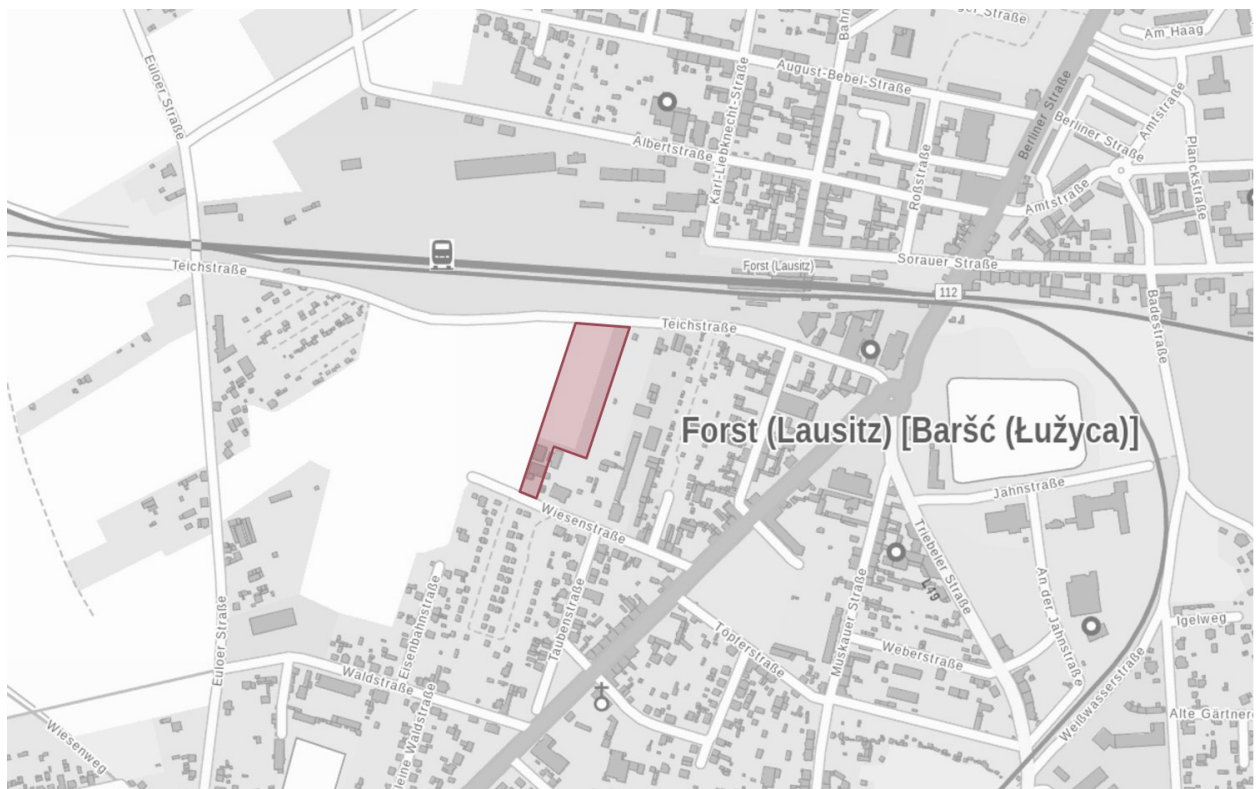


Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“

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>)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

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



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	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	9
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	11
2.7 Schallemissionen und -immissionen	12
2.8 Altlasten und Kampfmittel	12
2.9 Denkmalschutz	13
3. Planungsbindungen	14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2 Raumordnung und Landesplanung	14
3.3 Flächennutzungsplan	15
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	16
3.5 Schulentwicklungsplanung	17
3.6 Sportstättenentwicklungskonzept	17
3.7 Lärmaktionsplanung	18
3.8 Sonstige Planungen	18
4. Planungskonzept	19
4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung	19
4.2 Bebauungs- und Freianlagenkonzept	19
4.3 Planungsalternativen	20
5. Inhalte des Bebauungsplanes	21
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	26
5.3 Hinweise	31
6. Auswirkungen der Planung	34
6.1 Ausgeübte Nutzungen	34
6.2 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	34
6.3 Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	34
6.4 Fließender und ruhender Verkehr	34
6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	35
6.6 Natur, Landschaft und Umwelt	35
6.7 Kosten und Finanzierung	36
6.8 Städtebauliche Flächenbilanz	36
7. Verfahren	37
7.1 Verfahrensübersicht	37



7.2	Scoping	37
7.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	37
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	37
7.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	37
7.6	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	38
8.	Verzeichnis der Anlagen	39
9.	Rechtsgrundlagen	40

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Entwicklung Standort Wichern-Schule“ befindet sich innenstadtnah in der Kreisstadt Forst (Lausitz).

Das Plangebiet Wichern-Schule liegt zum großen Teil im planungsrechtlichen Außenbereich, südlich der Bahnanlagen des nahegelegenen Bahnhofs im Osten. Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt aktuell südlich über die Wiesenstraße, die südwestlich des Plangebietes in Form einer Sackgasse endet und an eine Landwirtschaftsfläche anschließt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Teichstraße.



Abb.: Plangebiet (rot dargestellt) und nähere Umgebung | o. M.¹

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Forst, Flur 20, vollständig auf dem Flurstück 181/2, dessen südlicher Teil bestehende Nutzungen der Wichern-Schule umfasst und dessen nördlicher Teil aktuell Grünland darstellt. Die südöstlich angrenzenden Flurstücke 180 und 181/1

¹ Orthophoto und ALKIS-Daten (2023), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; eig. Darstellung.

umfassen weitere bestehende Nutzungen der Wichern-Schule. Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die Flurstücke 178 und 179, im Süden an das Flurstück 8/1 der Wiesenstraße sowie im Norden an das Flurstück 71/3 der Teichstraße. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 182/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,58 ha. Im Grundbuch der Stadt Forst (Lausitz) ist eine Größe von ca. 1,47 ha für das betreffende Flurstück 181/2 eingetragen. Grundlage für die Bemessung des Geltungsbereichs ist die örtliche Vermessung der westlichen Grenze des Flurstücks 181/2 mit Grenzniederschrift vom 10.11.2023. Die angegebene Plangebietsgröße von ca. 1,58 ha ist folglich geometrisch korrekt. Eine Aktualisierung der grundbuchlichen Daten für das Flurstück 181/2 ist erst mit vollständigem Neuaußmaß aller Grundstücksgrenzen möglich, bislang besteht hierzu jedoch kein Erfordernis.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Wichern-Schule ist aktuell die einzige Förderschule der Stadt Forst (Lausitz) und befindet sich in Trägerschaft der Samariteranstalten Fürstenwalde/Spree. Die Schule trägt dazu bei, dass die Stadt in ihrer Funktion als Mittelzentrum für den Landkreis entsprechende Schulplätze anbieten kann.²

Die Wichern-Schule legt den Förderschwerpunkt auf geistige Entwicklung und verfügt über mehrere Lehrgebäude und Außenanlagen unterschiedlicher Funktionen. Darunter befinden sich Lern- und Therapieräume, Werkräume, Sport- und Spielmöglichkeiten sowie weitere Außenanlagen. Aktuell sind in der Schule nach eigenen Angaben etwa 110 Schüler:innen mit 25 Pädagog:innen untergebracht und in Klassen von bis zu 9 Kindern gegliedert. Klassenräume sind zweigeteilt und umfassen etwa 50 bis 60 Quadratmeter. Angesichts der spezifischen räumlichen Bedarfe der Förderschule sind die bestehenden Verhältnisse als beengt zu beurteilen.

Nach Angaben der Samariteranstalten mussten im Zuge steigender Schüler:innenzahlen diverse Handwerks- und Therapieräume zu Klassenzimmern umgenutzt werden und die Mittagsversorgung mangels Platzangebot räumlich und zeitlich aufgeteilt werden. Darüber hinaus herrschen beengte Verhältnisse auf den Parkplätzen und der Wiesenstraße, über welche die Schule nach eigenen Angaben von 20 Kleinbussen zur bedarfsgerechten Beförderung von Schülerinnen und Schülern erreicht wird. Wohnmöglichkeiten für die Schülerinnen und Schüler sind bislang im sogenannten Wichern-Haus in der Planckstraße 4 untergebracht.³ Das Gebäude bietet 16 Plätze und liegt nahe dem südlichen Rand der Innenstadt und damit etwa einen Kilometer nordöstlich des Plangebiets. Aufgrund zunehmender Mängel in der Bausubstanz und Restriktionen hinsichtlich der Größe und des Denkmalstatus der Planckstraße 4 ist perspektivisch ein Ersatz für das Wohngebäude herzustellen. Um die aktuelle und gegebenenfalls noch steigende Schüler:innenzahl der Wichern-Schule betreuen und teilweise auch beherbergen zu können, ist eine bauliche Erweiterung der Schule inklusive neuer Wohnmöglichkeiten am Standort nötig.

² Vgl. INSEK Forst (Lausitz) (2019), S.50.

³ Vgl. Samariteranstalten Fürstenwalde: Wichern-Haus, <https://www.samariteranstalten.de/wichern-wohnstaette> (Abruf 17.04.2025).



Die Erforderlichkeit der Planaufstellung begründet sich in der Lage des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 181/2 im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Damit ist derzeit keine planungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung gegeben. Das Grundstück kann als Schulgelände mit Wohnstätte nur entwickelt und langfristig gesichert werden, indem ein formelles Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine Erweiterung der Wichern-Schule, die an die gestiegenen räumlichen Bedarfe angepasst ist und dabei auch geeigneten Wohnraum für Schülerinnen und Schüler anbietet. Auf diese Weise wird die Funktion der Schule innerhalb des Mittelzentrums Forst und seines Einzugsgebietes langfristig sichergestellt.

Abgeleitet aus den städtebaulichen Anforderungen und zu berücksichtigenden Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB, werden insbesondere folgende Belange bei der Planung berücksichtigt:

- die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beim Betrieb der Bildungseinrichtung
- die Erfüllung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, darunter die der jungen Menschen und der Menschen mit Behinderungen
- die Belange des Bildungswesens
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich
- die Belange des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, unbebauten Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, die sich südlich gegenüber dem Forster Bahnhof bis nahezu an den westlichen Stadtrand erstreckt. Am Stadtrand befinden sich neben dem Sitz der Stadtwerke Forst fast ausschließlich Einfamilienhäuser. Entlang der Wiesenstraße, die die Wichern-Schule von Süden aus erschließt, sind ebenfalls Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit Sattel- und Walmdächern sowie Kleingärten angeordnet. Ein Natursteinbetrieb mit Werkshallen befindet sich östlich des Schulgeländes. Mit der Anbindung der Wiesenstraße an die B112 (Spremlinger Straße) sind ein Nahversorgungsstandort am Forster Wasserturm sowie die Schwimmhalle erreichbar, die regelmäßig für den Unterricht der Wichern-Schule mitgenutzt wird.⁴ An den Kreisverkehr ist auch die Teichstraße angebunden, die direkt südlich der Bahngleise verläuft und die Nordgrenze des Plangebiets darstellt. Mit Überquerung der Bahngleise am Kreisverkehr der B112 sind 250 Meter westlich der Bahnhof und etwa 700 Meter nördlich die Forster Innenstadt zu erreichen. Nach Süden fungiert die B112 als Anbindung der Stadt an die A15 nach Cottbus und über die polnische Grenze hinaus.



Abb.: Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.⁵

⁴ Vgl. Samariteranstalten Fürstenwalde: Wichern-Schule, <https://www.samariteranstalten.de/wichern-schule> (Abruf 17.04.2025).

⁵ Digitales Orthophoto (2023), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; eig. Darstellung.

2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Das Hauptgebäude der heutigen Wichern-Schule entstand nach dem Zweiten Weltkrieg und wurde in den 1950er und 1960er Jahren als evangelischer Kindergarten genutzt.⁶ Im Jahr 1976 wurde dieser durch die Samariteranstalten Fürstenwalde/Spree übernommen und zunehmend für Kinder mit geistigen Behinderungen spezialisiert. Unter der Trägerschaft der Samariteranstalten wurde in den frühen 1990er Jahren die Wichern-Schule als Förderschule für geistige Entwicklung begründet⁷ und darüber hinaus in den 2000er und 2010er Jahren um Anbauten hauptsächlich im Westen erweitert. Zuletzt wurde nach Angaben der Samariteranstalten 2014 ein drittes Lehrgebäude für die ältesten Schülerinnen und Schüler sowie 2016 eine Turnhalle errichtet. Die bisherigen baulichen Erweiterungen der Wichern-Schule fanden allesamt straßenbegleitend an der Wiesenstraße statt, sodass aufgrund des Zusammenhangs der Bebauung und gleichbleibenden Nutzung eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt wurde.



Abb.: historisches Luftbild 1953 | o. M.



Abb.: Luftbild 2009-2012 | o. M.⁸

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Nutzungen der Wichern-Schule befinden sich auf den Flurstücken 180, 181/1 sowie 181/2, Flur 20, innerhalb der Gemarkung Forst (Lausitz). Damit beschränkt sich das Schulgelände aktuell auf den südlichen Teilbereich und die direkte südöstliche Umgebung des Geltungsbereiches. Das derzeitige Schulgelände umfasst mehrere Lehrgebäude, eine Turnhalle mit Therapieräumen sowie Außenanlagen mit Garten und Spielmöglichkeiten. Eigentümer der genannten Flurstücke sind die Samariteranstalten Fürstenwalde, deren Vorhaben zur Erweiterung der Schule derzeit allein den nördlichen, bislang unbebauten Teil des Flurstücks 181/2 betrifft. Hier lag ehemals eine landwirtschaftliche Nutzung durch Pacht vor, die inzwischen aufgehoben ist.

Das westlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Flurstück 182/3 befindet sich im Besitz einer Erbengemeinschaft.

2.4 Verkehrserschließung

Während die Wiesenstraße als Anliegerstraße aktuell das Schulgelände erschließt und ebendort endet, ist der Schulstandort derzeit nicht über die nördlich verlaufende Teichstraße erschlossen. Die Fahrbahnbreite der Teichstraße angrenzend zum Plangebiet liegt zwischen 3,9 und 4,5 m. Ein schmaler

⁶ Vgl. Märkischer Bote (2011), <https://maerkischer-bote.de/damals-wars/forst-nach-dem-krieg-diente-die-heutige-wichern-schule-in-der-wiesenstrae-als-evangelischer-kindergarten-und-kirchenersatz-2663> (Abruf 17.04.2025).

⁷ Vgl. Samariteranstalten Fürstenwalde: Unterwegs dokumentiert, 2/2012, S. 41 ff.

⁸ Historische Orthophotos (2023), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0.

Teil der Fahrbahn von unter 1 m Breite ragt dabei gemäß Grenzvermessung vom 10.11.2023 auf das Flurstück 181/2 des Bebauungsplans.

Mit der B112 (Spremlinger Straße), an die die Wiesenstraße und Teichstraße angeschlossen sind, verläuft etwa 200 Meter östlich des Geltungsbereichs eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Forst mit Anschluss an die Innenstadt und an die A15 nach Cottbus sowie an das polnische Autobahnnetz.

Schienenverkehr verläuft vom Bahnhof Forst über die RB46 zum nächsten Knotenpunkt Cottbus und mit der RB93 in Richtung Polen nach Sorau und viermal am Wochenende als Direktverbindung nach Breslau. Direkt an der T-Kreuzung der B112 zur Wiesenstraße befindet sich die Bushaltestelle „Platz des Friedens“, von der die Buslinien 850 bis 854 über den Bahnhof und die Forster Innenstadt in Richtung der ländlichen Ortsteile sowie ins südlich gelegene Döbern verkehren. Vom Bahnhof starten außerdem Buslinien in Richtung Guben und Jänschwalde.

Fußläufig liegen die Wichern-Schule und der Bahnhof etwa einen Kilometer über den Kreisverkehr im Osten entfernt, hier verläuft außerdem ein Radweg begleitend zur B112. Die von der Schule mitgenutzte Schwimmhalle südöstlich des Kreisverkehrs ist in etwa 800 Metern vom Schulgelände aus zu erreichen. Nahe des Plangebiets verläuft der regionale touristische Fürst-Pückler-Radweg, der sich im Westen teilweise mit der Euloer Straße und der Teichstraße überschneidet.

Die Euloer Straße kreuzt die Bahngleise derzeit in Form einer beengten Unterführung.⁹ Zugunsten der Verkehrsführung und -sicherheit ist eine Vergrößerung der Unterführung im Zeitraum zwischen 2025 und 2028/2029 geplant. Am nord- und südwestlichen Stadtrand schließt die Euloer Straße an die B112 an und erfüllt damit teilweise die Funktion einer Umfahrung der Innenstadt.



Abb.: Verkehrserschließung, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.¹⁰

⁹ Vgl. Integrierte Verkehrsentwicklungsplanung Forst (Lausitz) (2021), S. 36.

¹⁰ Digitales Orthophoto (2023), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; eig. Darstellung.



Für den ruhenden Verkehr bestehen an der Wiesenstraße teilweise unbefestigte Parkbuchten senkrecht zur Fahrbahn und befestigte Stellplätze mit Überdachungen auf dem Schulgelände. Aufgrund der zunehmend beengten Verhältnisse wird derzeit auch ein Teil der unbefestigten Fläche auf der rückwärtigen Seite der Schulgebäude zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Zum PKW-Verkehr kommt hinzu, dass für die Schülerinnen und Schüler derzeit 9 Fahrdienste mit bis zu 20 Kleinbussen am Schulgelände verkehren und wenden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Schul-Hauptgebäude und das rückwärtige Mehrzweckgebäude sind an eine Gasleitung angeschlossen, darüber hinaus liegt ein Breitbandanschluss am Hauptgebäude vor.

Elektroenergie

Ein 0,4kV-Erdkabel erschließt das Schul-Hauptgebäude und das östliche Nachbargebäude. Auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft von Westen her eine 20kV-Freileitung zu einem Mast am östlichen Rand, ab dem die Leitung im Erdboden nach Norden weitergeführt wird. Begleitend zur Teichstraße liegen zwei parallele 20-kV-Erdkabel im Geltungsbereich, von denen eines im Osten durch ein einzelnes Schutzrohr verläuft.

Laut Auskunft des Versorgungsträgers Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) vom April 2024 ist geplant, die Freileitung von der Euloer Straße bis zum derzeitigen Endmast im Osten des Plangebiets zurückzubauen und begleitend zur Teichstraße über ein Erdkabel zu führen. Die Trasse der bestehenden Erdkabel parallel zur Teichstraße soll für das neue Ersatzkabel mitgenutzt werden. Die Bauarbeiten sollen nachzeitigem Kenntnisstand etwa bis Oktober 2025 stattfinden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die umverlegte Leitung in das Grundbuch zwischen der MITNETZ Strom und den Samariterianstalten Fürstenwalde als Grundstückseigentümerin vereinbart worden.

Gegenwärtig wird auf den Dächern der bestehenden Gebäude des Schulgeländes eine Photovoltaikanlage installiert, für die eine Einspeisegenehmigung durch die Netzgesellschaft Forst (Lausitz) im März 2024 erteilt wurde und die voraussichtlich an die bestehende Erdkabeltrasse an der Teichstraße angebunden wird.

Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Ein Trinkwasseranschluss besteht am Schul-Hauptgebäude an der Wiesenstraße. Begleitend zur Teichstraße verläuft eine weitere Trinkwasserleitung, die im nordöstlichen Teil des Plangebiets in Betrieb ist und deren übriger Abschnitt Richtung Westen stillgelegt ist. Die Leitung ist über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Forst (Lausitz) grundbuchrechtlich gesichert.

Das Schmutzwasser wird in den Hauptkanal an der Wiesenstraße eingeleitet, während der Regenwasserkanal im Straßenprofil der Wiesenstraße bereits weiter östlich endet und Niederschlag daher auf dem Schulgelände versickert.

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs ist nahezu eben und liegt am westlichen Rand im Schnitt bei einer Höhe von 74,6 m ü. NHN und am östlichen Rand durchschnittlich bei 75,0 m ü. NHN. Innerhalb des Geltungsbereiches sind größtenteils Ablagerungen von Bach- und Flussauen vorhanden („Auensand“). Direkt an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches können zudem Ablagerungen in Form von Auenlehm, zum Teil unter Auensand, zu erwarten sein.

Im südwestlichsten Teil des Geltungsbereichs, auf dem sich teilweise Bestandsgebäude der Wichern-Schule und hauptsächlich Stellplätze befinden, beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 1 m. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs beträgt er 1 bis 2 m. Das Plangebiet befindet sich weder in Überschwemmungs- noch in Hochwasserrisikogebieten.



Abb.: Geologie; Auensand & nördlich Auenlehm (heller) | o. M.¹¹



Abb.: Grundwasserflurabstand 1-2 m, südwestlich <1 m | o. M.¹²

2.7 Schallemissionen und -immissionen

Vom Plangebiet gehen Geräuschemissionen durch den Betrieb als Schule mit Pausen im Freien aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die von Schüler:innen ausgehenden Geräusche und Lebensäußerungen nicht als Lärm zu bewerten, sondern grundsätzlich als sozialadäquat einzustufen sind.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ausgehend vom Schienenverkehr ein. Der Abstand von der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu den Bahnanlagen beträgt etwa 40 Meter; eine Abgrenzung erfolgt über eine eingezäunte und dicht bewachsene Böschung nördlich der Teichstraße.

Die vom Personen- und Güterverkehr ausgehende Schalleinwirkung auf das Plangebiet ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung näher zu untersuchen und erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen zu beschreiben. Die Betrachtung erfolgt in einem schalltechnischen Gutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt ist (vgl. Anlage 2).

Straßenverkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der nördlich angrenzenden Teichstraße ein. Hier erfolgt ebenfalls eine Auswertung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens. Für die südlich verlaufende Wiesenstraße ist keine signifikante Lärmbelastung anzunehmen, da die Straße unweit des Plangebiets als Sackgasse endet und somit ausschließlich für den Anliegerverkehr genutzt wird.

Aufgrund des benachbarten Gewerbebetriebes in Form eines Natursteinwerks ist neben der Betrachtung der Verkehrslärmemissionen auch die Auswirkungen von möglichen gewerblichen Emissionen auf das Schulgrundstück zu betrachten. Die Prüfung erfolgt ebenfalls im schalltechnischen Gutachten.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb einer ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche. Laut Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg, Abteilung Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 02.07.2024, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde zu prüfen, ob eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist.

¹¹ Geoportal LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten> (Abruf 17.04.2025).

¹² Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de> (Abruf 17.04.2025).

2.9 Denkmalschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden nicht in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt. Das Plangebiet wird nach bisherigen Kenntnissen nicht von einem Bodendenkmal berührt.

150 Meter östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal 120098 „Gräberfeld Bronzezeit“ gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) aus dem Jahr 1998, zuletzt geändert durch die 8. Teiländerung vom 02. Oktober 2021, ist das Plangebiet dargestellt als Teil einer Umgebungsschutzzone von ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen (Fundplätze und Verdachtsflächen) (vgl. 3.3). Im Abgleich mit aktuellen Daten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLDAM) lässt sich ableiten, dass diese Schutzzone heute nicht weiterbesteht und gegebenenfalls auf einer noch nicht abgeschlossenen Kartierung des Bodendenkmals 120098 beruhte.

Seitens des BLDAM wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung hierzu keine weiteren Hinweise gegeben. Folglich ist davon auszugehen, dass die Schutzzone nicht fortbesteht.

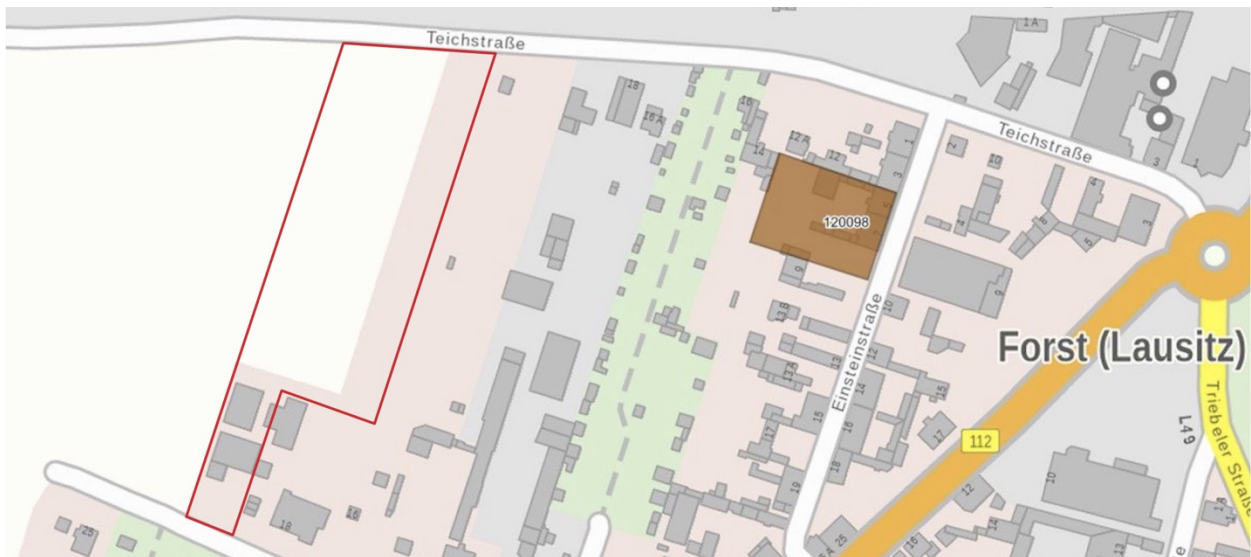


Abb.: aktuelle Kartierung des Bodendenkmals (braun) im Umkreis des Geltungsbereichs | o. M.¹³

¹³ Geoportal BLDAM, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (Abruf 17.04.2025).

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich dementsprechend nach § 35 BauGB. Bei der geplanten Erweiterung der Wichern-Schule handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB. Eine Zulassung im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben, da das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB entspricht und kein sonstiges zulassungsfähiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB darstellt.

Damit ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein formelles Bauleitplanverfahren erforderlich. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach § 30 Abs. 1 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne 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. Die Stadt Forst (Lausitz) ist laut Festlegungskarte des LEP HR ein Mittelzentrum (Ziel 3.6) und damit ein „Zentraler Ort“ (Ziel 3.1). In Mittelzentren sind gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren, sodass diese für alle Bevölkerungsgruppen im Verflechtungsbereich erreichbar sind. Diesen gehobenen Funktionen werden unter anderem Bildungseinrichtungen sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen zugeordnet.

Die Wichern-Schule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ berührt alle genannten Punkte. Als einzige Förderschule des Mittelzentrums Forst (Lausitz) kommt der Schule mit Blick auf die Ziele des LEP HR die Aufgabe zu, langfristig genügend Plätze im Verflechtungsraum der Stadt für Kinder und Jugendliche mit Bedarfen im Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ bereitzustellen. Die mit dem Planverfahren angestrebte Erweiterung der Schule trägt diesem Ziel Rechnung und steht damit im Einklang mit den Zielen des LEP HR.

Das Ziel zum Anschluss neuer Siedlungsflächen (Ziel 5.2) fordert, dass neue hochbaulich geprägte Flächen an vorhandene, zusammenhängend bebaute Ortslagen anzuschließen sind. Die betreffenden Flächen des vorliegenden Planverfahrens schließen direkt an die bestehenden Nutzungen im Bereich der Wiesen- und Teichstraße an, entsprechend ist das Ziel 5.2 berücksichtigt.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ aus dem Jahr 1998. Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 22. Dezember 2021 veröffentlicht und definiert die Stadt Forst (Lausitz) als Mittelzentrum. Ober- und Mittelzentren sind den Grundfunktionalen Schwerpunkten übergeordnet; von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten sind die Stadt Forst (Lausitz) und das Plangebiet daher nicht betroffen. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele hinaus bestehen demnach für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Die rechtswirksame Planfassung des Flächennutzungsplans der Stadt Forst (Lausitz) besteht in Form der Erstfassung vom 03. Mai 1998, zuletzt geändert durch die 8. Teiländerung vom 02. Oktober 2021. Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplans sind stets nur mit Bezug auf Teilgebiete erfolgt. Im Bereich des Plangebietes hat seit der Erstfassung von 1998 keine rechtswirksame Änderung stattgefunden.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (gelb), die sich weiter nach Westen und teilweise Osten ausdehnen. Anzu-merken ist, dass eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und östlich des Plangebiets derzeit nicht vorliegt.

Nördlich sind Bahnanlagen dargestellt (violett), die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, die bestehenden Flurstücke mit der aktuell eingetragenen Nutzungsart „Bahnverkehr“ befinden sich allesamt nördlich der Teichstraße. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan besteht eine Abstimmungspflicht mit der Deutschen Bahn AG bei Bauvorhaben mit weniger als 100 m Abstand von den Bahnanlagen.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes verlaufende 20kV-Freileitung ist als „Hauptversorgungsleitung oberirdisch“ dargestellt (Linie mit schwarzen Rauten). Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan Richtfunktrassen mit 200 m breiten Schutzstreifen nachrichtlich übernommen (schwarze Strichlinien), die vom durch die Telekom AG betriebenen Richtfunkturm nördlich des Bahngeländes ausgehen. Das Plangebiet tangiert die Trassen knapp. Innerhalb der Schutzstreifen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 15 m über der Geländeoberkante.

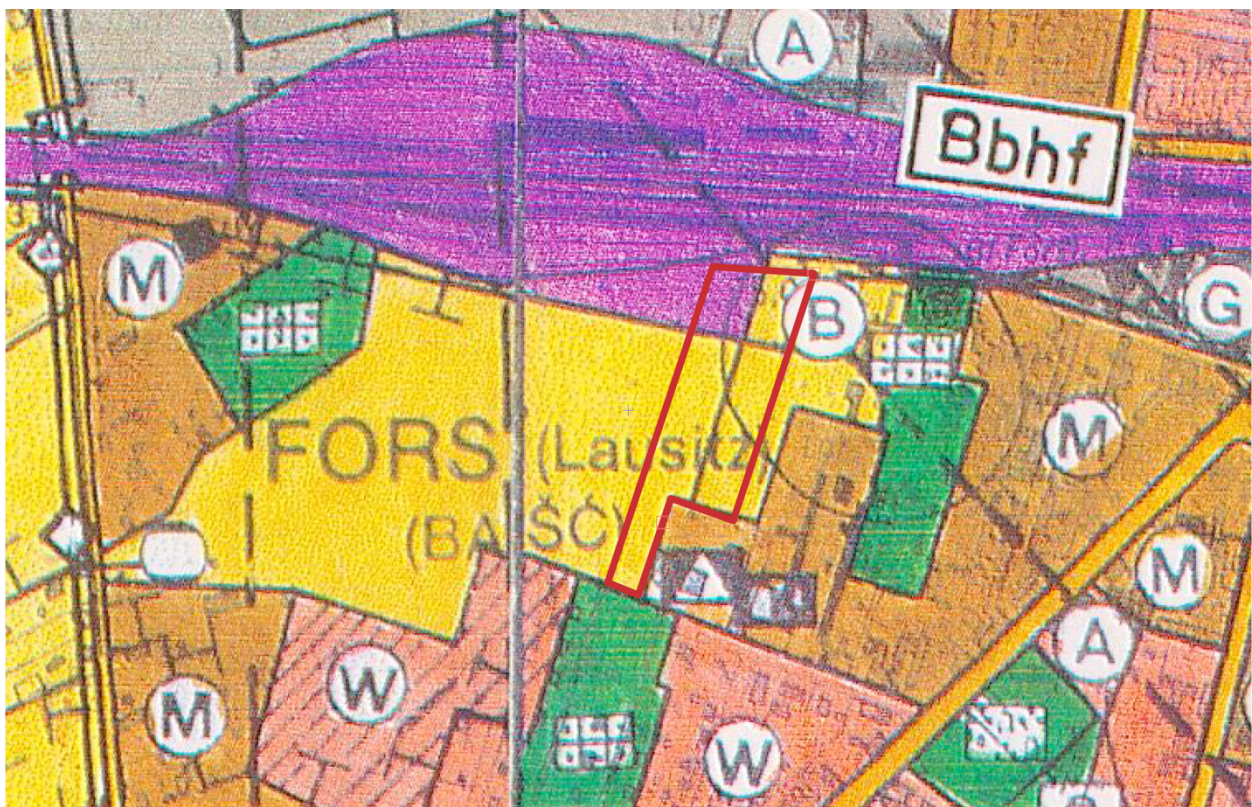


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) in der rechtswirksamen Planfassung vom 03. Mai 1998; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot dargestellt | o. M.

Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan die nachrichtliche Übernahme einer Umgebungsschutzzone von ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen (Buchstabe „B“ mit Umkreis). Diese Schutzzone besteht nach aktuellem Kenntnisstand heute nicht weiter (vgl. 2.9).

Angrenzend zum Plangebiet sind die bebauten Flächen nördlich der Wiesenstraße als gemischte Bauflächen (braun) dargestellt, einschließlich der bestehenden Nutzungen der Wichern-Schule mit den Symbolen „Schule“ (Dreieck) und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kinder-einrichtungen“ (Sechseck mit Buchstabe „K“). Grünflächen sind sowohl nördlich als auch südlich der Wiesenstraße in Form von Dauerkleingärten verortet. Südlich der Wiesenstraße werden außerdem Wohnbauflächen (rot) dargestellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die angestrebte Nutzung des Plangebietes als Schulstandort nicht mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Forst (Lausitz) übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Forst (Lausitz) wurde im Juli 2017 beschlossen und hat seit-her eine Anpassung im März 2019 erfahren. Mit dem Zeithorizont über 2030 hinaus legt die Stadt Ent-wicklungsziele und Maßnahmen für eine gesamtstädtisch geordnete Entwicklung fest.

Für die Wichern-Schule wird ein Einzugsgebiet festgehalten, das über die Stadt hinausragt.¹⁴ Es wird die Absicht dargelegt, für die Stadt sukzessive ein inklusives Bildungssystem aufzubauen, das allen Schülerinnen und Schülern gleichen und gemeinsamen Schulbesuch ermöglicht. Unter diesem Motiv wurde mit der Albert-Schweitzer-Schule die vormalige zweite Förderschule der Stadt 2019 geschlos-sen.¹⁵ Damit verbleibt die Wichern-Schule als einzige Förderschule, während ihre Schülerzahl steigt. Im INSEK von 2019 ist eine Schüler:innenzahl von 75 angegeben; etwa fünf Jahre später gibt die Schulleitung heute 110 Schülerinnen und Schüler an.

Auf Basis dieser Daten lässt sich ableiten, dass auch vor dem Hintergrund eines inklusiven Bildungs-systems eine Nachfrage an Plätzen für Kinder und Jugendliche mit Bedarfen im Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ bestehen bleibt. Um diesem Umstand gerecht zu werden, sind für die Wichern-Schule als einzige Förderschule der Stadt angemessene Kapazitäten notwendig.

Das Plangebiet an der Wichern-Schule liegt in keiner der im INSEK ausgewiesenen Gebietskulissen für Sanierungsgebiete, Stadtumbau, Soziale Stadt oder weitere Förderprogramme. Berührungspunkte be-stehen zum zentralen Vorhaben „Freizeit, Sport, Kultur und Soziales im erweiterten Bahnhofsumfeld“: Darunter fällt unter anderem auch die Sicherung und Aufwertung kultureller, sozialer und Freizeitein-richtungen wie des Sportgeländes am Wasserturm und des Platzes des Friedens an der Kreuzung der B112 mit der Wiesenstraße.¹⁶ Die Wichern-Schule befindet sich im näheren Umfeld und die Qualifizie-rung der Flächen am Schulgelände kann als punktuelle Aufwertungsmaßnahme in der weiteren Bahn-hofsumgebung gewertet werden.

¹⁴ Vgl. INSEK Forst (Lausitz) (2019), S. 52.

¹⁵ Vgl. Sportstättenentwicklungskonzept Forst (Lausitz) (2019), S.7.

¹⁶ Vgl. INSEK Forst (Lausitz) (2019), S. 159.



3.5 Schulentwicklungsplanung

Für den Landkreis Spree-Neiße, dessen Kreisstadt Forst (Lausitz) ist, besteht eine Schulentwicklungsplanung aus dem Jahr 2022 mit einem Zeithorizont bis 2027.

Mit Blick auf die Daten wird ersichtlich, dass die Zahl der Schülerinnen und Schüler an der Wichern-Schule bereits seit 2010 steigt. Zu diesem Zeitpunkt besuchten 54 Kinder die Schule,¹⁷ im Schuljahr 2020/2021 waren es 97,¹⁸ und nach aktuellen Angaben der Samariteranstalten verzeichnet die Schule heute 110 Schülerinnen und Schüler. Heute verbleibt die Wichern-Schule als eine von drei Förderschulen im gesamten Landkreis; der Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ wird neben der Wichern-Schule noch an der Wiesenwegschule in Spremberg angeboten.

Der Schulentwicklungsplanung 2022 liegt ebenfalls die Idee eines inklusiven Bildungssystems zugrunde. Demnach finden an den Förderschulen im Landkreis mit dem sonderpädagogischen Schwerpunkt „Lernen“ keine neuen Einschulungen mehr statt; an den beiden Förderschulen mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ wird wiederum ein Anstieg der Schüler:innenzahl beobachtet. Ein Zusammenhang der steigenden Zahlen mit der teilweisen Schließung übriger Förderschulen kann laut Landkreis nicht eindeutig definiert werden.¹⁹

In der Schulentwicklungsplanung wird festgehalten, dass auch unter dem Leitbild der Inklusion die individuellen Bedarfe aller Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen sind. Sofern eine ausreichende Nachfrage nach Plätzen an den Förderschulen zur Bildung der erforderlichen Lernstufen weiterbesteht, wird daher der Bestand der Förderschulen mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ als gesichert erachtet.²⁰

Für die Wichern-Schule lässt sich daraus ableiten, dass aufgrund der regelmäßig gestiegenen Schüler:innenzahlen die Voraussetzung der Nachfrage erfüllt ist und einen weiteren Ausbau des Schulstandortes erfordert. Dieser steht somit im Einklang mit den Zielstellungen der Schulentwicklungsplanung.

3.6 Sportstättenentwicklungskonzept

Im April 2019 hat die Stadt Forst (Lausitz) das kommunale Sportstättenentwicklungskonzept beschlossen, in dem die Zielsetzungen für die gemeindlichen und schulischen Sportanlagen der Stadt bis 2025 formuliert werden.

Die bestehenden Sportanlagen der Wichern-Schule in Form des Neubaus der Turnhalle von 2016 und der Sport-Außenfläche von 8x15 m werden insgesamt als geeignet für den Schulspot erachtet, für den sie ausschließlich genutzt werden. Während die Qualität der Sporthalle nahezu als einwandfrei beurteilt wird, wird die Außenfläche zwar grundsätzlich für geeignet befunden, bedarf aber mittelfristig Maßnahmen zur Aufwertung und Erneuerung.²¹

Anzumerken ist, dass im Sportstättenentwicklungskonzept von 2019 eine Schüler:innenzahl von 80 für die Wichern-Schule beschrieben ist, die auch für die folgenden Jahre gleichbleibend angenommen wird.²² Die Beurteilung der Eignung der Sportflächen bezieht sich demnach auf eine heute nicht mehr

¹⁷ Vgl. Schulentwicklungsplanung Landkreis Spree-Neiße 2017-2022, S. 85.

¹⁸ Vgl. Schulentwicklungsplanung Landkreis Spree-Neiße 2022-2027, S. 92.

¹⁹ Vgl. ebd., S. 99.

²⁰ Vgl. ebd., S. 100.

²¹ Vgl. Sportstättenentwicklungskonzept Forst (Lausitz) (2019), S.7.

²² Vgl. ebd.



aktuelle Schüler:innenzahl, sodass von gestiegenen Bedarfen auszugehen ist. Als explizite Maßnahme wird für die Wichern-Schule die Errichtung eines barrierefreien Sportplatzes veranschlagt.²³

3.7 Lärmaktionsplanung

Das Gelände der Wichern-Schule liegt nicht im Bereich stark frequentierter Straßen und damit nicht im Betrachtungsbereich der städtischen Lärmaktionsplanung. Gegenwärtig befindet sich die Lärmaktionsplanung in der Stufe 4 mit Entwurf vom Februar 2024.

Die nördlich des Schulgeländes verlaufende Bahnstrecke stellt keine Haupteisenbahnstrecke i. S. d. § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, wird also nicht von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr frequentiert. Sie ist daher nicht in eine Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes gemäß § 47c BImSchG integriert. Für das Bebauungsplanverfahren sind dennoch schalltechnische Untersuchungen erforderlich, insbesondere zur Gewährleistung der Einhaltung der Schutzziele für die geplante Wohnstätte im nördlichen Teil des Plangebiets (vgl. 2.7).

3.8 Sonstige Planungen

Für die ca. 400 m westlich des Plangebiets verlaufende Euloer Straße bestehen Pläne zur Vergrößerung der Bahnunterführung. Bauarbeiten werden voraussichtlich zwischen 2025 und 2028/2029 stattfinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die baulichen Änderungen der Eisenbahnunterführung das Verkehrsaufkommen auf der Euloer Straße, eingeschlossen der Schwerlastverkehr, steigen wird.

Da die Euloer Straße die Wichern-Schule nicht erschließt und in ausreichender Entfernung zum Plangebiet verläuft, beeinträchtigt dieses Szenario nicht das vorliegende Projektvorhaben. Die verkehrliche Erschließung des Schulgeländes erfolgt auch im Zuge einer Schulerweiterung und der erforderlichen Baumaßnahmen primär aus östlicher Richtung.

²³ Vgl. ebd., S. 59.

4. Planungskonzept

4.1 Planerische Vorüberlegung zur städtebaulichen Entwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für eine Erweiterung der Wichern-Schule im planungsrechtlichen Außenbereich geschaffen. Damit soll der räumliche Bedarf durch die mögliche Errichtung neuer Lehr- und Wohngebäude sowie Außenanlagen gedeckt werden.

Darüber hinaus bildet das Plangebiet, neben der Euloer Straße mit lückenhafter Bebauung, einen Teil des westlichen Ortsrandes von Forst (Lausitz). Vor diesem Hintergrund bietet eine Vergrößerung des Schulstandortes die Möglichkeit, den Randbereich zwischen Wiesenstraße und Teichstraße auszuprägen und die Grenze zum Außenbereich baulich und landschaftsgestalterisch zu qualifizieren.

Im Folgenden wird das vorliegende Konzept der Samariteranstalten Fürstenwalde zur Gestaltung des Schulgeländes erläutert. Es dient als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans und dessen rahmengebender Festsetzungen. Eine Weiterentwicklung und Konkretisierung des Konzeptes kann im Zuge des weiteren Projektverlaufes erfolgen.

4.2 Bebauungs- und Freianlagenkonzept



Abb.: Konzept zur Flächenaufteilung | o. M.
(Samariteranstalten Fürstenwalde/Spree, Mattig & Lindner GmbH)



Abb.: Konzept zur möglichen Bebauung | o. M.

Das Konzept zur Flächenaufteilung (Abb. links) stellt die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dar, durch den die Voraussetzungen für eine nachgeordnete Gestaltung gemäß dem Konzept zur möglichen Bebauung geschaffen werden (Abb. rechts).

Die Freileitung im nördlichen Teil des Plangebiets wird laut Aussage des Versorgungsträgers bis Oktober 2025 zurückgebaut, sodass keine Restriktion für das Bebauungskonzept besteht.

Das Konzept zur möglichen Bebauung sieht nördlich der bestehenden Nutzungen die Errichtung einer Cafeteria und eines weiteren Schulgebäudes vor. Es sind eine Überdachung zur Verbindung der Neubauten sowie dazugehörige Außenanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten vorgesehen. Für das schmale Bestandsgebäude zwischen den bestehenden und den geplanten Schulgebäuden besteht die Option des Rückbaus. Östlich der geplanten Gebäude schließen ein bestehender Gartenbereich und neu geplante Fahrradstellplätze an.

Zur Lösung der bisherigen Konfliktsituation hinsichtlich der Erschließung und Parkierung werden Parkmöglichkeiten für Lehrkräfte und einige Stellplätze für Menschen mit Behinderungen in zentraler Lage auf dem Schulgelände geschaffen und sind über eine Zufahrt an der Teichstraße erreichbar. Die Beförderung der Schülerinnen und Schüler mit Kleinbussen erfolgt weiterhin über die Wiesenstraße.

Nördlich der geplanten Stellplätze ist eine Sportanlage angeordnet, die ausschließlich für schulinterne Zwecke genutzt werden soll. Die Darstellungen sind als erster Vorschlag zu verstehen, eine Anpassung und Veränderung ist in der weiteren Planung zu erwarten. Insbesondere ist ein geringerer Versiegelungsgrad anzunehmen als derzeit im Konzept dargestellt.

Im nördlichen Teil des erweiterten Schulgeländes ist eine schuleigene Wohnstätte mit separaten Stellplätzen geplant. Ein Spielplatz und Grünanlagen umgeben das Gebäude. Es ist eine Umzäunung des gesamten erweiterten Schulgeländes mit Toren an den Einfahrten geplant, wodurch an die bestehende Umzäunung angeschlossen wird. Zum Ortsrand nach Westen sind durchgehende Heckenpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt soll die Kapazität der Schule von derzeit 110 auf etwa 120 Schülerinnen und Schüler erweitert werden; durch die neuen Gebäude und Außenanlagen wird eine deutliche Entzerrung der aktuell beengten Verhältnisse angestrebt. Die geplante Wohnstätte ist auf die Beherbergung von etwa 24 Personen in 3 Wohngruppen ausgelegt.

Da der Bebauungsplan rahmengebende planungsrechtliche Festsetzungen trifft, besteht Variabilität für die möglichen Standorte und Volumina der geplanten Gebäude (s. Konzept zur Flächenaufteilung). Bei einer Verortung im westlichen Teil des Plangebietes werden die Neubauten laut Konzept mit 1 bis 3 Vollgeschossen geplant (rot), die bestehenden westlichen Schulgebäude einschließlich der Turnhalle weisen 1 bis 2 Vollgeschosse auf. Bei einer Orientierung der geplanten Gebäude am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind 2 bis 3 Vollgeschosse vorgesehen (grün), das bestehende Schul-Hauptgebäude verfügt über 3 Vollgeschosse mit ausgeprägtem Hochparterre.

4.3 Planungsalternativen

Die Funktion und das Fortbestehen der Wichern-Schule sind als gewährleistet zu erachten (vgl. 3.4 und 3.5). Somit wird durch die bauliche Entwicklung eine nachhaltige Aufwertung des Standortes erreicht, die auch eine qualifizierte Ortsrandgestaltung am Übergang zur freien Landschaft ermöglicht. Ein anderer Standort käme für die Planung nicht in Betracht, da die Wichern-Schule über historisch gewachsene Strukturen und Nutzungen am Standort verfügt und das räumliche Zusammenführen des Schulbetriebes und der wohnhaften Unterbringung von Schülerinnen und Schülern ein zentrales Anliegen des Projektvorhabens ist.



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Schulen sowie deren zugehörige Außenanlagen und notwendige Nebenanlagen zulässig.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die beabsichtigte bauliche Erweiterung des Schulstandortes. Als Förderschule dient die Wichern-Schule der Verwirklichung von Zwecken des Gemeinbedarfs, ein vornehmlich privatwirtschaftliches Gewinnstreben der Samariteranstalten als Träger wird laut § 2 der Stiftungssatzung vom 21. November 2019 ausgeschlossen. Damit sind die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gegeben.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ umfasst neben der Zulässigkeit von Lehrgebäuden auch die dazugehörigen, schuleigenen Außenanlagen. Da die geplanten Sportanlagen als Teil des Schulgeländes ausschließlich internen Zwecken dienen sollen und damit dem Schulbetrieb eindeutig untergeordnet sind, sind sie als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zu behandeln.

Die 2016 errichtete Turnhalle wird ebenfalls vom Zulässigkeitsumfang der Festsetzung erfasst, da es sich um ein notwendiges Gebäude für den adäquaten Betrieb der Förderschule handelt.

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.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ dient der Sicherung der geplanten Unterkünfte für Schülerinnen und Schüler, die nicht im Umfang der Zweckbestimmung „Schule“ enthalten sind. Die geplanten Unterkünfte entsprechen einer besonderen Wohnform für Kinder und Jugendliche i. S. d. § 34 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII. bzw. einer Einrichtung der Eingliederungshilfe gem. SGB IX.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für die Wohnstätte im nördlichen Teil des Plangebiets basiert auf der geplanten Zonierung des Schulgeländes mit Lehrgebäuden im südlicheren Teil und der Wohnstätte im Bereich der Teichstraße.

Die Festsetzung stellt sicher, dass zulässige Wohngebäude stets Funktionen des Gemeinbedarfs erfüllen müssen. Somit werden allgemeine Wohnnutzungen ausgeschlossen, während Einrichtungen wie die geplante Wohnstätte den Anforderungen der Festsetzung entsprechen. Damit wird die Funktion des gesamten Plangebiets als Standort für den Gemeinbedarf gewährleistet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Gemeinbedarfsflächen nicht zwingend erforderlich. Dennoch wird darauf nicht verzichtet, um eine möglichst hohe Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung gewährleisten zu können und Maßgaben zur baulichen Gestaltung der Ortsrandlage zu treffen.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt auf Basis des vorliegenden Konzepts zur möglichen Bebauung (vgl. 4.2). Laut Vorhabenträger ist perspektivisch eine Anpassung des Konzepts zu erwarten, die insbesondere einen geringeren Versiegelungsgrad zur Folge haben soll als derzeit dargestellt.

Für beide Gemeinbedarfsflächen ergeben die im Konzept dargestellten Gebäude jeweils eine GRZ von rund 0,2. Das Konzept zur möglichen Bebauung ist als Orientierungsrahmen zu verstehen, sodass im Nachgang realisierte Gebäude in ihrer Dimension und Orientierung abweichen können. Darüber hinaus kommt dem Bebauungsplan die Aufgabe zu, langfristig die Funktion des Schulstandortes zu sichern und damit auch die Zulässigkeit möglicher künftiger Erweiterungsbauten planungsrechtlich abzusichern. Daher wird für beide Gemeinbedarfsflächen jeweils eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine Flexibilität für die nachfolgende Planung zu gewährleisten.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen. Diese zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ I wird als GRZ II bezeichnet.

Für die beiden festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gilt diese Regelung entsprechend, sodass mit der jeweils festgesetzten GRZ I von 0,4 eine GRZ II von 0,2 und damit eine Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig ist. Dieser zulässige Versiegelungsgrad deckt alle geplanten und voraussichtlichen Bedarfe zur Bebauung und Versiegelung auf den Gemeinbedarfsflächen, einschließlich der Berücksichtigung einer barrierefreien Wegegestaltung.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Entsprechend der näheren bebauten Umgebung und der bestehenden Gebäude der Wichern-Schule wird die maximal zulässige Geschossigkeit im Plangebiet auf drei Vollgeschosse begrenzt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die zulässigen Gebäude an die nähere Umgebung angepasst sind und ein einheitliches Erscheinungsbild des Schulgeländes mit Gebäuden von einem bis zu drei Geschossen bestehen bleibt.

Darüber hinaus bildet das Plangebiet die Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich. Insofern stellt eine Begrenzung auf drei Vollgeschosse einen städtebaulich verträglichen Übergang zur Landschaft sicher.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels sogenannter Baufenster, die durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden. Bauliche Hauptanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bezugnahme auf ein „Baugebiet“ i. S. d. §§ 2 bis 11 BauNVO findet sich in § 23 BauNVO nicht. Jedoch wird dieser Bezug in § 14 Abs. 1 BauNVO zur Bestimmung von Nebenanlagen hergestellt.



Gemeinbedarfsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind keine Baugebiete i. S. d. §§ 2 bis 11 BauNVO. Zur Klarstellung wird an dieser Stelle für den vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, dass die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen analog zu den Baugebieten der BauNVO betrachtet wird. Nebenanlagen sind folglich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gemeinbedarfsflächen zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird straßenbegleitend zur Wiesenstraße eine Baugrenze im Abstand von 10,0 m festgesetzt, die an den Abstand der umgebenden Bebauung zur Straßenverkehrsfläche angepasst ist. Die bestehenden Carports in diesem Bereich stellen Anlagen für Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO dar, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, und stehen damit nicht im Konflikt mit der festgesetzten Baugrenze. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird das Baufenster in einem Abstand von 3 m festgesetzt und schließt damit die bestehenden Gebäude im westlichen Grundstücksteil mit ein. Zur westlichen Fläche A zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (textl. Festsetzung 6.1) beträgt der Abstand des Baufensters 5,0 m und stellt damit Möglichkeiten zur Durchwegung entlang der zu pflanzenden Hecken sicher. Entsprechend des Konzepts zur möglichen Bebauung endet das südliche Baufenster im mittleren Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, um ausreichend Freiflächen für Außenanlagen wie Spiel- und Sportstätten sowie Stellplätze und Zufahrten sicherzustellen.

Zur südöstlichen Grundstücksgrenze ist keine Baugrenze definiert und damit das Baufenster offengehalten. Hintergrund ist, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Zulässigkeit von Gebäuden zwischen dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets und der umgebenden Bebauung gem. § 34 BauGB eröffnet wird. Die betreffenden Flurstücke 181/1 und 180 befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und beherbergen bereits teilweise weitere Nutzungen des Schulgeländes. Durch das offen gehaltene Baufenster sind im Falle zusätzlicher Erweiterungsabsichten auch Gebäude zulässig, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans überragen und damit nicht durch eine weitere Baugrenze eingeschränkt sind.

Das Baufenster auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ wird zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 10,0 m festgesetzt, um ebenfalls Bepflanzung, Durchwegung und Zufahrten von der Teichstraße zu ermöglichen. Zur südlich angrenzenden Fläche C zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (textl. Festsetzung 6.3) sowie zur Teichstraße im Norden beträgt der Abstand des Baufensters 3,0 m. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 wird damit auch eine Freihaltung von Bebauung im Bereich der grundbuchrechtlich gesicherten Trinkwasserleitung begleitend zur Teichstraße gewährleistet.

Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO liegt vor, wenn Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf hierbei maximal 50,0 m betragen.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet ermöglicht ausreichend dimensionierte Gebäude zur Erweiterung der Schule. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass der bestehende Charakter der näheren bebauten Umgebung in Form von Einzel- und Doppelhäusern erhalten bleibt und sich somit auch im neuen Abschluss des bebauten Siedlungsbereichs widerspiegelt.

5.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 3,0 m Breite im Norden des Plangebiets sichert zum einen die Verortung der bestehenden straßenbegleitenden Mittelspannungskabel innerhalb

der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus sind gemäß dem Konzept zur möglichen Bebauung Zufahrten zum Plangebiet sowie ein Seitenstreifen an der Teichstraße herzustellen, was die Festsetzung einer verbreiterten Straßenverkehrsfläche erforderlich macht. Gegenwärtig verfügt die Fahrbahn im Bereich des Plangebiets über eine Breite von 3,9 bis 4,5 m.

Ein Ausbau der Teichstraße über das Plangebiet hinaus ist nicht erforderlich. Im Zuge der Planung ist zwar ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens anzunehmen, jedoch erfüllt die Teichstraße innerhalb des Straßennetzes nur eine untergeordnete Funktion und das Straßenprofil ist unter Hinzunahme der bestehenden unbefestigten Seitenstreifen ausreichend.

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

Die textliche Festsetzung definiert zusammen mit den zeichnerisch festgesetzten Punkten D und E den Anschluss der südlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße, wo die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammenfällt und folglich nicht zeichnerisch darstellbar ist. Da derzeit und perspektivisch die Haupteinschließung des Schulgeländes über die Wiesenstraße erfolgt, wird mit der Festsetzung gleichzeitig der südliche Anschluss der Gemeinbedarfsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche verdeutlicht. Die Abgrenzung folgt der vorhandenen Flurstücksgrenze.

5.1.5 Ausschluss von Nebenanlagen und Pflanzungen

Schutzabstände im Bereich der Trinkwasserleitung

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.

Die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB dient der Gewährleistung von Schutzabständen für die nördlich im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung begleitend zur Teichstraße, welche grundbuchrechtlich gesichert ist und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nördlichen Grenze des betreffenden Baufensters liegt.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, darunter auch Umzäunungen, und von unterirdischen Strukturen wie Fundamenten und Wurzeln sind die Funktion und die Erreichbarkeit der Leitung sichergestellt. Umzäunungen sind gemäß der Festsetzung vom Straßenraum zurückgesetzt auf Höhe der Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Die gemäß Konzept zur möglichen Bebauung geplante Herstellung von Zufahrten und Zuwegungen bleibt zulässig.

5.1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (vgl. Anlage 2), für das ein Erfordernis insbesondere aufgrund der Nähe des Plangebiets zur nördlich verlaufenden Bahnstrecke besteht. Auch der Straßenverkehrslärm von der Teichstraße wird im Gutachten berücksichtigt, für die Wiesenstraße als Anliegerstraße in Form einer Sackgasse ist keine signifikante Lärmbelastung anzunehmen. Der mittelbar östlich des Plangebiets ansässige Natur- und Kunststeinbetrieb Pilling wird ebenfalls in die Untersuchungen als potenzielle Gewerbelärmquelle einbezogen.



Die Lärmbelastung aus den genannten Quellen ist zu erfassen sowie gegebenenfalls technische Maßnahmen und bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu bestimmen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Für die Entwicklung des Plangebiets als Schulstandort mit den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen der Zweckbestimmungen „Schule“ und „Wohnstätte“ werden, bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg vom 31.07.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans, die schalltechnischen Schutzziele in Anlehnung an ein Mischgebiet definiert. Demnach liegt das Schutzziel gegenüber Verkehrslärm nach DIN 18005 bei einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts, und gegenüber Gewerbelärm nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bei 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts.

Aus den Untersuchungen geht keine Lärmbelastung des Plangebiets durch den benachbarten Gewerbebetrieb hervor (vgl. Anlage 2, S. 24).

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist das Schutzziel für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ eingehalten. An den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ sind im Nachtzeitraum Überschreitungen des Schutzziels um bis zu 2 dB(A) zu verzeichnen (vgl. ebd., S. 19). Wenngleich es sich um geringe Überschreitungen handelt, ist die Vorgabe eines gesunden Nachtschlafes mit Innenpegeln von maximal 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern für die geplante Wohnstätte damit nicht vollständig erfüllt.

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“

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 dB(A) nachts in Räumen nicht überschritten wird, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

In Anlehnung an die Empfehlungen zu Festsetzungen des schalltechnischen Gutachtens (vgl. Anlage 2, S. 25 f.) wird die obenstehende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie steht in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Fläche in einer Tiefe von 12,0 m bildet den Bereich des Baufensters auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ ab, in dem das Schutzziel von 50 dB(A) nachts an Außenbauteilen von Gebäuden überschritten wäre, sodass der Innenpegel von 30 dB(A) ebenfalls nicht eingehalten werden könnte.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, sind die zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche unzulässig. Eine natürliche Belüftung der überwiegend zum Schlafen nutzbaren Räume muss folglich außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche erfolgen können. Für Räume, die nicht oder nur teilweise innerhalb der Fläche liegen, kann dies über Fenster an entsprechender Stelle ohne besondere Schallschutzaufwendungen erfolgen.

Sofern diese Form der Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist und die zu Lüftungszwecken erforderlichen Fenster überwiegend zum Schlafen nutzbarer Räume innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche liegen, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich, um

den Innenpegel von 30 dB(A) einzuhalten. Über vorgelagerte Glasscheiben, verglaste Loggien, Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen ist der erforderliche Schallschutz hier sicherzustellen.

Die Festsetzung erfüllt die Vorgaben zum Immissionsschutz und bietet eine Flexibilität für die Objektplanung, indem die jeweilige Gebäudestellung innerhalb des Baufensters und die Grundrissorientierung an den Erfordernissen zum Schallschutz ausgerichtet werden können.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Baumpflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

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.

Die Baumpflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB dienen dem Ausgleich versiegelter Flächen, der Gestaltung des Ortsbildes und der Verschattung von Außenanlagen und Stellplätzen. Die Qualität der Baumpflanzungen kann durch die Festsetzung bestimmt und der Erhalt langfristig gesichert werden. Verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten. Die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten wird als Empfehlung in die textliche Festsetzung aufgenommen, um Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Beide Listen enthalten nur Arten, die die Anforderung als „standortgerecht“ gemäß der textlichen Festsetzung erfüllen. Liste 1 enthält dabei ausschließlich heimische, Liste 2 sonstige standortgerechte Arten.

Die festgesetzte Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aus dem Konzept zur möglichen Bebauung unter Berücksichtigung einer künftigen Anpassung des Konzepts abgeleitet, wonach auf den Gemeinbedarfsflächen insgesamt etwa 3.000 m² Grünfläche geplant sind. Die festgesetzte Baumanzahl entspricht insofern einem Richtwert von 100 m² Fläche pro Baumpflanzung. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (textl. Festsetzungen 6.1 bis 6.3) werden auf die Ermittlung der übrigen im Plangebiet zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet. Ebenso sind bestehende größere Vegetationsstrukturen aus der Beurteilung der weiteren Pflanzmöglichkeiten ausgenommen, sofern laut Konzept keine Veränderung und damit keine weitere Bepflanzung vorgesehen ist.

Letzteres gilt insbesondere für den östlich gelegenen Garten- bzw. Parkbereich, der sich rückwärtig der bestehenden Schulgebäude befindet. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Überbauung der Fläche zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung (vgl. 5.1.3), derzeit ist laut Vorhabenträger dennoch nicht von einem Verlust der Gartenstrukturen auszugehen. Eine Rodung vorhandener Gehölze ist im gesamten Plangebiet nicht beabsichtigt. Aufgrund dessen ist im Falle einer etwaigen späteren Überplanung im Rahmen der Baugenehmigung unter Heranziehung der geltenden, örtlichen Baumschutzsatzung gesondert zu prüfen, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für einen Verlust der Strukturen erforderlich würden.



Die textliche Festsetzung zu Baumpflanzungen im Plangebiet enthält darüber hinaus Mindestanforderungen an die Qualität der Pflanzstandorte. In Anlehnung an die FFL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. werden für Bäume, die innerhalb befestigter Flächen, wie beispielsweise zur Gliederung von Stellplatzflächen gepflanzt werden, Mindeststandards hinsichtlich der Größe offener Baumscheiben bzw. unterirdischer Baumquartiere festgesetzt, um die Entwicklung und den Erhalt der Bäume sicherzustellen.

Die Anrechnung von Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplätzen gem. textlicher Festsetzung 5.2 stellt klar, dass die 30 Baumpflanzungen auf Stellplätze und Grünflächen verteilt werden können und damit genügend Pflanzstandorte zur Verfügung stehen.

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.

Die Baumpflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB dienen der Verschattung der Stellplatzflächen, dem Ausgleich versiegelter Flächen und der Gestaltung. Die Qualität der Baumpflanzungen kann durch die Festsetzung bestimmt und der Erhalt langfristig gesichert werden. Die Verwendung von Arten der Gehölzartenlisten wird als Empfehlung in die textliche Festsetzung aufgenommen, um Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten.

Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau

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.

Die Festsetzung von Stellplatzbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB stellt eine Maßnahme zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt dar und dient der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen sowie der anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind zur Gewährleistung der Barrierefreiheit von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Kleintierdurchlässige Einfriedungen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Mit der geplanten Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen mit hohem Baum- und Strauchanteil ist eine Erhöhung der Strukturvielfalt gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten, insbesondere für Kleinsäuger und Reptilien. Die Festsetzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht eine ungehinderte Migration der Tierarten.

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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 verpflanzter 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 verpflanzte, mit Ballen, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten der Gehölzartenliste 1 zu verwenden.

Für die Pflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche A zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB, wird die Verwendung heimischer Gehölzarten festgesetzt, um die Aussiedlung ortsfremder Arten an der Grenze zum Landschaftsraum auszuschließen. Die Gehölzartenliste 1, welche ausschließlich heimische Arten beinhaltet, hat daher in Verbindung mit obenstehender textlicher Festsetzung den Rechtscharakter einer Festsetzung. In Verbindung mit den übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans stellt sie eine Empfehlung dar.

Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A werden nicht auf die übrigen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Plangebiet angerechnet.

Neben positiven Auswirkungen für den Naturhaushalt (Boden, Flora, Fauna) dient das Anpflanzen der Gehölzstrukturen der Freihaltung der Zone von baulichen Anlagen und Zufahrten, und somit zusätzlich einer einheitlichen Gestaltung der Grenze des bebauten Siedlungsbereiches.

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 verpflanzter 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 verpflanzte, 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.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche B i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB, sind über die heimischen Arten hinaus auch sonstige standortgerechte Gehölzarten verwendbar, da ein Übergang zum Landschaftsraum nicht gegeben und somit eine Beschränkung auf heimische Arten nicht erforderlich ist. Auf die Arten der Gehölzartenlisten wird zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung als Empfehlung verwiesen, verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten. Innerhalb der Fläche B wird für die Hochstammpflanzungen eine höhere Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 16/18 cm festgesetzt, um die Abgrenzung des Plangebiets gegenüber den benachbarten Grundstücken zu betonen.

Zusätzlich wird durch die höhere Pflanzqualität die anrechenbare Kompensationsfläche für die Baumpflanzungen der Fläche B erhöht, wie im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße vom Februar 2025 bestätigt wurde (vgl. Anlagen zum Umweltbericht). Die Maßnahme dient zur Deckung von Restkompensationsanforderungen in geringem Umfang, die nach Ausschöpfung der plangebietsinternen und externen Ausgleichsmöglichkeiten andernfalls verbleiben würden. Ein erhöhter Pflegeaufwand begründet sich entsprechend und ist vom Vorhabenträger zugesichert.

Baumpflanzungen innerhalb der Fläche B werden nicht auf die übrigen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Plangebiet angerechnet.



Neben positiven Auswirkungen für den Naturhaushalt (Boden, Flora, Fauna) dient das Anpflanzen der Gehölzstrukturen der Freihaltung der Zone von baulichen Anlagen und Zufahrten, und somit zusätzlich einer gestalterischen Einfassung des Plangebiets und Abgrenzung des Schulgrundstücks. Am nordöstlichen Plangebietsrand bestehen bereits Heckenstrukturen, die durch die Bestimmung zum Gehölzerhalt in der textlichen Festsetzung gesichert werden. Für die Eingriffskompensation wird daher auch keine Bepflanzung im Bereich der bereits bewachsenen Anteile der Fläche B angerechnet.

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 verpflanzter 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 verpflanzte, 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.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche C i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB, ist ebenfalls durch standortgerechte Gehölzarten zu bepflanzen. Die Größe der Fläche ermöglicht neben der Anlage von Strauch- bzw. Heckenstrukturen die Bepflanzung durch sechs Laubbäume. Um eine freiere Anordnung der Baumpflanzungen im Sinne der Gestaltung zu ermöglichen, wird eine absolute Zahl an zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Auf die Arten der Gehölzartenlisten wird zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung als Empfehlung verwiesen, verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten. Auch in der Fläche C wird zur gestalterischen Gliederung des Schulstandortes zwischen südlichem Schulbereich und nördlich geplanter Wohnstätte eine höhere Pflanzqualität für die Hochstammpflanzungen festgesetzt.

Baumpflanzungen innerhalb der Fläche C werden nicht auf die übrigen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Plangebiet angerechnet.

Neben positiven Auswirkungen für den Naturhaushalt (Boden, Flora, Fauna) dient das Anpflanzen der Gehölzstrukturen der Freihaltung der Zone von baulichen Anlagen und somit zusätzlich einer Zonierung des Plangebietes zwischen den Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Durchwegungen innerhalb der Fläche sind teilweise zulässig, um Flexibilität in den Wegeführungen zwischen der geplanten Wohnstätte und dem Schulgelände zu ermöglichen.

5.2.3 Gehölzartenlisten

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
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche



Prunus avium	Vogelkirsche ‚Plena‘
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde

heimische Straucharten

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

Gehölzartenliste 2 – sonstige standortgerechte Arten

(Empfehlung)

Baumarten – standortgerechte Klimagehölze

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

5.3 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.

Der Hinweis i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB liegt darin begründet, dass das Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation der Wiesenstraße angeschlossen ist, die bereits weiter östlich im Straßenprofil endet. Demnach ist Niederschlagswasser aktuell und künftig im Plangebiet zu versickern.

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

Der Hinweis in Form einer Bauzeitenregelung zum Schutz von kartierten Brutvogelrevieren, oder alternativ, zur Durchführung von Vergrämnungsmaßnahmen bei einer Erforderlichkeit des Baubeginns während der Brutzeit, dient dem Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG (vgl. 6.6).

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.

Infolge eines Nachweises hügelbauender Waldameisen im Plangebiet dient der Hinweis dem Schutz und der fachgerechten Umsiedlung betroffener Nester und damit dem Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG (vgl. 6.6).

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 Dunklräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht 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.

Der Hinweis i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Begrenzung von Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna.

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.

Der Hinweis dient der Sicherung der natürlichen Funktionen des Grundwassers und des Bodens in den Teilen des Plangebiets ohne Bebauung und Versiegelung.

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.

Der Hinweis dient der Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwassers im Rahmen der Bauausführung unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Normen.

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.

Der Hinweis dient der Minimierung von Lärm- und Staubemissionen zum Schutz der umgebenden Nutzungen im Rahmen der Bauausführung unter Berücksichtigung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm).

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), RS BB und ZTV Baumpflege sind bei der Bauausführung zu beachten.

Der Hinweis dient der Sicherung vorhandener Vegetationsbestände im Rahmen der Bauausführung unter Berücksichtigung der DIN 18920, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Baumschutzsatzung Forst (Lausitz), der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV Baumpflege).

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Die bauliche Nutzung im Plangebiet besteht bisher ausschließlich in Form der Bestandsgebäude der Wichern-Schule. Eine Erweiterung des Standortes zur Erhöhung der Platzkapazitäten und der Betreuungsqualität stellt demnach eine Weiterentwicklung im Sinne der bisherigen Nutzung dar.

Die Erweiterung des Schulstandortes bis hin zur Teichstraße hat die Überplanung von ca. 1,2 ha Grünland zur Folge. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt unmittelbar an der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und es verbleiben ca. 9 ha zusammenhängendes, bewirtschaftetes Grünland westlich des Plangebietes.

6.2 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Immissionskonflikte mit der Umgebung zu erwarten. Ein etwaiger Anstieg der Lärmemissionen durch erweiterte Nutzungen am Schulstandort ist als sozialverträglich zu bewerten und wird weiterhin durch die randliche Lage des Geltungsbereichs mit gemischten umgebenden Nutzungen abgemildert.

Die Festsetzung der nördlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ ermöglicht die Errichtung von Wohnräumen im akustischen Einflussbereich der nördlich verlaufenden Bahnstrecke. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 2) enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes innerhalb des betreffenden Baufensters, sodass eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und Gesundheit durch Lärm ausgeschlossen werden kann.

6.3 Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Da die Wichern-Schule die einzige Förderschule der Stadt Forst (Lausitz) und eine von drei Förderschulen des Landkreises Spree-Neiße ist, sind durch eine bauliche Erweiterung des Standortes keine Konflikte mit den Einzugsgebieten anderer Schulstandorte zu erwarten.

Die geplante Herstellung von Wohnunterkünften auf dem Gelände der Wichern-Schule steht in Verbindung mit der perspektivischen Aufgabe des bisherigen Wichern-Hauses in der Planckstraße 4. Diese liegt in qualitativen Mängeln des Gebäudes und denkmalrechtlichen Restriktionen begründet und wird nicht originär durch den Bebauungsplan verursacht.

6.4 Fließender und ruhender Verkehr

Die geplante Herstellung einer zusätzlichen Erschließung des Schulstandortes von der Teichstraße bewirkt voraussichtlich einen geringen Anstieg des lokalen Verkehrsaufkommens. Hinsichtlich der untergeordneten Funktion der Teichstraße ist nicht von einer Beeinträchtigung des Verkehrsnetzes auszugehen. Ein grundlegender Ausbau der Teichstraße ist nicht erforderlich, lediglich an der Grenze zum Schulgrundstück sichert der Bebauungsplan Seitenstreifen und die Freihaltung von Leitungstrassen durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

Mit Blick auf den ruhenden Verkehr bewirkt die Planung voraussichtlich eine Entlastung im Wendebereich der Wiesenstraße, da die Zulässigkeit von ausreichenden Flächen für Stellplätze auf den Gemeinbedarfsflächen mit dem Bebauungsplan gesichert wird. Infolge einer Entlastung der Wiesenstraße ist auch von erleichterten Wendemöglichkeiten für Kleinbusse zur Beförderung von Schülerinnen und Schülern auszugehen. Mit einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Wiesenstraße



ist nicht zu rechnen, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nur ein unwesentlicher Anstieg der Schüler:innenzahl einhergeht.

6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt bisher überwiegend von der Wiesenstraße. Anlagen zur Versorgung mit Elektroenergie und Trinkwasser befinden sich außerdem an der Teichstraße. Die Erschließung des erweiterten Schulstandortes ist mit den bestehenden Anlagen an Wiesenstraße und Teichstraße gesichert. Im Zuge der Objektplanung ist gegebenenfalls eine Prüfung vorzunehmen, ob und inwieweit zusätzliche technische Anlagen im Bereich der Teichstraße erforderlich sind.

Laut Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom April 2024 erfolgt der geplante Rückbau der Mittelspannungs-Freileitung im Plangebiet voraussichtlich bis Oktober 2025, sodass Konflikte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind.

6.6 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Entwurf des Umweltberichts ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (vgl. Anlage 1).

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter. Nachfolgend werden eine Zusammenfassung der artenschutzfachlichen Belange gegeben und die Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargestellt.

Artenschutz

Gemäß Kartierbericht zum Umweltbericht vom August 2024 wurde für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld eine hohe Dichte von Brutvögeln nachgewiesen. Der überwiegende Teil der Brutvogelarten wurde dabei im Bereich der bestehenden Gehölze und Gebäude kartiert, an denen nach derzeitigem Planungsstand keine Eingriffe erfolgen. Für das offene Grünland, welches im Zuge der Standortweiterung überformt wird, liegen zwei Nachweise der Feldlerche und ein Nachweis der Grauammer vor. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße vom Februar 2025 (vgl. Anlagen zum Umweltbericht) verbleiben aufgrund der Größe der westlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche ausreichende Ausweichmöglichkeiten für die kartierten Reviere. Demnach werden keine gesonderten Ersatzflächen benötigt.

Es wurden zwei Nester hügelbauender Ameisen kartiert. Vor Baufeldfreimachung sollte eine erneute Kontrolle vorgenommen werden.

Vorkommen von xylobionten Käfern und Fledermäusen sind im Altbaum- bzw. Gebäudebestand aufgrund einer potenziellen Lebensraumeignung nicht auszuschließen. Nach derzeitigem Planungsstand werden keine Gehölzentnahmen im Plangebiet vorgenommen. Andernfalls wird eine vorherige Baumkontrolle auf eine Nutzung durch besonders und streng geschützte Arten empfohlen.

Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Neuversiegelung bzw. -überbauung von maximal 7.248 m² Fläche im Plangebiet zulässig, für die ein Kompensationsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG besteht. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Gehölzpflanzungen im Plangebiet wird eine anteilige Kompensationsleistung von 4.420 m² erwirkt. Der verbleibende Bedarf an Ausgleichsfläche ist über externe Kompensationsmaßnahmen zu decken.



Im Gebiet der Kreisstadt Beeskow des Landkreises Oder-Spree wird dazu die Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung auf dem Flurstück 99, Flur 2, Gemarkung Beeskow über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Samariteranstalten Fürstenwalde als Vorhabenträger und der Stadt Forst (Lausitz) vertraglich gesichert. Innerhalb des Stadtgebietes von Forst (Lausitz) stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die betreffende Fläche in Beeskow befindet sich bereits im Eigentum der Samariteranstalten und eine Zustimmung der Stadt Beeskow zur Entwicklung als Kompensationsfläche ist in Vorbereitung der Maßnahme eingeholt worden. Die Umsetzung der Maßnahme trägt 2.900 m² zur Kompensationsleistung für den Bebauungsplan bei, sodass der maximal zulässige Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird.

6.7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Forst (Lausitz) entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese sowie die Kosten der Umsetzung der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

6.8 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Öffentliche Verkehrsfläche	230 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	12.440 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“	3.140 m ²
Plangebiet, gesamt	15.810 m²



7. Verfahren

7.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	07.07.2023
Scoping	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	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

7.2 Scoping

Am 16.10.2023 fand eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße zum Untersuchungs- und Planungsumfang im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes statt (Scoping), auf deren Grundlage der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) erarbeitet wurde.

7.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung wurde parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gestellt. Gemäß Schreiben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 10.07.2024 und der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 29.07.2024 stehen die Ziele der Raumordnung dem Planverfahren nicht entgegen und es bestehen keine Einwendungen.

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.07.2024 bis zum 05.08.2024 statt. Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planverfahren abgegeben.

7.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 01.07.2024 bis zum 05.08.2024 statt. Eingehende Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Eine wesentliche Forderung war die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg vom 31.07.2024, insbesondere aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Schienenverkehrsanlagen. Das schalltechnische Gutachten ist dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt (vgl. Anlage 2) und eine entsprechende Festsetzung zum baulichen Schallschutz enthalten.

Darüber hinaus erging mit Schreiben des Landkreises Spree-Neiße vom 22.07.2024 die Forderung der unteren Naturschutzbehörde, die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anrechenbarkeit bestehender Gehölzstrukturen sowie der Pflanzqualitäten und Gehölzartenlisten zu überarbeiten. Außerdem wurde auf die noch ausstehenden artenschutzfachlichen Kartierungsergebnisse verwiesen, die inzwischen vorliegen.

Die Eingriffsregelung nach 14 ff. BNatSchG war gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vollständig zu behandeln. Zusätzlich zu den plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen wurde zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 99, Flur 2, Gemarkung Beeskow im Landkreis Oder-Spree erarbeitet, sodass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Bebauungsplans nivelliert ist.

Nach Aussagen des Sachgebiets Landwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße erforderte die Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bebauungsplan-Vorentwurf vertragliche Vereinbarungen mit den Bewirtschaftenden. Eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebiets bestand ehemals über Pacht, diese ist jedoch aufgehoben und die betreffenden Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers unterliegen derzeit keiner landwirtschaftlichen oder sonstigen externen Nutzung.

Mit Schreiben des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände Brandenburg vom 01.08.2024 wurde eine Festsetzung der Dachflächen im Plangebiet für Photovoltaikanlagen gefordert. Da mit dem § 32a der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) seit dem 01.06.2024 eine Ausstattung von mindestens 50 % der Dachflächen über 50 m² von überwiegend öffentlich genutzten Gebäuden verpflichtend ist, ist eine darüberhinausgehende Regelung im Bebauungsplanverfahren entbehrlich. Die bestehenden und geplanten Gebäude im Plangebiet unterliegen als Förderschule einer überwiegend öffentlichen Nutzung.

Aus der internen Beteiligung der Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Forst (Lausitz) erging der Hinweis des Teams Liegenschaften, dass eine Größendifferenz zwischen der im Bebauungsplan angegebenen Plangebietsgröße und der amtlichen Größe des betreffenden Flurstücks 181/2 vorliegt. Der Sachverhalt wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Vermessungsbüro geprüft, korrekt ist die angegebene Plangebietsgröße im Bebauungsplan von ca. 1,58 ha im Zuge der westlichen Grenzfeststellung vom 10.11.2023.

7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.



8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht mit integrierten Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung, Stand: 09.05.2025, IPP Hydro Consult GmbH (134 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan, Stand: 18.12.2024 (aktualisiert April 2025), SSB Schallschutzberatung Jackisch (45 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 (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 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)