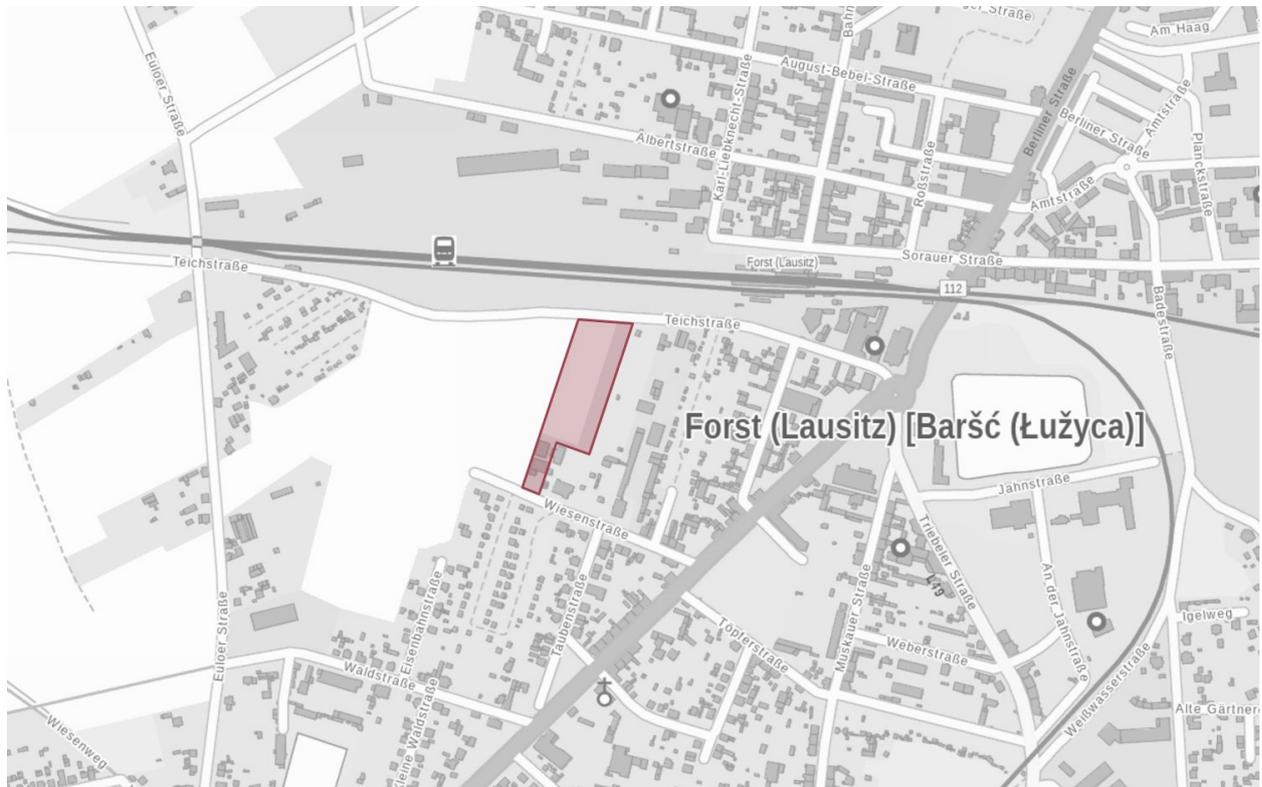


Bebauungsplan „Entwicklung Standort Wichern-Schule“

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: Vorentwurf

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

Forst (Lausitz)/Cottbus, 14.06.2024



Impressum

Verfahrensträger / Plangeber

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

Auftraggeberin

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 geschlechterneutrale 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	6
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	13
2.9 Denkmalschutz	13
3. Planungsbindungen	14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2 Raumordnung und Landesplanung	14
3.3 Flächennutzungsplan	14
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	16
3.5 Schulentwicklungsplanung	16
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	24
5.3 Hinweise	29
6. Auswirkungen der Planung	31
6.1 Ausgeübte Nutzungen	31
6.2 Gesundheit und Wohnumfeld	31
6.3 Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen	31
6.4 Fließender und ruhender Verkehr	31
6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung	32
6.6 Natur, Landschaft und Umwelt	32
6.7 Kosten und Finanzierung	32
6.8 Städtebauliche Flächenbilanz	32
7. Verfahren	33
7.1 Verfahrensübersicht	33



7.2	Scoping	33
7.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	33
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	33
7.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	33
8.	Verzeichnis der Anlagen	34
9.	Rechtsgrundlagen	35

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 nahe gelegenen 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 landwirtschaftlich genutztes Grünland darstellt. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,58 Hektar. Die südöstlich angrenzenden Flurstücke 180 und 181/1 umfassen weitere

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



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 Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 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.

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

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

³ Vgl. Samariteranstalten Fürstenwalde: Wichern-Haus, <https://www.samariteranstalten.de/wichern-wohnstaette> (Abruf 27.05.2024).



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 27.05.2024).

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. Eigentümerin der genannten Flurstücke sind die Samariteranstalten Fürstenwalde, deren Vorhaben zur Erweiterung der Schule derzeit allein den nördlichen, bislang unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstücks 181/2 betrifft.

Das großflächige landwirtschaftlich genutzte Flurstück 182/3 befindet sich im Besitz einer Erbengemeinschaft, ebenso die mittelbar östlich des Plangebiets gelegenen Flurstücke 156 bis 177.

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. Aufgrund der bisher untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Teichstraße beträgt die Fahrbahnbreite angrenzend zum Plangebiet 3,9 bis 4,5 m, wobei ein schmaler Teilstreifen der Fahrbahn von unter 1 m Breite derzeit über die Flurstücksgrenze hinaus auf das Flurstück 181/2 des Bebauungsplans ragt.

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 27.05.2024).

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

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

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.

Schienerverkehr verkehrt 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 und mit dem Fahrrad liegen die Wichern-Schule und der Bahnhof etwa einen Kilometer über den Kreisverkehr im Osten entfernt. Die von der Schule mitgenutzte Schwimmhalle südöstlich des Kreisverkehrs ist in etwa 800 Metern vom Schulgelände aus zu erreichen. Nahe des Plangebiets verläuft außerdem 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 in den Jahren 2024/2025 bis 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 dafür mitgenutzt werden. Die Bauarbeiten sollen nachzeitigem Kenntnisstand zwischen März und Oktober 2025 stattfinden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Freileitung in das Grundbuch zwischen der MITNETZ Strom und den Samariteranstalten 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 ebenerdig 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

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 Bahnstrecke stellt keine Haupteisenbahnstrecke im Sinne des § 47b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dar, wird also nicht von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr frequentiert.¹³

Laut Daten des Eisenbahn-Bundesamtes betragen die nach Beurteilungspegeln berechneten Schallemissionen im unmittelbaren Bereich der Schienen im Tag-Nacht-Durchschnitt zwischen 55 und 59 dB(A) (Lärmindex LDEN, Abb. links) bzw. nachts zwischen 45 und 49 dB(A) (Lärmindex L-Night, Abb. rechts). Am Bahnhof sind punktuell höhere Pegel von durchschnittlich 60-64 dB(A) bzw. 50-54 dB(A) nachts zu verzeichnen, ebenso an der 500 m westlich des Plangebiets gelegenen Bahnunterführung.

Aufgrund der relativ niedrigen Beurteilungspegel und der Entfernung der Schienen von 40 Metern zum Plangebiet wird nach derzeitigem Planungsstand davon ausgegangen, dass die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entbehrlich ist.



Abb.: Lärmindex LDEN; 55-59 dB(A) | o. M.



Abb.: Lärmindex L-Night; 45-49 dB(A) | o. M.¹⁴

¹¹ Geoportal LBGR Brandenburg, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten> (Abruf 27.05.2024).

¹² Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de> (Abruf 27.05.2024).

¹³ Vgl. Eisenbahn-Bundesamt (EBA):

https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/bb/bb_node.html;jsessionid=59C8D742CE934D10E461EF159C1F689A.live11291 (Abruf 27.05.2024).

¹⁴ Geoportal EBA: Schienenlärm, © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de/), dl-de/by-2-0, <https://www.geoportal.eisenbahn-bundesamt.de> (Abruf 27.05.2024).



2.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb einer ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsfläche. Nähere Informationen werden im Zuge der Stellungnahmen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

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). 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.

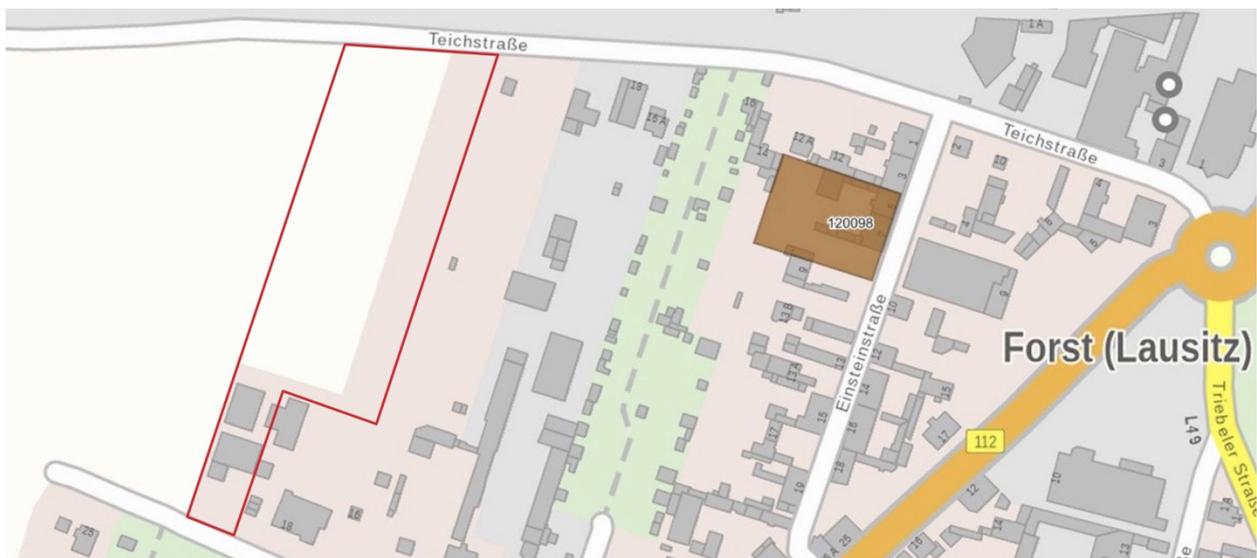


Abb.: aktuelle Kartierung des Bodendenkmals (braun) im Umkreis des Geltungsbereichs | o. M.¹⁵

¹⁵ Geoportal BLDAM (2023), <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> (Abruf 27.05.2024).



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.

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.

In der Planzeichnung 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 - Kindereinrichtungen“ (Sechseck mit Buchstabe „K“).

Südlich der Wiesenstraße werden Wohnbauflächen (rot) dargestellt, Grünflächen sind sowohl in den nördlichen als auch den südlichen Flächen in Form von Dauerkleingärten verortet.

Die westlich und nördlich des Schulgeländes un bebauten Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft (gelb) ausgewiesen. Auf diesen liegt der Großteil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Landschaftsplan der Stadt Forst (Lausitz) und in der Biotopkartierung des Landes Brandenburg mit der Biotopnummer 09130 als intensiv genutzter Acker ausgewiesen.

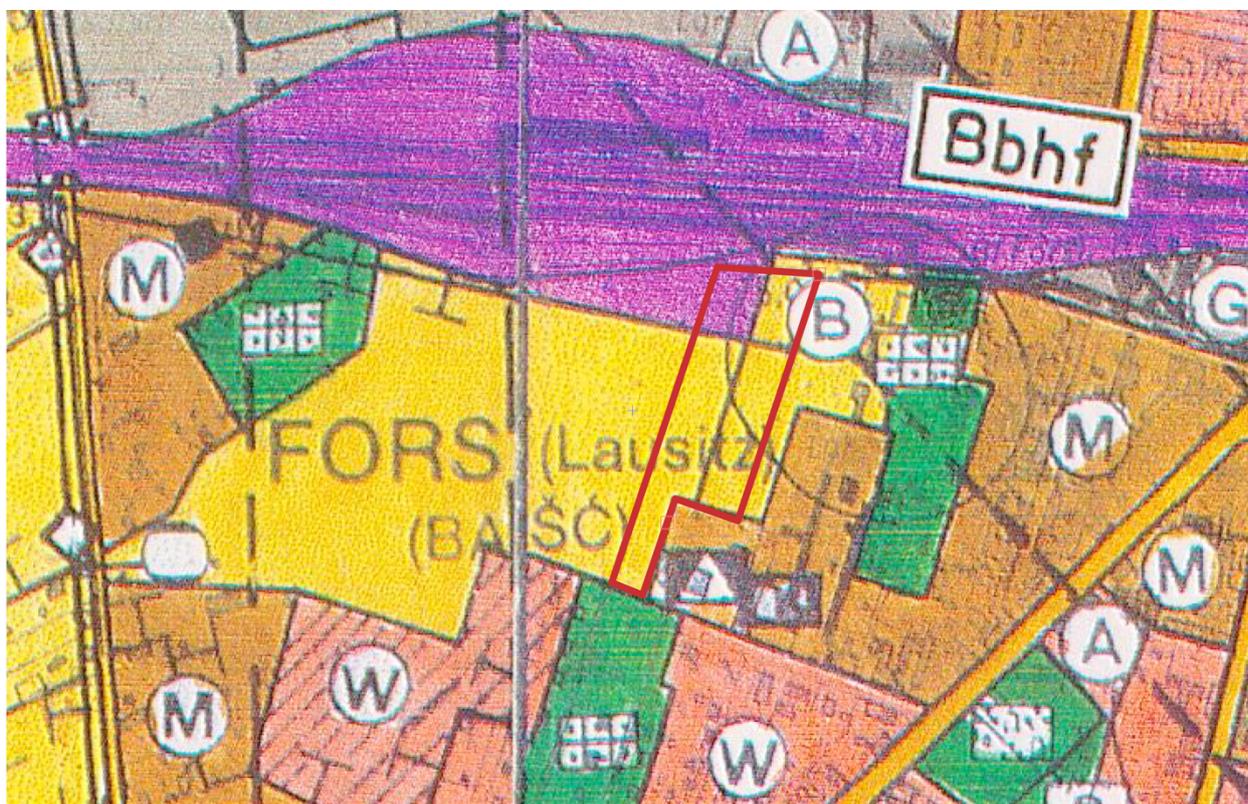


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Forst (Lausitz) in der rechtswirksamen Planfassung vom 03. Mai 1998; Geltungsbereich des Bebauungsplans rot dargestellt | o. M.

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).

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 Richtfunkturn nördlich des Bahngeländes ausgehen. Das Plangebiet tangiert die Trassen knapp. Innerhalb der Schutzstreifen beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 15 m über der Geländeoberkante.



Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan Bahnanlagen dargestellt (violett), die in den Geltungsbereich des vorliegenden 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.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die angestrebte Nutzung 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 seither eine Anpassung im März 2019 erfahren. Mit dem Zeithorizont über 2030 hinaus legt die Stadt Entwicklungsziele und Maßnahmen für eine gesamtstädtisch geordnete Entwicklung fest.

Für die Wichern-Schule wird ein Einzugsgebiet festgehalten, das über die Stadt hinausragt.¹⁶ 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 geschlossen.¹⁷ 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 Bildungssystems 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 bestehen zum zentralen Vorhaben „Freizeit, Sport, Kultur und Soziales im erweiterten Bahnhofsumfeld“: Darunter fällt unter anderem auch die Sicherung und Aufwertung kultureller, sozialer und Freizeiteinrichtungen wie des Sportgeländes am Wasserturm und des Platzes des Friedens an der Kreuzung der B112 mit der Wiesenstraße.¹⁸ Die Wichern-Schule befindet sich im näheren Umfeld und die Qualifizierung der Flächen am Schulgelände kann als punktuelle Aufwertungsmaßnahme in der weiteren Bahnhofsumgebung gewertet werden.

3.5 Schulentwicklungsplanung

Für den Landkreis Spree-Neiße, dessen Kreisstadt Forst (Lausitz) ist, besteht eine Schulentwicklungsplanung aus dem Jahr 2017 mit einem Zeithorizont bis 2022. Eine weitere Fortschreibung befindet sich in der Aufstellung.

¹⁶ Vgl. INSEK Forst (Lausitz) (2019), S. 52.

¹⁷ Vgl. Sportstättenentwicklungskonzept Forst (Lausitz) (2019), S.7.

¹⁸ Vgl. INSEK Forst (Lausitz) (2019), S. 159.



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, im Jahr 2016 waren es 75,¹⁹ 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.²⁰

Der Schulentwicklungsplanung 2017 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.

In der Schulentwicklungsplanung wird festgehalten, dass auch unter dem Leitbild der Inklusion die individuellen Bedarfe aller Kinder und Jugendlichen zu berücksichtigen sind. Der Bestand der Förderschulen mit sonderpädagogischem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“ wird aufgrund dessen und hinsichtlich der gestiegenen Schüler:innenzahlen als gesichert erachtet.²¹

Für die Wichern-Schule lässt sich daraus ableiten, dass das Fortbestehen der Schule gesichert ist und die Nachfrage an Plätzen bestehen bleibt. Damit passt sich das Projektvorhaben den beobachteten Entwicklungen und den entsprechenden Bedarfen an.

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.²²

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.²³ Die Beurteilung der Eignung der Sportflächen bezieht sich demnach auf eine heute nicht mehr aktuelle Schüler:innenzahl, sodass von gestiegenen Bedarfen auszugehen ist. Als explizite Maßnahme wird für die Wichern-Schule die Errichtung eines barrierefreien Sportplatzes veranschlagt.²⁴

¹⁹ Vgl. Schulentwicklungsplanung Landkreis Spree-Neiße 2017-2022, S. 85.

²⁰ Vgl. Landkreis Spree-Neiße: Schulen im Landkreis, https://www.lkspn.de/kreisverwaltung/schulekultursport/uebersicht_schulen-pg2.html (Abruf 24.10.2023).

²¹ Vgl. Schulentwicklungsplanung Landkreis Spree-Neiße 2017-2022, S. 89 ff.

²² Vgl. Sportstättenentwicklungskonzept Forst (Lausitz) (2019), S.7.

²³ Vgl. ebd.

²⁴ Vgl. ebd., S. 59.



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 3 mit Beschluss vom 19. Juni 2020.

Die nördlich des Schulgeländes verlaufende Bahnstrecke stellt keine Haupteisenbahnstrecke im Sinne des § 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 (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 2024/2025 und 2028/2029 stattfinden. Sollte die Umsetzung einer geplanten Ortsumfahrung für die B112 sich verzögern, kommt die Euloer Straße nach Abschluss der Baumaßnahmen auch als Ortsumfahrung für den Schwerlastverkehr infrage.

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.



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 rahmende Festsetzungen. Eine Weiterentwicklung und Konkretisierung des Konzeptes kann im Zuge des weiteren Projektverlaufes erfolgen.

4.2 Bauungs- 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 zwischen März und 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 bzw. 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 möglichen Errichtung 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.

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 dauerhaften 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 Vorhabenträgerin 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.

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 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dar 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 5.1) 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 offen gehalten. 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 der Vorhabenträgerin 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 5.3) 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 Einfamilien- 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 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 C und D stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

Die textliche Festsetzung definiert zusammen mit den zeichnerisch festgesetzten Punkten C und D den Anschluss der südlichen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße und verdeutlicht die gesicherte Erschließung des Baugebietes. Die Abgrenzung folgt der vorhandenen Flurstücksgrenze.



5.1.5 Ausschluss von Nebenanlagen und Pflanzungen

Schutzabstände im Bereich der Trinkwasserleitung

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte“ sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger 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 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 vom Straßenraum zurückgesetzt auf Höhe der Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung zu errichten. Die gemäß Konzept zur möglichen Bebauung geplante Herstellung von Zufahrten und Zuwegen bleibt zulässig.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

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

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind insgesamt 30 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste 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 4.2 anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Baumpflanzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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. Die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste wird als Empfehlung in die textliche Festsetzung aufgenommen, um Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten.

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 5.1 bis 5.3) werden auf die Ermittlung der übrigen im Plangebiet zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet. Ebenso sind bestehende größere Vegetationsstrukturen aus der Betrachtung ausgenommen, sofern laut Konzept keine Veränderung und damit keine weitere Bepflanzung beabsichtigt 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 Vorhabenträgerin dennoch nicht von einem Verlust der Gartenstrukturen auszugehen. Aufgrund dessen ist im Falle einer etwaigen späteren Überplanung im Rahmen der Baugenehmigung gesondert zu prüfen, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für einen Verlust der Gartenstrukturen 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 4.2 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, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste 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 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 Gehölzartenliste 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 dient der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen und 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 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 verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm und je angefangener 40 m² Hecke ist ein heimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

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 wird die Verwendung heimischer Gehölzarten festgesetzt, um die Aussiedlung ortsfremder Arten an der Grenze zum Landschaftsraum auszuschließen. Auf die Arten der Gehölzartenliste wird zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung als Empfehlung verwiesen. Verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten und die Anforderung, dass es sich um heimische Arten handeln muss.

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 verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm und je angefangener 40 m² Hecke ist ein standortgerechter Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Vorhandene Sträucher in der angegebenen Mindestqualität können angerechnet werden.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche B i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte Gehölzarten verwendbar, da ein Übergang zum Landschaftsraum nicht gegeben und somit eine Beschränkung auf heimische Arten nicht erforderlich ist. Auf die Arten der Gehölzartenliste wird zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung als Empfehlung verwiesen, verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten.

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. Darüber hinaus sichert die Festsetzung den Fortbestand vorhandener Vegetationsstrukturen an der östlichen Plangebietsgrenze und ermöglicht deren Anrechnung bei gegebener Qualität. Zum Schutz der bestehenden Strukturen sind auch Baumpflanzungen innerhalb der Fläche B nur im Bereich der neu anzulegenden Heckenpflanzung vorzunehmen.

Gemäß § 37 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) sind für die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen an der Grenze zu Nachbargrundstücken Mindestabstände einzuhalten. Bei Nichteinhaltung bestehen Beseitigungsansprüche auf Seiten der Nachbar:innen gemäß §§ 39, 40 BbgNRG. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgen Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und den Nachbar:innen, um einvernehmlich die Realisierbarkeit der derzeit geplanten Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen abzustimmen.



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 der Mindestqualität verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

Innerhalb der Fläche sind zusätzlich sechs standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste 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 ist 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 Gehölzartenliste wird zwecks einer flexiblen Ausführungsplanung als Empfehlung verwiesen, verpflichtend sind die festgesetzten Pflanzqualitäten. 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 Gehölzartenliste – Empfehlung

Baumarten – heimische Baumarten

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
Acer campestre	Feldahorn	X
Carpinus betulus	Hainbuche	X
Betula pendula	Sandbirke	X
Acer platanoides	Spitzahorn	X
Quercus robur	Stieleiche	X
Quercus petraea	Traubeneiche	X
Prunus avium	Vogelkirsche „Plena“	X
Juglans regia	Walnuss	X
Tilia cordata	Winterlinde	X

Baumarten – standortgerechte Klimagehölze

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
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	Zelkovie
Quercus cerris	Zerreiche
Prunus x schmittii	Zierkirsche

Straucharten – heimische Straucharten

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

Straucharten – Wildobst-Sträucher

botanischer Name	deutscher Name	heimische Art
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	heimische Art
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.

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

Tierschonende Außenbeleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Gehölzbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind 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.

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 Lebensstättenchutz), 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 Landwirtschaftsfläche 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 Gesundheit und Wohnumfeld

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.

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 grundhafter 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. Im weiteren Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit etwaiger zusätzlicher technischer Anlagen im Bereich der Teichstraße geprüft.

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

6.6 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Vorentwurf des Umweltberichts ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigefügt. Nach bisherigem Kenntnisstand verbleiben unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter.

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 die Vorhabenträgerin 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. Oktober 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 Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 1) erarbeitet wurde.

7.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung wird parallel zu der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gestellt. Die Ergebnisse werden im Entwurf des Bebauungsplans dargelegt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet vom 01. Juli bis zum 05. August 2024 statt. Eingehende Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

7.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB findet vom 01. Juli bis zum 05. August 2024 statt. Eingehende Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.



8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht mit integrierten Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung, Stand: Juni 2024,
IPP Hydro Consult GmbH (79 Seiten Din A4 einschl. Anlagen)



9. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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)