus multiflora	Ölweide
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Prunus armeniaca	Wildaprikose
Prunus domestica ssp. prisca ‚Zibarte‘	Zibarte

Straucharten – Ziersträucher

botanischer Name	deutscher Name
Potentilla	Fingerstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Forsythia spec.	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Spiraea arguta, S. bumalda, S. japonica, S. vanhouttei	Spiere



Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und selbst zu nutzen.

Artenschutz – Brutvögel

Zur Vermeidung von Tötungen, Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern sowie von erheblichen Störungen von Brutvögeln ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, zwischen 01. Oktober und 28. Februar, sicherzustellen.

Sofern mit Bautätigkeiten im Bereich Grünlandes nicht außerhalb der Brutzeit begonnen werden kann, sind vor Baubeginn ab Ende Februar vorsorglich aktive Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, damit Bauflächen nicht als Brutreviere besiedelt werden. Hierfür sind im gesamten Baufeld in regelmäßigen Abständen von 20 m jeweils 2 m hohe Stangen (Höhe über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern zu errichten.

Artenschutz – Hügelbauende Waldameisen

Nester hügelbauender Waldameisen sind vor Beschädigungen zu schützen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Umsiedlungen erforderlich werden, sind diese nach Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde von einem zertifizierten Ameisenheger durchzuführen.

Artenschutz – Tierschonende Außenbeleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Gehölzbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse soll sich nicht über 60°C erhitzen. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. LED mit geringen oder keinen Blauanteilen im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Verzicht auf Streusalz-, Pestizideinsatz, bedarfsgerechte Düngung

Im Plangebiet sind keine Pestizide oder Streusalze zu verwenden. Darüber hinaus sind organische Dünger dem Zweck der gärtnerischen Nutzung entsprechend in angemessenem Umfang zu verwenden. Der Einsatz von Streusalzen ist gem. § 6 Abs. 2 der Satzung über die Straßenreinigung der Stadt Forst (Lausitz) nur unter den dort genannten Bedingungen erlaubt.

Bauzeitlicher Boden- und Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen sind Böden gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ vor Schäden und Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu schützen.

Während der Bauarbeiten hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aller Art nach dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht eintreten kann.



Bauzeitlicher Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Geräuschemissionen müssen alle Baumaschinen nachweislich dem Stand der Lärminderungstechnik und den Anforderungen der aktuellen Fassung der 32. BImSchV entsprechen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm) einzuhalten.

Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu ergreifen. Hierzu gehören Bewässerungsmaßnahmen bei Abgrabungen oder Aufschüttungen bei trockener Witterung sowie die Beseitigung von Verunreinigungen der Fahrwege durch Baufahrzeuge.

Bauzeitlicher Gehölzschutz

Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Nist-, Brut- und Lebensstättenschutz), der Baumschutzsatzung Forst (Lausitz), R SBB und ZTV Baumpflege sind bei der Bauausführung zu beachten.



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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)