

RAHMENPLAN GÜLDENDORF

Stadt Frankfurt (Oder)

Auftraggeber:

STADT FRANKFURT (ODER)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. F. Wildschütz (Architekt)

Dipl.-Ing. Heiko Betke (Landschaftsarchitekt)

Bärbel Schlesinger

September 1999

Rahmenplan Güldendorf - Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen / Aufgabenstellung
2. Historischer Überblick
3. Leitbilder / Thesen
4. Ausgangsbasis, Bestandserfassung und -bewertung
 - 4.1 Lage des Plangebietes
 - 4.2 Sozialstruktur
 - 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung
 - 4.2.2 Gemeinschaftsleben
 - 4.2.3 Nutzung öffentlicher Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen
 - 4.3 Nutzungen im Bestand
 - 4.3.1 Wirtschaftsstruktur
 - 4.3.2 Landwirtschaft
 - 4.3.3 Forstwirtschaft
 - 4.3.4 vorhandene Bebauung
 - 4.3.5 Ausweisung neuer Gebiete in der Planung
 - 4.4 Technische Infrastruktur
 - 4.5 Emissionen
 - 4.6 Bodendenkmale
5. Planung
 - 5.1 Möglichkeiten für eine weitere Siedlungsentwicklung
 - 5.1.1 Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand
 - 5.1.2 Neuausweisung von Bauflächen
 - 5.1.3 Bevölkerungsentwicklung
 - 5.1.4 Nutzungsstrukturen
 - 5.2 Landschaftsplanerische Aussagen
 - 5.2.1 Bestand
 - 5.2.2 Konflikte
 - 5.2.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen
 - 5.2.4 Übersicht Biotope
 - 5.2.5 Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen
 - 5.3 Verkehr
 - 5.3.1 fließender Verkehr
 - 5.3.2 ruhender Verkehr
 - 5.3.3 Fußgänger-/Radfahrverkehr
 - 5.3.4 ÖPNV
 - 5.4 Planerische Leitbilder, Entwicklungsszenarien, Ortsbildentwicklung
6. Resümee

ANLAGE

- Reliefplan

- Ortsbildprägende Elemente

Rahmenplan Guldendorf - Inhaltsverzeichnis Pläne

Plan 1	Konfliktplan
Plan 2	Verkehrsbeziehungen
Plan 3	Geschoßanzahl Gebäudebestand
Plan 4	Funktionen Gebäudebestand
Plan 5	Dachformen Gebäudebestand
Plan 6	Grünstruktur
Plan 7	Ziele Natur- und Landschaftsschutz
Plan 8	Rahmenplan

Rahmenplan Güldendorf - Quellenverzeichnis

Entwurf zum FNP Frankfurt (Oder) - Stand April 1997
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

Entwurf zum Landschaftsplan Frankfurt (Oder) - Stand April 1997
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

Agrarstrukturelle Vorplanung Frankfurt (Oder)
Brandenburgische Landgesellschaft mbH

Rahmenplanung „Südlich Mühlenweg/Bis BAB 12“ Frankfurt Oder
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH Hamburg

Radverkehrswegekonzeption Frankfurt (Oder) Bausteine 2 und 3
Zwischenbericht zur Abstimmung, Arbeitsstand 23.01.1997
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

Auszug aus dem Nahverkehrsplan Frankfurt (Oder)
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

Dorferneuerungsplanung Güldendorf Phase 2
BEST PLAN Planungsgesellschaft mbH

1. Vorbemerkungen / Aufgabenstellung

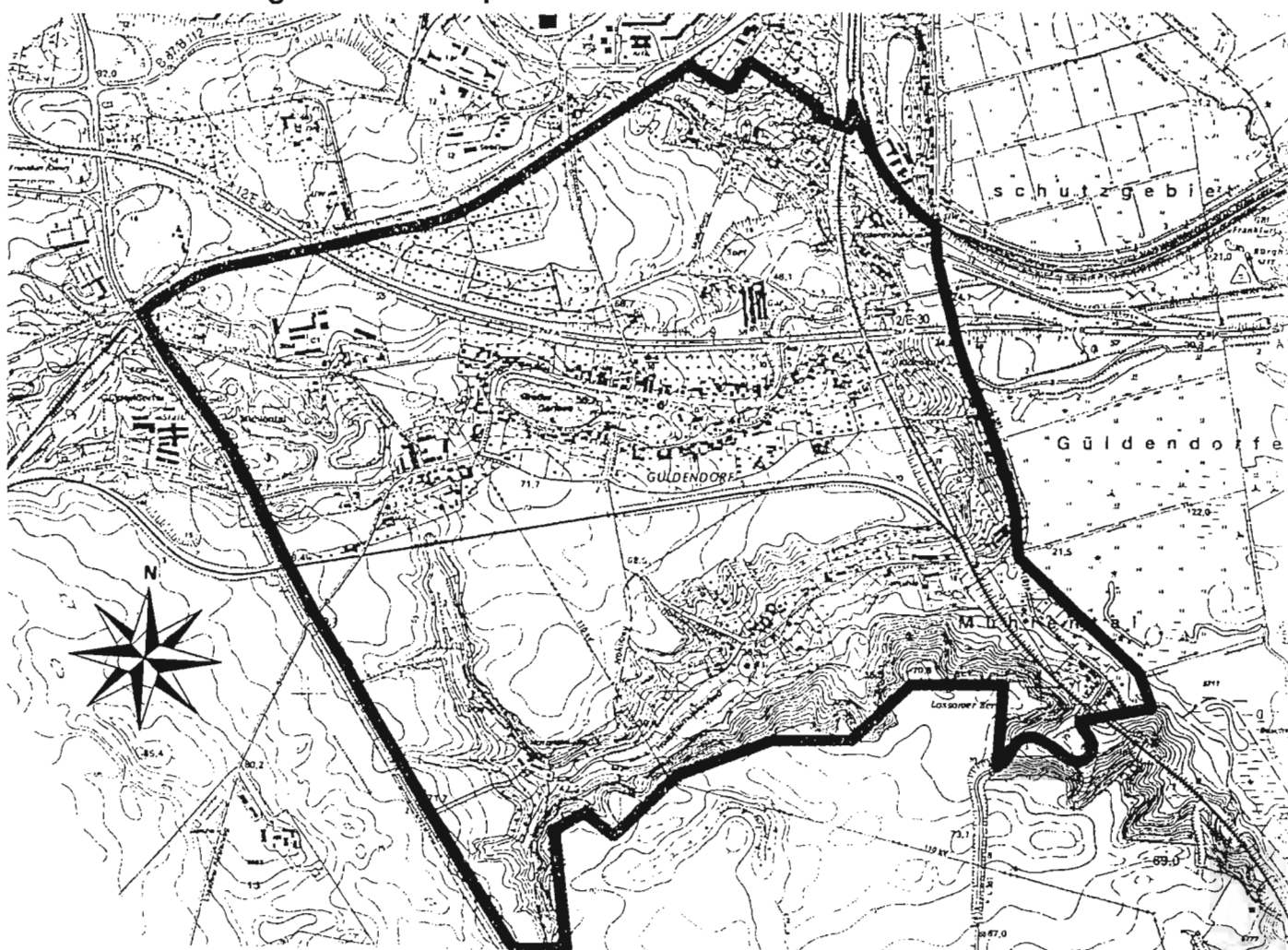
Die vorliegende Planung stellt eine Ergänzung/ Erweiterung der vorliegenden Dorferneuerungsplanung Phase 2 'Dorferneuerungskonzept' für Güldendorf dar. In der Dorferneuerungsplanung wurde entsprechend der vorgegebenen Aufgabenstellung im wesentlichen die Hauptortslage von Güldendorf betrachtet. Da jedoch für die angrenzenden Siedlungsbereiche (nördlich und südlich der Hauptortslage verlaufende Quertäler, Gebiet zwischen Frankfurt und Güldendorf Hauptortslage, östlich der Bahnlinie verlaufende Ansiedlung) ebenfalls Entwicklungsorientierungen benötigt werden und für die Hauptortslage weitere konkrete Potentiale zu begrenzten Ortsentwicklungen und zur Infrastruktur-entwicklung aufgezeigt werden sollen, wurde eine ergänzende Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Dabei sollen Möglichkeiten, aber auch Beschränkungen einer zukünftigen Entwicklung dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang gilt es die spezifischen Eigenheiten des Ortes herauszuarbeiten, Problemzonen zu benennen sowie Möglichkeiten zur Lösung der Probleme und Entwicklungspotentiale aufzuzeigen.

Der Rahmenplan dient als „informelle Planung“ zur Vorbereitung und Begleitung städtebaulicher Planungen und stellt ein Zielkonzept dar.

Die Rahmenplanung hat im wesentlichen den Entwurf zum FNP Frankfurt/Oder und die Dorferneuerungsplanung Phase 2 Güldendorf zur Grundlage.

Abb. 1 Plangebiet Rahmenplan Güldendorf



2. Historischer Überblick

Die ersten Spuren von Güldendorf weisen auf die slawische Niederungsburg 'Burghübel' im Eichwald zwischen Autobahn und Bahnlinie hin. Auf Grund einer veränderten Wasserführung der Oder erfolgte wahrscheinlich die Verlegung des Ortes in einen höheren Bereich. Die erste schriftliche Erwähnung, datiert 1230 als Cessonovo, findet man im Privilegienverzeichnis des Moritzklosters in Halle. Tzschetzschnow ist eine Ableitung aus dem slawischen Wort Tzschetz = Fischkasten und weist auf einen wichtigen Erwerbszweig in der Vergangenheit hin. Die Bedeutung des Wassers als wirtschaftliche Erwerbsquelle in der Gemarkung Güldendorf wird in nachfolgender Tabelle sichtbar. Reste der Wassermühlen sind heute noch vorhanden, aber in einem schlechten Zustand.

Zur Geschichte der Mühlen

Der Besitz von Mühlen war im Mittelalter eine gute Kapitalanlage. In einer Urkunde vom 07.03.1336 wurden erstmalig 4 Mühlen erwähnt. 1624 werden in einem Register 5 Mühlen genannt. Durch die Auswirkungen des 30-jährigen Krieges (1618-1648) waren 1666 nur noch 3 Müller ansässig. 1743 war die Anzahl der Mühlen im Dorf nach dem Feuersozietätskataster wieder auf 5 angewachsen.

Nördliches Mühlental

Vordermühle

- 1336 erste urkundliche Erwähnung
- 1547 ältester nachweisbarer Besitzer

Mittelmühle

- 1547 ältester nachweisbarer Besitzer
- mit Bau der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahnlinie 1843/46 entstanden Probleme bei der Auffüllung der Mühlenteiche, die Mittelmühle verlor Grund und Boden
- in den 20er Jahren des 20. Jh. wurde die Mühle modernisiert, eine Bäckerei wurde errichtet, auch nach 1945 wurde in der Mühle Getreide gemahlen und Brot gebacken bis zu ihrer Schließung

Obermühle

- 1336 als Wassermahlmühle erwähnt
- ab 1860 im Grund- und Hypothekenbuch auch eine „Holländer-Windmühle“ eingetragen

Südliches Mühlental

Talmühle (auch alte Muckenmühle)

- wahrscheinlich Anfang des 17. Jahrhunderts als Wassermühle erbaut
 - 1669 abgebrannt
 - 1670 Kauf durch Erdmann Bartholdi und Wiederaufbau
-

- nach 1840 auch zeitweilig als Walkmühle genutzt, zeitweilig Beherbergung einer Gaststätte
- 1890 Einstellung des Mahlbetriebes

Ring- oder Mauckmühle

- 1656 erster bekannter Besitzer
- im 19. Jh. soll die Mühle auch zur Bearbeitung von Farbholz benutzt worden sein
- 1920 wurde der Betrieb eingestellt
- heute ist nur noch der Mühlenteich zu sehen

Hospitalmühle

- 1336 bereits Standort für eine Mühle
- abgebrannt im siebenjährigen Krieg (1756-63)
- 1776 unentgeltliche Übereignung des Grundstücks an das St. Spiritus Hospital mit der Bedingung, die Mühle wieder aufzubauen
- Ende des 19. Jh. wird der Mahlbetrieb eingestellt
- Verfall der Gebäude, die Mühle existiert nicht mehr

Für die Entwicklung der Siedlung sind außerdem folgende Daten interessant :

- Weinanbau vom 13./14. bis Anfang des 20. Jahrhunderts, Höhepunkt Anfang des 17. Jahrhunderts, Mitte des 18. Jh. gibt es noch 25 Weinberge, Wein, Weinessig und Meßwein wird hergestellt, an einigen Weinbergen existiert ein Weinausschank, 1821 sind 21 Weinmeister tätig, der Bau von Verkehrsstrassen, aber auch Frosteinbrüche bewirken den Rückgang des Weinanbaus
- Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgte die Parzellierung von Wirtschaften. Frankfurter Bürger siedelten sich an. Die Bevölkerungsstruktur änderte sich. Immer mehr Bürger suchten Arbeit in der Stadt Frankfurt (Oder)
- 1903 Bau der ersten Straßenbeleuchtung (Gas)
- 1937 Umbenennung in Güldendorf
- von 1827 bis 1947 zum Kreis Lebus zugehörig
- 1947 von der Stadt FfO eingemeindet
- 1950 ausgemeindet, zugehörig zum Kreis Frankfurt
seit 1952 wiederum Ortsteil von Frankfurt
- 1937 wird die neue Friedhofshalle eingeweiht und 1939 das neue Feuerwehrgebäude übergeben
- 1937 findet die 700-Jahrfeier in der Seeterrasse statt, im Krug erfolgt eine historische Ausstellung über die Ortsentwicklung
- zum Kriegsende müssen die Bürger den Ort verlassen, als sie nach Kriegsende zurückkehren sind viele Häuser zerstört bzw. beschädigt, so z.B. auch die Schule, die nahe der Kirche stand, der Wiederaufbau beginnt

Tab. 1: Zusammensetzung der Bevölkerung in den Jahren 1624, 1801 und 1939

1624	1801	1939
10 Hufner	8 Ganzbauern	7 land-u. forstwirtsch. Betriebe mit 20-100 ha
50 Kossäten	15 Ganzkossäten	16 land-u. forstwirtsch. Betriebe mit 10-20 ha
5 Müller	36 Halbkossäten	22 land-u. forstwirtsch. Betriebe mit 5-10 ha
1 Pachtschäfer	2 Büdner	84 Höfe mit 0,5-1 ha
2 Paar Hausleute	22 Gärtner	1 Fischzuchtanstalt
1 Hirtenknecht	4 Einlieger	Schmiede
	Schmiede	Kolonialwarenladen
	2 Krüge	Bäckerei
	6 Wassermühlen	3 Wassermühlen
	1 Förster	1 Poststelle
		1 Filiale der Sparkasse
34 Hufe Land	109 Feuerstellen	

Die Anzahl der Höfe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 0,5 - 1ha 1939 zeigt, daß hier schon ein großer Anteil der Bewohner Landwirtschaft nur noch im Nebenerwerb betrieb, da die Nähe der Stadt andere Erwerbsquellen bot. Städtische Siedlungsweisen (kleine Nebengebäude, mehrstöckige Häuser) entstanden bereits zu dieser Zeit.

Für die Entwicklung im Plangebiet ist ein freier Hof, später als Vorwerk, Gut bzw. Kämmergut (zeitweise im Besitz der Stadt FfO - 1509 Kauf durch den Frankfurter Magistrat) bezeichnet, bedeutend. Die Besitzer wechselten oftmals und bestimmten die Entwicklung.

1780 bestand das Vorwerk aus :

Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Pferdestall, Klütterschauer, Kornscheune, Heuscheune, Brauhaus, Brunnen, Backofen, Federviehstall, Schweinekoben, Laubenhaus, Schäferei mit Wohnhaus und Schafställen sowie Baumgarten, Kohlgarten und Hopfenfeld.

Der Gebäudebestand des Gutes ist erhalten. Im Ortsbild wird es durch die jüngere Bebauung vor den alten Ställen jedoch nur wenig wirksam.

Tabelle 2: Entwicklungsstationen des Gutes und des Gutshauses

Objekt	Jahr	Ereignis
Gut	1923	Größe des Vorwerks mit 259 ha Acker und Wiesen, 58 ha Holzungen
	1927	Gut wurde Sitz der Bauern-Hochschule, Verbesserung der Bausubstanz durch dazu notwendige Umbauten, Eröffnung am 28.10.1928
	1933	Umbenennung in SA - Führungsschule "Ostmark"
	1946	Enteignung
		Nutzung der Gebäude durch die LPG
Gutshaus	1990	Treuhand übernimmt Gebäude, Teile davon werden privatisiert
	1909	im 3 ha großen Park wird ein Landhaus errichtet (heutiges Parkschlösschen)
	1942	Kauf des Parkschlösschens durch Privatperson für ein Kinderheim
	1945	Nutzung des Parkschlösschens als Schule
	1964	Schließung der Schule, Nutzung des Gebäudes durch die Staatssicherheit
	1990	Kindertagesstätte zieht in das Parkschlösschen

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts war Gündendorf ein begehrter Naherholungsort für Frankfurt.

Folgende gastronomische Einrichtungen waren damals vorhanden :

Unterkrug - Haus am See - Seeterrasse (Seestr. Nr. 23) : bereits 1525 erstmals erwähnt, 1911 entstand an diesem Standort das Konzert- und Ballhaus Seeterrasse unter Leitung des Architekten Paul Renner, modernstes und schönstes Gartenlokal in der Umgebung von Frankfurt (Oder) zu dieser Zeit

Oberkrug - später Krug (Seestr. Nr. 28) : 1723 erstmals genannt, 1811 abgebrannt, danach Wiederaufbau, nach 1945 zeitweise Schule, Kindergarten und Gemeindeschwesterstation

Tzschetzschower Schweiz (Weinberge) : wahrscheinlich 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaut, beliebtes Wanderziel für Frankfurter, beherbergte nach 1945 auch den Konsum, seit ca. 15 Jahren ungenutzt

weitere Gaststätten am Buschmühlenweg waren :
Brehmscher Kaffeehaus "Schöne Aussicht", "Kaisergarten" - heute Lindengarten,
"Germanenschänke" - heute leer, "Hubertus"

Das **Vereinsleben** ist ebenfalls durch die Naherholungsnutzung dieses Gebietes beeinflusst. Folgende Vereine und Aktivitäten bestimmten die Entwicklung bis Mitte des 20. Jahrhunderts :

- 1885 Gesangsverein
 - 1907 Gründung der Freiwilligen Feuerwehr
 - 1912 Gründung Jugendpflege-Turnverein
 - 1912 Gründung Verkehrs- und Verschönerungsverein
Spar- und Darlehenskassenverein
 - 1921 Volksfest in Tzschetzschnow am Faulen See
 - 1921 Theateraufführung im Wald bei der Buschmühle "Hermannsschlacht" von Kleist
 - 1921 Einweihung Kriegerdenkmal für die 58 gefallenen Soldaten des I. Weltkrieges
 - 1922 Wald um Buschmühle wird NSG
 - 1926 Einweihung Naturschutzgebiet "Fauler See" und Anlage des
Naturschutzgartens "Märkischer Naturgarten" durch Initiative des
Volksbundes Naturschutz
- Nach dem I. Weltkrieg verstärkte sich das Bestreben, zur Erhaltung der Natur beizutragen. Ein Baumpflanztag, die Einbeziehung der Schulen und die Betreuung durch einen Botaniker aus Gündendorf trugen zur Entwicklung des Naturgartens bei. 1938 wurde durch den Bau der B112 der Märkische Naturgarten in 2 Hälften geteilt. Damit begann auch die Verwilderung.
-

Wichtige Etappen der historischen Siedlungsentwicklung im Ortskern :

- Die ursprüngliche Bebauung erfolgte am Rande des Dorfkerns. Die Stellung der Gebäude und vorhandene Freiräume bestimmen die Struktur dieses denkmalgeschützten Ensembles. Modernisierungen, der Ersatz alter Gebäude und Lückenbebauungen haben das Aussehen der ursprünglichen Bausubstanz bereits stark verändert, nur die Anordnung der Gebäude ist im wesentlichen erhalten geblieben.
- Außerhalb des Angers entstanden Bauernhöfe und die Gutsanlage. Zwischen diesen Gehöften bestanden ursprünglich größere Freiräume, die landwirtschaftlich genutzt wurden.
- In der Straße Hinter den Höfen entstanden 1942 zwei Hofstellen durch Umsiedlung (Autobahnbau).
- Nach 1945 wurden in der Fruchtstraße Gebäude, in denen Wohnen und Viehwirtschaft unter einem Dach erfolgte, errichtet. In den 60-er Jahren entstanden dort die Stallanlage der ehemaligen LPG.
- Zwischen 1970 und 1990 wurden Baulücken in der Krummen Straße, Am Spring und in der Fruchtstraße geschlossen. Am Rande des Angers wurde durch Aufschüttung für ein Wohnhaus Bauland geschaffen. In der Kehrweierstraße wurden 3 Wohnhäuser errichtet, 2 Mehrfamilienhäuser entstanden in der Krummen Straße.
- Nach 1990 erfolgte die Bebauung Hinter den Höfen.

Besonders wichtig für die Siedlungsentwicklung ist die Parzellierung von Flächen Anfang des 20. Jahrhunderts und die Zerstörung von Gebäuden durch den Krieg. Dies hat starke Auswirkungen auf das heutige Ortsbild.

3. Leitbilder / Thesen

- vorwiegend durch die Topographie des Geländes und die funktionalen Zuordnungen zu den einzelnen Siedlungsbereichen ist Güldendorf ein Konglomerat mehrerer durch Verkehrsstrassen und landschaftliche Elemente voneinander getrennter Ortsteile
- die Mühlentäler aufgrund ihrer reizvollen Topographie, die nahen Oderwiesen und die in vielen Bereichen vorhandenen Wasserflächen stellen ein erhebliches Potential für die Naherholung der Bevölkerung der Stadt Frankfurt/Oder einerseits und für den Fortbestand bzw. die Entwicklung überörtlich bedeutsamer Artenvorkommen und reich ausgestatteter Biotope andererseits dar
- Verkehrsstrassen überörtlicher Bedeutung begrenzen (1) bzw. durchschneiden (2) den Ort Güldendorf, ohne jedoch im wesentlichen auf die innere Struktur der einzelnen Ortslagen Einfluß zu haben; sie stellen jedoch mögliche Grenzen für Entwicklungen dar
 - (1) - B 112 Richtung Eisenhüttenstadt
 - Landesstraße Richtung Lossow
 - Strecke der Deutschen Bahn AG Frankfurt (Oder) - Berlin
 - Strecke der Deutschen Bahn AG Frankfurt (Oder) - Cottbus
 - (2) Autobahn BAB 12/E 30

- aufgrund der topographischen Besonderheiten ergibt sich in Güldendorf eine Bebauungsstruktur, die weitgehend durch einseitige Erschließung gekennzeichnet ist (weite Streckenabschnitte der Erschließungsstraßen können nur auf einer Seite bebaut werden); dadurch sind erhöhte Aufwendungen bei der Erstellung und Pflege der technischen Infrastruktur nicht zu umgehen
- die beginnende Überformung der ländlichen Bebauungsstruktur Güldendorfs durch Wohnbebauung und insbesondere durch Erholungsbauten (Wochenendhäuser) durch die Einwohner von Frankfurt (Oder) hat einen erheblichen Anteil an der funktionalen Umorientierung von Güldendorf und an einer zunehmenden Verschmelzung von Frankfurt (Oder) und der Güldendorfer Ortslage; dies könnte verstärkt werden durch einen zunehmenden Freizeitdruck aus dem Frankfurter Ortsteil Neuberesinchen, wenn auch in eine andere Richtung als die vor 1989 prägenden Wochenendhausgebiete, für die eher rückläufiger Bedarf besteht; trotz der Entwicklung zum Wohnstandort sollte auch in Zukunft Landwirtschaft in Haupt- und Nebenerwerb in Güldendorf möglich sein; dabei ist die unmittelbare Nachbarschaft von reiner Wohnbebauung und Feldwirtschaft zu ermöglichen, die nahen Wohnbauten dürfen nicht zu Einschränkungen der Bestellung und Pflege der angrenzenden Äcker führen
- aufgrund der topographischen Verhältnisse, den bestehenden naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen (NSG, LSG) und dem daraus resultierenden Entwicklungsgebot sind die Möglichkeiten zur Erweiterung/Neubebauung der Siedlungslage eingeschränkt

4. Ausgangsbasis, Bestandserfassung und -bewertung

4.1 Lage des Plangebietes

Lage in der Landschaft, Relief

Güldendorf befindet sich am östlichen Rand der Lebusplatte (übergeordnete naturräumliche Einheit ist die Ostbrandenburgische Platte), die in diesem Bereich mit einer mehrere Dekameter hohen Stufe zum Odertal abbricht. Mehrere Täler zerschneiden (so das nördliche und südliche Güldendorfer Mühlental) diesen Bereich. Die Entwässerung des in Tiefen zwischen 10 und 60 m befindlichen Grundwassers (z.T. stark gespanntes Wasser) erfolgt über diese Täler indirekt über die Bardeane in die Oder.

Das Landschaftsrelief ist hier stark bewegt. Die Ansiedlung erfolgte im flachgeneigten Übergangsbereich von den gewässergeprägten Talauen zur Ackerflur, siehe auch Blatt "Höhenrelief".

Dadurch entstanden räumlich voneinander getrennte Ortsbereiche. Zu diesen natürlichen räumlichen Begrenzungen der Siedlung kamen ab Mitte des 19. Jahrhunderts künstliche Begrenzungen durch den Bau folgender Verkehrsstraßen :

1873-76	Bahnlinie Frankfurt/Oder - Müllrose - Cottbus
1870-96	Bahnlinie Frankfurt/Oder - Guben - Posen
1937	Autobahnabschnitt Fürstenwalde bis Kreuzung Reichsstr. 87 (B87)

1938-45	Weiterführung Autobahnbau Richtung Osten, Verlagerung von Gehöften erforderlich (Hinter den Höfen 1 und 2 entstanden dadurch)
ca. 1980	Verbindung der Bahnlinien in Richtung Cottbus und Guben südlich des Ortszentrums aus militärischen Zwecken, Verbindungen zu bestehenden Gleisen nicht fertiggestellt, keine Nutzung

Diese Trassen verlaufen relativ linear und haben zum Teil Niveauunterschiede zur angrenzenden Landschaft bis zu 14 m. Das Landschaftsrelief wurde durch diese Trassen selbst und durch die für den Bau notwendigen Baumaterialien (Kies, Sand) bereits stark verändert. Die Verbindungen zwischen den einzelnen Ortsbereichen sind auf wenige Übergänge (Brücken, Tunnel) beschränkt. Ein Zusammenwachsen der einzelnen Ortsteile ist durch diese naturräumlichen und künstlichen Begrenzungen nicht möglich, bzw. sollte auch bei technischer Machbarkeit nicht angestrebt werden.

Ein bedeutendes Potential für die Attraktivität und Wohnqualität Gündendorfs sind die den Ort im Osten, Süden und Westen umringenden Landschaftsschutzgebiete. Sie tragen zum Wert Gündendorfs als Siedlungsraum bei, bedingen aber auch Beschränkungen (besondere Beachtung des Landschaftsschutzes, Pufferzonen, "Tabu"-Bereiche, §32-Biotop (BbgNatSchG), etc.) um die Erhaltung des Landschaftsraumes und Biotopverbindungen zu sichern.

Die Bebauung im Ortszentrum befindet sich in einer Höhe von 45 - 60 m ü. HN, die Siedlungsteile der Mühlentäler liegen zwischen 30 m und 45 m ü. HN (südliches Mühlental), bzw. zwischen 30 m und 50 m ü. HN.

Die Bebauung entlang der Landesstraße im Osten Gündendorfs liegt in einer Höhenlage von 25 m bis 30 m ü. HN, unmittelbar daran anschließend (jenseits der Landesstraße Richtung Osten) erfolgt ein Höhengsprung hinunter zu den Oderwiesen (auf 20 bis 25 m ü. HN).

Diese differenzierte Morphologie stellt, verbunden mit dem teilweise weiten Blick über die Oderwiesen, eine besondere Qualität des Raumes dar.

Das größte Kleingartengebiet im Norden des Plangebietes ist in einer Höhenlage von 65 m bis 80 m ü. HN angesiedelt. Ausgedehnte Ackerflächen zwischen den einzelnen Ortsbereichen sind vorwiegend in Höhen von 60 m bis 75 m ü. HN zu finden. Sowohl aus den Angaben der einzelnen Bereiche als auch im Vergleich zueinander ist die bewegte Oberflächenstruktur auf einem flächenmäßig relativ kleinen Areal zu erkennen.

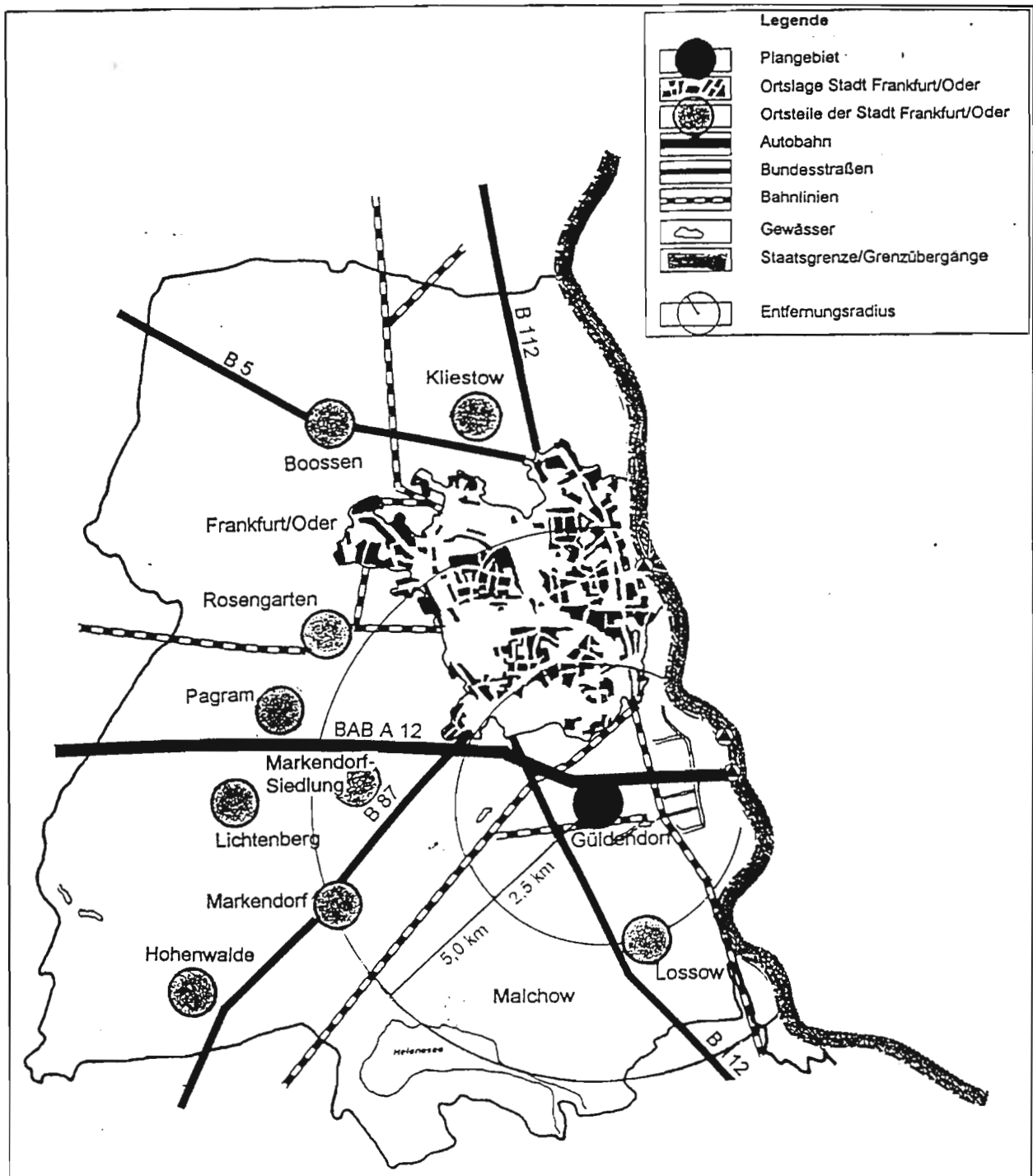
Zusammenhängende Waldbereiche im Plangebiet befinden sich nur südlich des südlichen Mühlentales an der Hangkante und im Nordosten zwischen Maserpfuhl, Kämmereiweg, Fruchtstraße und der B 112. Westlich, in ca. 1 km Entfernung von der westlichen Plangebietsgrenze, befindet sich der Markendorfer Wald. Von der östlichen Plangebietsgrenze ist der Auenwald westlich der Oder erlebbar. An der östlichen Plangebietsgrenze schließt sich der "Eichwald" an, ein überregional bedeutsamer Hartholzauenwald, der unter Naturschutz steht.

Das Plangebiet ist auch gekennzeichnet durch eine Reihe kleiner Gewässer, die teilweise über Gräben miteinander verbunden sind.

Lage im Siedlungsraum

Die Hauptortslage Güldendorf befindet sich heute ca. 1,2 km von den Hochhauswohnsiedlungen der Stadt Frankfurt (Oder) entfernt. Bereiche des nördlichen Mühlentals als auch Wohnbebauungen nördlich der Autobahn und die große Wochenendaussiedlung zwischen Autobahn und Eisenbahnlinie befinden sich noch näher an der Bebauung des Ortsteils Neuberesinchen. Damit entsteht automatisch die Gefahr der Verschmelzung der Siedlungslagen und der Verlust einer Übergangszone zur deutlichen Unterteilung zwischen den beiden städtebaulich unterschiedlich ausgerichteten Siedlungsteilen.

Karte: Lage Güldendorfs im Siedlungsraum



Die Nähe zur Stadt führte in den vergangenen Jahren (vor 1989) vorwiegend zum Entstehen von Kleingartensiedlungen in der Gemarkung Güldendorf. Seit den 80-er Jahren besteht der verstärkte Wunsch nach Wohnungsbau im ländlichen Raum. Ca. 40 Wohnhäuser sind bereits neu gebaut worden, die zum Teil als Ersatz für alte Häuser entstanden, aber auch zur Verdichtung und Erweiterung des Siedlungsgebietes führten.

Als nahe der Stadt Frankfurt/Oder gelegene Siedlung wird Güldendorf kein eigenständiges Zentrum sein, sondern die kulturellen, medizinischen und sonstigen Einrichtungen der Stadt nutzen. Auch für die umliegenden Dörfer hat Güldendorf keine Zentrumswirkung. Die Verbindungsstraßen zum nächstgelegenen Dorf Lossow berühren Güldendorf nur am Rande und führen direkt zur Stadt Frankfurt (Oder). Bedeutung hat Güldendorf für den nichtmotorisierten Verkehr in Richtung Helenensee, da für den südlichen Teil der Stadt die Ortsdurchfahrt die kürzeste Verbindung zum Fahrradweg Helenensee/ Abzweig B112 darstellt.

Der Dorfanger mit seinen Gewässern und Altbaumbestand und die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete mit ihren Naturlehrpfaden, sowie insbesondere auch die Mühlentäler wirken als Anziehungspunkte, die Güldendorf ein besonderes Potential für die Wochenenderholung der benachbarten städtischen Siedlungsbereiche - vorzugsweise Neuberesinchen - verleihen.

Die landschaftlichen Qualitäten des Ortes verdienen deshalb, unter Berücksichtigung der naturschutz- und landschaftsschutzrechtlichen Belange, vorrangige Beachtung. Die Naherholung ist zum Schutz besonders wertvoller Landschaftsteile in weniger empfindliche Zonen zu lenken.

Überörtliche Planungen

In der **Agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) Stadtkreis Frankfurt (Oder) und Wulkow**, Landkreis Seelow vom August 1993 wurden erste Aussagen zur Bedeutung und Entwicklung der Landwirtschaft getroffen.

Für die Agrargenossenschaft Güldendorf stand besonders die Aufgabe die Schweineproduktion rentabler zu gestalten. Empfohlen wurde weiterhin die dauerhafte Stilllegung unrentabler Flächen, die Anlage von Pufferzonen zu den Landschaftsschutzgebieten, ein Erosionsschutz durch Feldgehölze u. ä.. Durch das vorhandene Schichtenwasser und die Vielzahl von Gewässern sind Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers besonders wichtig (Lage des Ortes in der Wasserschutzzone III) und die Sicherung von Pufferzonen zu den Gewässern stärker zu beachten. Die AVP hat inzwischen ihren Aktualitätswert verloren. Die Agrargenossenschaft Güldendorf leitet ihre Aufgaben heute aus dem aktuellen Betriebsentwicklungsplan ab (Sicherung einer langfristigen Stabilität, Rentabilität und Liquidität).

Der **Landschaftsrahmenplan Oder-Neiße und der Entwurf zum Landschaftsplan Frankfurt (Oder)** liegen vor. Zielsetzungen für die weitere Entwicklung von Stadt und Landschaft wurden dort durch die Erarbeitung von Leitbildern geschaffen. Zu diesem Zweck wurde der gesamte Stadtraum in leitbildhomogene Teilräume gegliedert.

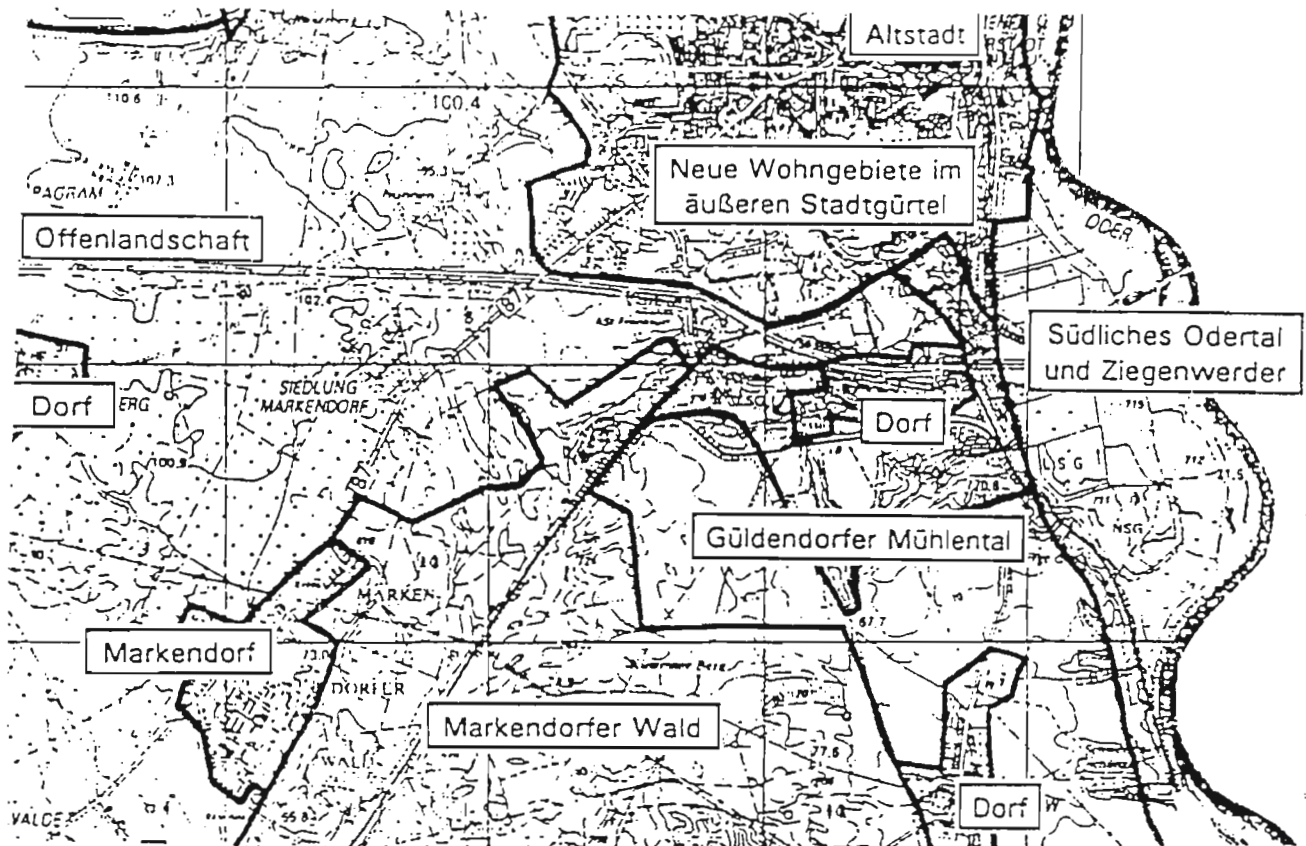
Die Hauptortslage Güldendorf gehört demnach zum Leitbild Dorf, der Märkische Naturgarten und der südliche unbebaute Bereich bis zu den Weinbergen sowie die Mühlentäler zum Leitbild Güldendorfer Mühlental. Der Bereich zwischen dem Dorf und Neuberesinchen wird als Offenlandschaft ausgewiesen.

In der Abb. 2 : „ Auszug aus der Vorstudie...“ sind die Teilraumgrenzen dargestellt und Eckpunkte der Entwicklung genannt, die zunächst allgemeine Zielstellungen beinhalten.

Das **Räumliche Strukturkonzept Frankfurt (Oder) - Slubice** liegt seit Juni 1994 vor. Bereits verankert ist dort der Bau von ca. 40 Wohnungseinheiten in der Krummen Straße Güldendorf und der Bedarf von Park- und Sportanlagen in der Güldendorfer Straße. Die Bereiche östlich und westlich der Ortslage sind als Grünbereiche mit Klimafunktion für die Stadt zu entwickeln.

Im aktuellen Entwurf zum FNP findet dieses ebenfalls seinen Niederschlag. Als Wohnbaufläche wurde hier Zusätzlich die Erweiterungsfläche Hinter den Höfen aufgenommen. Östlich des Buschmühlenweges und westlich der B 112 findet keine weitere Siedlungsentwicklung statt.

Abb. 2 : Auszug aus dem Entwurf zum Landschaftsplan Frankfurt/Oder



Leitbild Dorf

Eckpunkte der Entwicklung:

- eine dorfangepasste Bebauung
- das Ensemble aus Anger, Teich als öffentliches Grün soweit vorh. erhalten
- eine eindeutige Siedlungsbegrenzung, klare Ortseinfahrten schaffen, kein Heranwachsen an den Stadtrand
- die Tragfähigkeit von Einrichtungen für den täglichen Bedarf prüfen

- Dienstleistungs- und Kleingewerbe-arbeitsplätze schaffen
- leerstehende Gebäude für Wohnen und landwirtschaftliche sowie Kleingewerbe um-/neunutzen
- den Charakter bestehender Seitenstraßen erhalten, Dorfdurchfahrten erneuern
- die typischen Garten-Acker-Obst-Strukturen am Dorfrand sichern
- dorftypische Biotope erhalten

Leitbild Güldendorfer Mühlental

Eckpunkte der Entwicklung:

- den Bruchwald und die wassergeprägten Lebensräume erhalten
- die Siedlung umrahmenden Obst wiesen erhalten
- die Mager- und Trockenrasen auf den südexponierten Hängen erhalten
- die Verzahnung verschiedener Nutzungs- und Biotoptypen erhalten

- die Bebauung auf die heutige Ausdehnung beschränken
- keine neuen Straßen bauen
- die bestehende Erholungsnutzung mit Naturlehrpfad beibehalten
- die Reaktivierung der Mühlen Nutzung des Baches und der Teiche als historisches Reizt prüfen
- den Naturlehrpfad ausbauen
- die Belastung des Baches und der Teiche durch Abwasserunterbindungen reduzieren

Leitbild Offenlandschaft

Eckpunkte der Entwicklung:

- den offenen Charakter der Landschaft erhalten
- Obstbaumalleen, Baumreihen und Feldgehölze erhalten und ergänzen
- Vernetzungskorridoren zwischen Wald-

- flächen entwickeln
- Grunkorridore für den Freiflächenverbund sichern
- die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungsbereiche beschränken
- die Siedlungsränder landschaftstypisch einbinden

Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf zum FNP

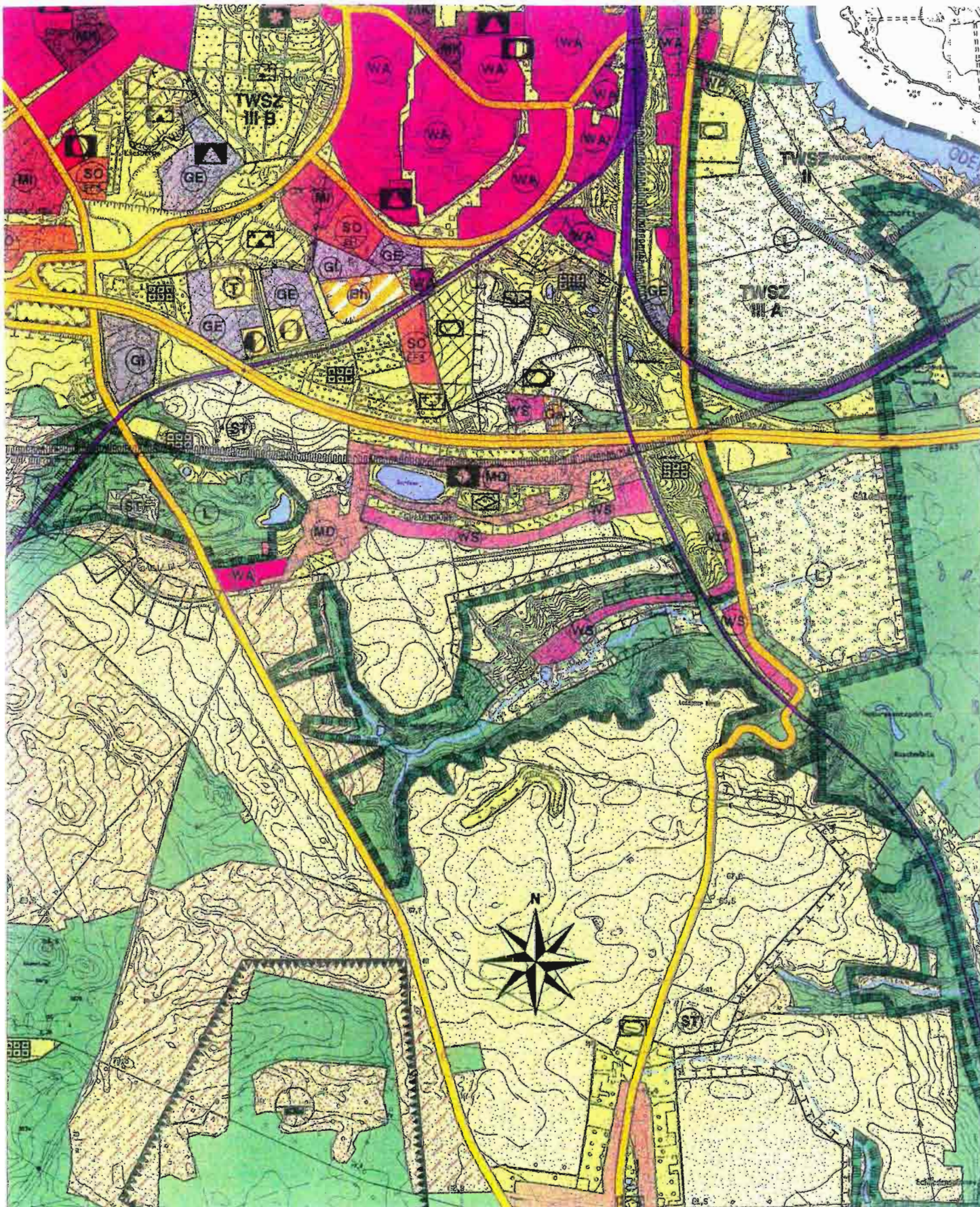
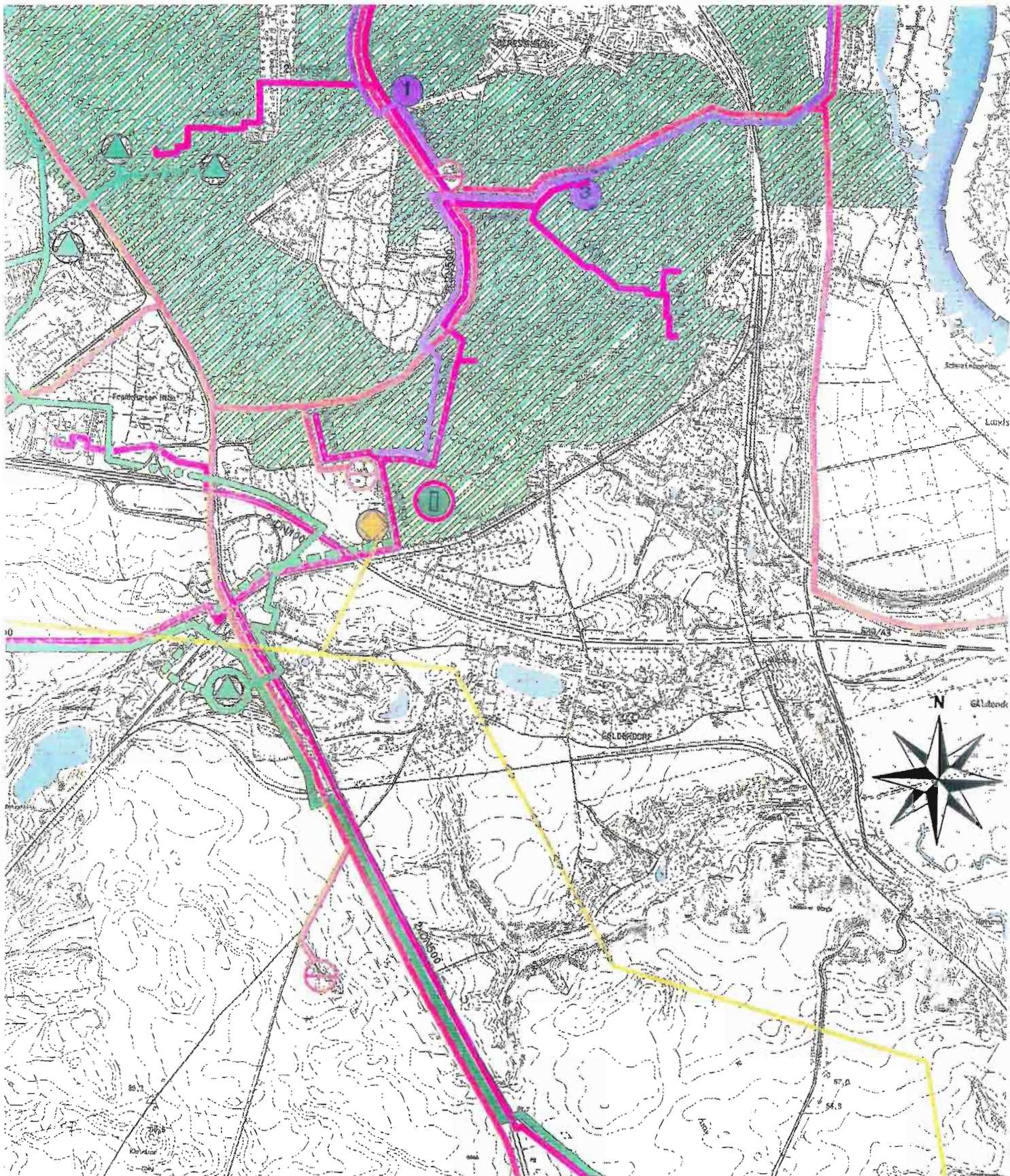


Abb. 4: Auszug FNP-Entwurf - Elektro-, Fernwärme-, Gas-, Telekomversorgung



Zeichenerklärung

Elektroenergieversorgung (Überörtlich)

	330 kv - Leitung
	110 kv - Leitung
	Umspannwerk
	geplante 110 KV-Leitung Frankfurt - Seelow (nach 1995)

Fernwärmeversorgung

	Neubau Heizkraftwerk (Flo.-1996 geplant)
	Heizkraftwerk-Nord - Bestand
	Bereich einer möglichen Erweiterung der Fernwärmeversorgung in Abhängigkeit vom Bedarf
	Bereich einer möglichen Nutzung alternativer Energiequellen: Deponiegas
	Primärfermwärmeleitung

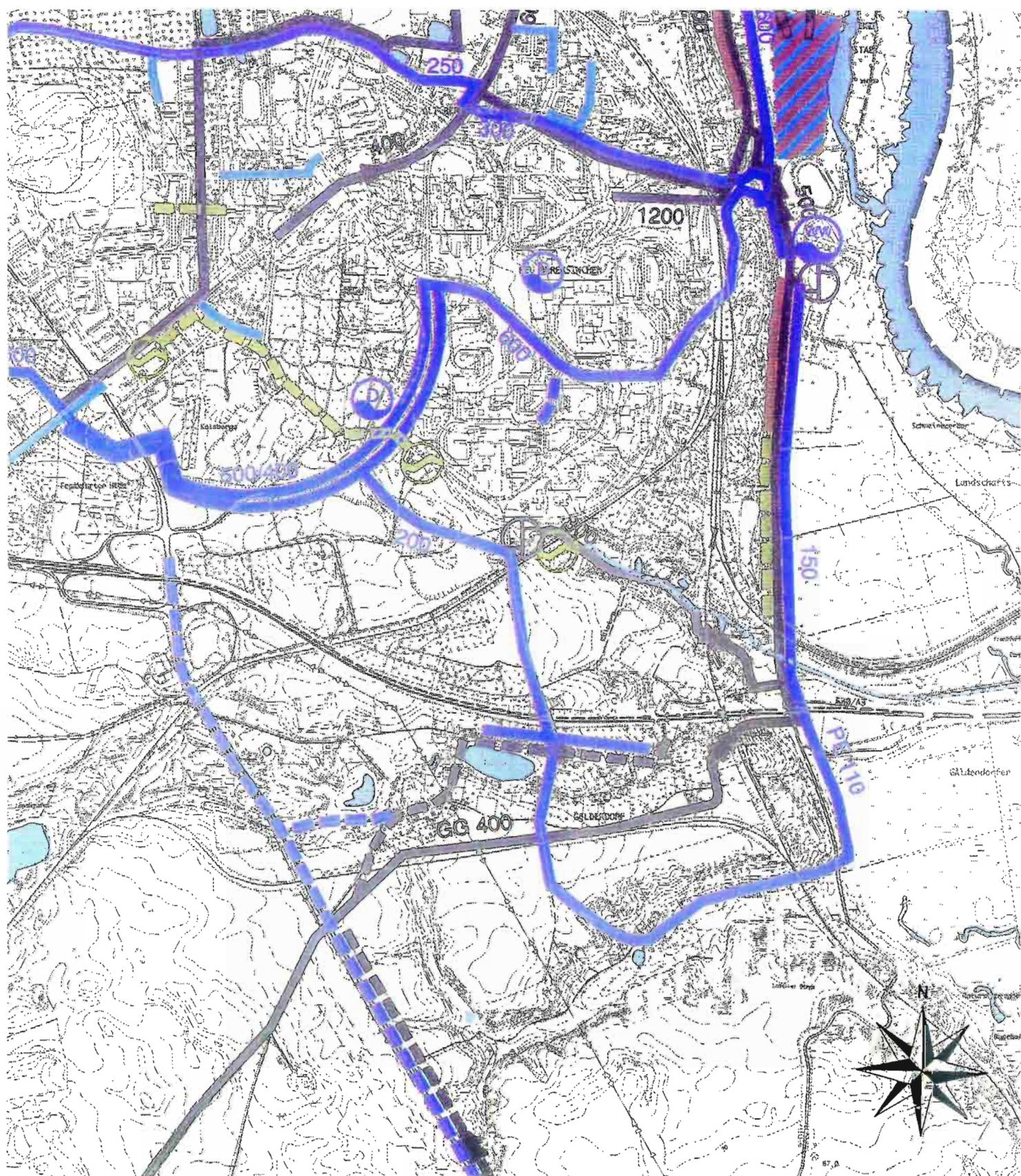
Gasversorgung

	Gashauptleitung - Hochdruck - Regionalversorger EWE
	Gashauptleitung - Hochdruck - Stadtwerke Flo. Gasversorgung
	Gasübernahmestation - Stadtwerke Flo. Gasversorgung
	Gasreglerstation - Stadtwerke Flo. Gasversorgung
	geplante Gashauptleitung - Hochdruck - Stadtwerke Flo. Gasversorgung

Telefon- und Kommunikationsleitungen

	Wichtige Telekom - Trassen
	Wichtige Telekom - Standorte
	Breitbandkabel Versorgungsnetz der DBP-Telekom
	1-5 Übergabepunkte an FAKS Frankfurt (O.) Antennen -und Kommunikationsservice GmbH

**Abb. 5: Auszug FNP-Entwurf - Trinkwasserversorgung,
Schmutzwasserentsorgung**



Zeichenerklärung

Trinkwasser

	Wasserwerk
	Wasserbehälter
	Druckerhöhungsstation
	Trinkwasserhauptleitungen - Bestand
	Trinkwasserhauptleitungen - Planung
	Trinkwasserhauptleitungen - Sanierung und Auswechslung
	Gebiete mit umfassender Trinkwassernetzsanierung und -auswechslung

Schmutz- und Regenwasser

	Kläranlage
	Pumpwerk
	Regenrückhaltebecken
	Schmutzwasserhauptleitung (Druckleitung) - Bestand
	Schmutzwasserhauptleitung (Gefälleleitung) - Planung
	Schmutzwasserhauptleitung (Medienring / Druckleitung) - Planung
	Schmutzwasserhauptleitung (Gefälleleitung) - Planung
	Gebiete mit Schmutzwasserkanalneuverlegung
	Schmutzwasserkanalnetzsanierung und -auswechslung
	Gebiete mit Schmutzwasserkanalsanierung und -auswechslung
	Regenwasserkanalnetzerweiterung
	Fließ (Vorflut)

Für den Stadtbereich Frankfurt (Oder) ist z.Zt. ein Radroutenplan in Bearbeitung, der eine Nord-Süd-Achse, Radialen, Ringe, Verbindungs- und Ergänzungswege, sowie abgasarme Routen durch Freiräume mit besonderer Erlebnisqualität vorsieht.

Für Güldendorf von Bedeutung ist

1. die Heleneseeroute, die aus Richtung Frankfurt (Oder) kommend über die Güldendorfer Straße (teilweise kombinierter Geh-/Radweg, teilweise unter Mitnutzung der Fahrbahn) und den Bereich Seestraße/Krumme Straße (unter Mitnutzung der Fahrbahn) in Richtung Helenensee über einen jenseits der Plangebietsgrenze separaten Radweg führt,
2. als Bestandteil des Oder-Neiße-Radweges der Bereich der östlichen Landesstraße (Buschmühlenweg-Tschetzschnowser Schweiz-Richtung Lossow) teilweise unter Mitnutzung der Fahrbahn, teilweise über einen separaten kombinierten Geh-/Radweg oder separaten Radweg,
3. die Eichwald-/Vorderes Mühlental-Route bei Durchquerung des nördlichen Mühlentales unter Mitnutzung der Fahrbahn,
4. die das Plangebiet im Norden tangierende Trasse der Route 8 (Innerer Ring), der entlang der Südgrenze von Neuberesinchen verläuft.

4.2 Sozialstruktur

4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Tabelle 1 wird die Bevölkerungsentwicklung im Gesamtort Güldendorf dargestellt.

Durch Kriege und Epidemien gab es größere Schwankungen in der Bevölkerungszahl.

In der Hauptortslage leben zur Zeit 493 Personen. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist mit 22 % groß, der älterer Bürger mit 14 % gering.

Dieser hohe Anteil jüngerer Bürger ist positiv für die Entwicklung des Ortes.

Tab. 3 : Bevölkerungsentwicklung im Gesamtort Güldendorf

Jahr	Einwohnerzahl
1734	454
1763	396
1791	578
1840	733
1871	1269
1895	1587
1905	1515
1925	806
1939	1404
1992	751
1996	658

Tab. 4 : Einwohner 04.07.1996 nach Alter aufgelistet

Alter	Einwohnerzahl
bis 3 Jahre	3
3-5 Jahre	14
6-9 Jahre	41
10-15 Jahre	67
16-17 Jahre	20
18-65 Jahre	423
über 65 Jahre	90

**Tab. 5: Einwohner 04.07.1996
nach Altersgruppen aufgelistet**

Alter	Einwohnerzahl
bis 17 Jahre	145
18-65 Jahre	423
über 65 Jahre	90

Diagramm 1 - Bevölkerungsentwicklung seit 1734

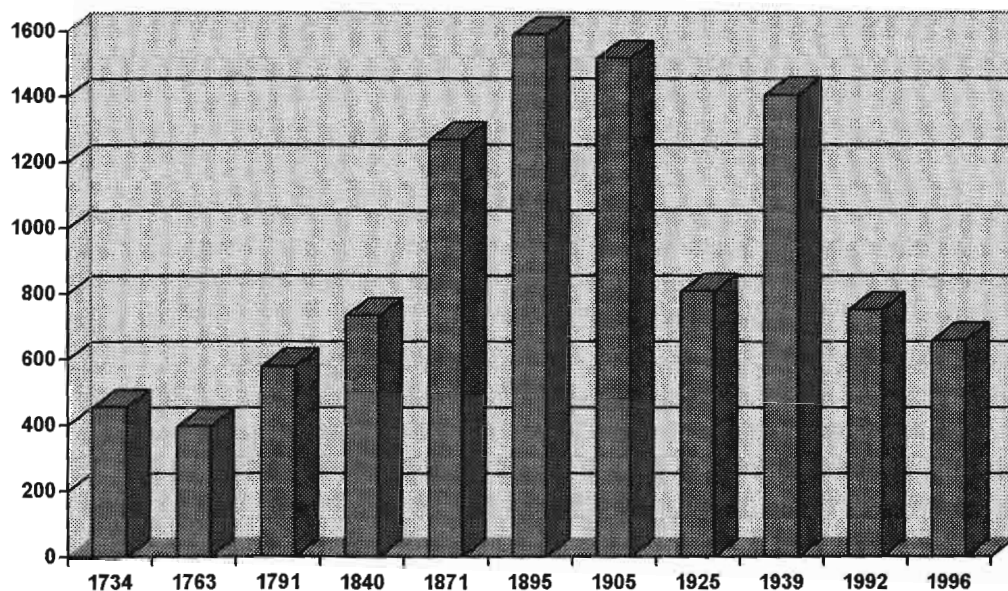


Diagramm 2 - Anteil der Einwohner an der Bevölkerung nach Alter 04.07.1996

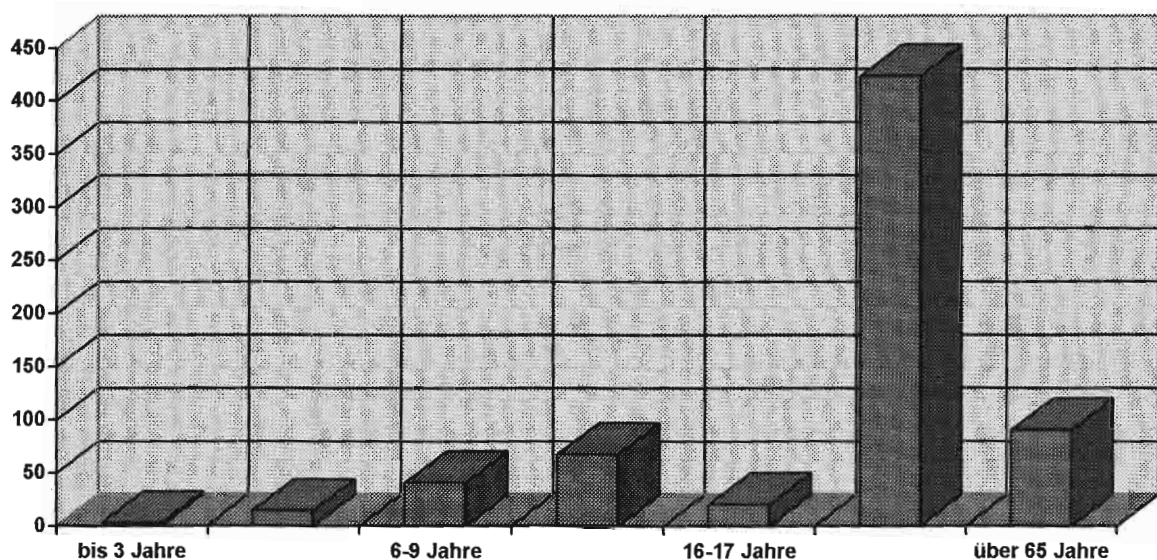
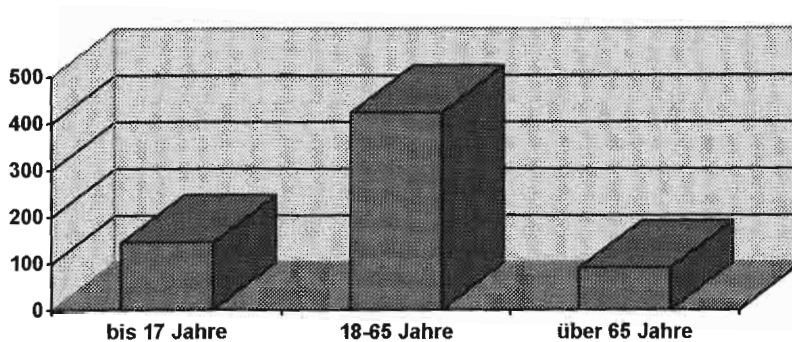


Diagramm 3 - Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 04.07.1996

Im Zeitraum zwischen 1992 und 1996 ergibt sich damit ein Bevölkerungsrückgang um ca. 11%.

Dabei ist die Siedlungsdichte in den neueren Siedlungsbereichen in den Straßen Am Spring und Hinter den Höfen bedeutend größer als in den älteren Bereichen. Ebenfalls ist hier der Anteil an Kindern und Jugendlichen bedeutend höher.

Diese Tendenz der höheren Einwohnerkonzentration in jüngeren Siedlungsbereichen verändert Schwerpunkte im Ort.

Im Ortszentrum, wo viele öffentliche Freiräume bestehen, die zur Kommunikation und zum Aufenthalt dienen, bleibt die Anzahl der Bewohner in der Regel konstant oder sinkt sogar, am Ortsrand steigt die Einwohnerzahl.

Siedlungserweiterung ist deshalb nicht nur durch Bauen am Ortsrand, sondern auch im Ortszentrum durch Ausbau vorhandener Gebäude (Dachausbau, geringfügige Umnutzung von Nebengebäuden) und Lückenbebauungen (aufgrund der vorhandenen Dichte und der zu schützenden Freiraustruktur jedoch kaum möglich) notwendig.

Das Ortszentrum ist zu stärken. In den anderen Ortsteilen ist im wesentlichen nur im südlichen Mühlental durch Umnutzung von Wochenendgrundstücken und durch Lückenbebauung eine geringfügige Verdichtung möglich.

4.2.2 Gemeinschaftsleben

Das gesellschaftliche Leben im Ort wird durch den Karnevalsverein, den Anglerverein, die Feuerwehr, den Fußballclub sowie die Kirchengemeinde bestimmt. In den Vereinen sind neben den Guldendorfern auch Frankfurter Bürger aktiv, was durch die Nähe zur Stadt, durch Wohnungswechsel oder durch die Berufstätigkeit bedingt ist. In der Tabelle 6 sind die Aktivitäten dieser Vereine kurz dargestellt.

Tab. 6 : Vereinsleben in Güldendorf

Verein	Mitglieder	Aktivitäten / Leistungsangebot
Karnevals-verein	ca. 50 Mitglieder von 6 - 60 Jahre	während der Saison (Nov.-März) wöchentliche Treffen, außerhalb der Saison vierzehntägig angestrebt, öffentliche Karnevalsveranstaltungen und Zampern sind Höhepunkte, Gaststätte „Seeterrasse“ konnte 1995 wieder genutzt werden, Proben erfolgen in einer Turnhalle, keine eigenen Räumlichkeiten
Anglerverein		
Feuerwehr	ca. 30 Mitglieder, viele Jugendliche sind Mitglied	Dachboden des Feuerwehrgebäudes ist als Aufenthaltsraum ausgebaut, Freiflächen am See im Sommer nutzbar
Fußballclub Güldendorf		Nutzung des Sportplatzes gemeinsam mit zwei weiteren Fußballvereinen der Stadt Frankfurt (Oder)

Das Vereinsleben ist positiv zu bewerten. Probleme bestehen durch den Mangel an Räumlichkeiten. Die wiedereröffnete Gaststätte (Seeterrassen) erfüllt zur Zeit nicht alle Funktionen einer Dorfgaststätte, die neben der gastronomischen Versorgung in der Förderung des Vereinslebens und der Geselligkeit bestehen. Gemeindeeigene Räumlichkeiten sind besonders für den Karnevalsclub, für die Jugend und für die Rentnerbetreuung notwendig. Für größere Veranstaltungen ist die Saalnutzung der Gaststätte anzustreben.

4.2.3 Nutzung öffentlicher Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeindehaus

Das ehemalige Gemeindehaus von Güldendorf, das ursprünglich den Dorfkrug, später Schule, Kindergarten und Gemeindeschwesterstation beherbergte, wird heute von Gewerbetreibenden genutzt und ist in Privateigentum übergegangen.

Kindertagesstätte

Im Parkschlösschen am Rande des Märkischen Naturgartens befindet sich die Kindertagesstätte. Hier werden Kinder aus Güldendorf und Frankfurt (Oder) im Alter bis 10 Jahre betreut.

Feuerwehrgebäude

Neben der Unterbringung des Feuerwehrautos ist hier auch ein Aufenthaltsraum vorhanden.

Die Nutzung ist nur für kleinere Veranstaltungen möglich.

Kirche / Pfarrhaus

In zentraler Lage befinden sich diese zwei bauhistorisch wertvollen Gebäude. Da die Nutzung dieser Bauten bestimmten Zwecken dient, stehen sie für das Dorfleben nur begrenzt zur Verfügung. Wie in einigen Orten bereits Realität, ist eine multifunktionale Nutzung auch von Kirchen denkbar. Diese Möglichkeit sollte hier überprüft werden.

Das Umfeld ist dabei einzubeziehen. Hier sind gestalterische Maßnahmen notwendig.

Öffentliche Freiflächen

Öffentliche Freiflächen mit Funktionen für die Freizeitgestaltung und Erholung sind der Sportplatz, eine Spielplatz, der Dorfanger mit seinen Gewässern und gestalteten Uferbereichen und der Naturlehrpfad im südlichen Mühlental. Der gesamte Dorfanger steht unter Denkmalschutz, bei der Neu- und Umgestaltung der hier befindlichen Freiflächen sind die denkmalpflegerischen Belange grundsätzlich zu beachten.

Sportplatz

Der Sportplatz an der Pferdegasse ist in städtischer Obhut (Grünflächenamt). Drei Fußballvereine der Stadt nutzen ihn wochentags zwischen 16.00 und 20.00 Uhr zum Training und am Wochenende für Punktspiele in der Kreisklasse. Die Räumlichkeiten (Umkleideraum, Waschraum) sind sehr klein und nicht für Versammlungen oder Vereinszusammenkünfte geeignet. Der Sportplatz ist durch diese Nutzung nur gering ausgelastet.

Spielplatz

Ein Spielplatz wurde im Auftrag der Forstverwaltung im Märkischen Naturgarten errichtet. Für kleinere Kinder ist er durch seine entfernte Lage kaum nutzbar. Die Kinder von Güldendorf wünschen sich einen für sie erreichbaren Spielplatz. Öffentliche Freiflächen sind im Ortszentrum ausreichend vorhanden. Ihre verbesserte Nutzung als Aufenthalts- und Spielräume ist mit unterschiedlichen Mitteln ohne aufwendige Gestaltung zu realisieren. Vorschläge für einen Spielplatz sind in den Unterlagen zur Dorferneuerung vorhanden.

Freifläche um den Dorfsee

Am Rande des Dorfsees befindet sich der größte öffentliche Freiraum im Ortszentrum, der für Feste und Feiern nutzbar ist. Bänke am Dorfsee und am Feuerlöschteich laden zum Verweilen und Erholen ein. Hier ist der Ausbau als attraktiver Aufenthaltsbereich bei Erhalt einer großen Offenfläche fortzuführen.

Friedhof

Der Güldendorfer Friedhof befindet sich am nördlichen Ortsrand an der Verbindungsstraße nach Neuberesinchen. Diese Kopfsteinpflasterstraße, ohne Fußweg ist schlecht begehbar und zur Erreichbarkeit des Friedhofs für die Güldendorfer unbefriedigend. Hier erfolgt bereits die Planung für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg, der auch für die Verbindung nach Neuberesinchen (Schule, Straßenbahn) notwendig ist. Auch die Eingangssituation ist zu verbessern. Da der neue Geh-/Radweg an der Ostseite der Güldendorfer Straße verläuft, und die bestehende Eingangstür sich sehr nahe am Fahrbahnrand

befindet, wäre anzuregen, einen zusätzlichen Eingang auf der Südseite des Friedhofsareals in Verbindung mit Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen.

Naturlehrpfad im südlichen Mühlental

Im südlichen Mühlental befindet sich ein Naturlehrpfad, der mit Beschilderungen sowohl historische (Entwicklung des Mühlengewerbes) Kenntnisse vermittelt als auch Aussagen zu Flora und Fauna des Standortes trifft. Um dieses Angebot weiter in das Konzept zur Naherholung der Stadt Frankfurt (Oder) einzubinden, wäre die Reaktivierung der Ausflugsstätte („Tzschetzschower Schweiz“), quasi am Beginn des Naturlehrpfades und an einem Haltepunkt des ÖPNV gelegen, wünschenswert. Da die Geschichte Güldendorfs eng mit dem Mühlengewerbe verbunden ist, wäre auch zu überlegen, ob ein Mühlenmuseum eingerichtet werden könnte. Als Standort dafür erscheint die „Talmühle“ geeignet. Da jedoch kaum kommerzieller Nutzen aus einer solchen Einrichtung zu ziehen ist und auf Grund des baulichen Zustands der Gebäude Investitionen notwendig sind, wäre eine solche Tätigkeit einem Verein oder interessierten Einzelpersonen vorbehalten. Die Klärung von Eigentumverhältnissen ist dafür notwendig.

Naturlehrpfad "Märkischer Naturgarten"

1926 wurde das Areal als Park des ehemaligen Gutes angelegt und ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Baumarten charakterisiert. Hervorzuheben ist dabei der Buchenhain am Maserpfuhl. 1992 wurde hier ein Naturlehrpfad angelegt, dessen Beschilderung bereits stark verwittert ist. Bei Beibehaltung dieser Nutzung sind sowohl stabile, witterungsbeständige Tafeln und Schilder als auch Pflegemaßnahmen notwendig.

Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes

In der Kleingartensparte im Nordwesten des Plangebietes sind im östlichen Eingangsbereich Freiflächen vorhanden, die zur Zeit ungenutzt erscheinen. Hier sind gegebenenfalls Bezüge zu dem geplanten Sport-/Freizeitzentrum an der Güldendorfer Straße herzustellen.

4.3 Nutzungen im Bestand

4.3.1 Wirtschaftsstruktur

Zur Wirtschaftsstruktur sind im Rahmen der Dorferneuerungsplanung umfangreiche Aussagen gemacht worden (s. dort Tab. 4 Gewerbe-, Dienstleistungs-, und Handelsunternehmen in Güldendorf).

Außerhalb der Hauptortslage bestehen nur wenige gewerbliche Einrichtungen:

Elektrobetrieb, Sanitärbetrieb	südliches Mühlental
Elektrobetrieb, Handelsbetrieb	Buschmühlenweg südlich des Abzweiges in das südliche Mühlental
Heizungs-u. Sanitärinst.	Am Zwickel, Weinberge
Landwirtschaft	Mühlentäler

Gewerbliche Einrichtungen, soweit sie nicht landwirtschaftlicher Natur sind, sollten auch in Zukunft der Hauptortslage vorbehalten sein. Insbesondere die Mühlentäler sollten von landwirtschaftsfremdem Gewerbe aus Gründen des Landschaftsschutzes

und wegen der topographisch bedingt engen Verkehrsräume verschont bleiben. Bei ausnahmsweiser Zulassung von Familienbetrieben (Existenzgründer, Arbeitskräfte = Familienmitglieder) ist darauf zu achten, daß bei einer Vergrößerung der Betriebe bzw. wenn Produktions- und Lagergebäude notwendig werden, eine Verlagerung der Betriebe in Gewerbegebiete notwendig wird. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sollten ohnehin nur nichtstörende Gewerbe (maximal mischgebietstypisch) zulässig sein.

4.3.2 Landwirtschaft

Die Ausgangsbedingungen für die Landwirtschaft sind in Tabelle 7 dargestellt. Landwirtschaftliche Flächennutzung erfolgt rings um die zentrale Ortslage auf den jeweils höher gelegenen Flächen.

Die wichtigsten Anbauflächen, die auch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung haben (Offenflächen, historisch gewachsene Kulturlandschaft), befinden sich zwischen Hauptortslage, südlichem Mühlental, der Bahnlinie Frankfurt-Cottbus und westlicher Landesstraße und zwischen Pferdegasse, Güldendorfer Straße und dem nördlichen Mühlental. Der Anteil an Wiesen bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist durch den teilweise hoch anliegenden Grundwasserstand groß. Diese Wiesen befinden sich überwiegend in den Landschaftsschutzgebieten und werden über Pflegeverträge durch Nebenerwerbslandwirte als Offenfläche erhalten.

Tab. 7 : Standortkriterien für die Landwirtschaft in der Gemarkung Güldendorf

Gemarkung Güldendorf, Gesamtfläche 1250 ha	
NStE *(Natürliche Standorteinheit)	D2 (= anlehmgiger Sandboden)
Acker	597 ha
durchschnittl. Bodenwertzahl	26
versteinte Ackerfläche	517 ha
nichtversteinte Ackerfläche	80 ha
Bodenart	Sand bis lehmiger Geschiebedecksand
grundwassernahe /staunässebeeinflusste Standorte	32 ha
grundwasser- / staunässebeherrscht	114 ha
stark grundwasser- / staunässebeherrscht	22 ha

* Die natürliche Standorteinheit beschreibt die Qualität der Böden ausgehend von der Bodenart und den hydrologischen Eigenschaften des Bodens.

Landwirtschaft wird im Plangebiet hauptgewerblich durch Agrarunternehmen aus Lossow und Güldendorf betrieben.

Folgende Mängel bzw. Konflikte werden durch Stallanlagen hervorgerufen:

1. Geruchsbelastungen durch die geringe Entfernung zur Ortslage und die hier vorherrschenden Westwinde
2. fehlende landschaftliche Einbindung

3. tlw. unbefriedigende, bauliche Gestaltung der Gebäude und unzureichende Nutzung

Aus Punkt 1 und den gesetzlichen Regelungen (Abstandsleitlinie vom 06.06.1995 und Immissionsschutzgesetz) ergeben sich Konsequenzen für mögliche Siedlungserweiterungen. Um Konflikte von vornherein zu vermeiden, ist eine Siedlungserweiterung in westlicher Richtung nicht zu empfehlen. Der Bestand der funktionierenden Stallanlage ist zu sichern.

Eine landschaftliche Einbindung der Stallanlage ist erforderlich. Laut Aussage des Betriebes soll die angrenzende Fläche in Zukunft als Weide genutzt werden. Eine Abpflanzung und Gliederung mit Großgehölzen ist notwendig. Der Gebäudebestand ist langfristig zu sanieren. Ungenutzte Gebäude sind abzureißen.

Durch die Nebenerwerbsbetriebe und einige Hobbylandwirte werden kleinere Flächen (vorwiegend Splitterflächen, Grabeland) bewirtschaftet und Kleintierhaltung oder Pferdehaltung betrieben. Kleinere Splitterflächen, das Grabeland und andere Randbereiche werden auf diese Weise gepflegt sowie vorhandene Gebäude genutzt. Diese Betätigung als Nebenerwerb oder Hobby wird in den nächsten Jahren Bestand haben.

Die Erhaltung der Bausubstanz der noch vorhandenen bäuerlichen Hofstellen wird dadurch allein nicht gewährleistet.

Die Möglichkeit des Betreibens von Kleintierhaltung/Landwirtschaft ist durch die Ausweisung als Dorfgebiet (Bauleitplanung) weiter zu sichern. Im Entwurf zum FNP ist dies für die bestehenden Ortslagen auch geschehen. Um eine dörfliche Nutzung (Kleintierhaltung, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen hinter den Höfen abzusichern, wurde die Kategorie 'Kleinsiedlungsgebiet' gewählt.

4.3.3 Forstwirtschaft

Die Waldflächen um Güldendorf werden durch die Oberförsterei Müllrose / Amt für Forstwirtschaft Müllrose bewirtschaftet. Der wichtigste Waldbereich im Plangebiet ist heute das Landschaftsschutzgebiet Märkischer Naturgarten. 1926 als Park des ehemaligen Gutes angelegt, ist er durch die Vielzahl unterschiedlicher Baumarten charakterisiert. Hervorzuheben ist der Buchenhain am Maserpfuhl.

Jahrelang vernachlässigt, lagert heute ein sehr hoher Anteil Totholz (vorrangig Robinien) im Wald. Der Totholzanteil ist auch bei einer naturnahen Pflege dieses Gebietes zu reduzieren. Nur ein Teil des Totholzes ist als Lebensraum für die Tierwelt zu erhalten.

1992 wurde ein Naturlehrpfad angelegt, dessen Beschilderung bereits stark verwittert ist. Bei Beibehaltung dieser Nutzung sind stabile, witterungsbeständige Tafeln und Schilder notwendig.

Der Märkische Naturgarten ist durch die Verkehrsstrassen im Westen schon seit vielen Jahren von anderen Waldflächen abgeschnitten. Die Anlage von Schutzübergängen (Tunnel) für Tiere ist auf Grund der mehrfachen Zerschneidung (Eisenbahnlinie und B112) zu aufwendig.

Eine weitere Isolierung ist, auch im Hinblick auf die derzeit erfolgende Bebauung zwischen Naturgarten und Krummer Straße, zu vermeiden, deshalb ist die angrenzende Flächennutzung im Norden und Süden zu erhalten.

Im Westen der Gemarkung, hinter der B112, befinden sich auf den trockeneren, anlehmigen Sandböden viele Kiefernforsten, wobei sich in den letzten Jahren ein starker Unterwuchs von Ahorn und Eschen entwickelt hat. Diese Entwicklung ist positiv und weiter zu fördern.

Eine Konzeption, die Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Erweiterung der Waldbestände beinhaltet, wurde erarbeitet und liegt zur Diskussion im Amt für Forstwirtschaft vor. Wesentliche Maßnahmen dieser Konzeption wurden im Rahmen der Dorferneuerungsplanung bewertet.

4.3.4 vorhandene Bebauung

In Ergänzung der Aussagen der Dorferneuerungsplanung werden hier Aussagen für die Mühlentäler und die Bebauung entlang des Buschmühlenweges gemacht.

südliches Mühlental

Hier erfolgt eine fortschreitende Umformung zu einem Wohngebiet. Ehemals vorhandene landwirtschaftlich geprägte Bereiche und durch Kleingartennutzung besetzte Grundstücke wurden bzw. werden nahezu ausschließlich Wohnnutzungen zugeführt. Dies führt zu einer offenen Bebauungsstruktur aus Einzelhäusern, im wesentlichen mit einem Vollgeschoß und darüber beginnendem Dachgeschoß. Aufgrund des Landschafts- und Naturschutzes ist die Bebauung nahezu ausschließlich einseitig an der Erschließungsstraße angesiedelt. Der FNP-Entwurf beschränkt sich in seiner Ausweisung der Bauflächen in diesem Bereich (WS) auf die bereits bebauten Lagen.

nördliches Mühlental

Westlich der Eisenbahnlinie ist die Bebauung nach wie vor durch die Landwirtschaft bzw. durch das historische Mühlengewerbe geprägt. Aufgrund der noch ausgeprägteren topographischen (im Vergleich zum südlichen Mühlental) Verhältnisse des Taleinschnittes und der damit verbundenen schwierigen Erschließung und der Nutzung erfolgte hier keine wesentliche Umformung der Siedlungsstruktur.

Nördlich der historisch gewachsenen Formation sind Kleingärten mit der typischen Bebauung in den Hangbereich vorgedrungen, was insbesondere negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

Westlich der Eisenbahnlinie und südlich der Vordermühle erfolgte eine städtebaulich analoge Entwicklung zum Hauptort.

Die Vordermühle selbst befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand.

am Buschmühlenweg

Aufgrund des landschaftlich reizvollen Standortes - am Fuße des Hanges, Blick auf die Oderwiesen - ist eine ehemals qualitativ höherwertige Bebauung (Fassadengestaltung) vorhanden. Durch Reparaturstau und „Modernisierungs“-maßnahmen ist jedoch teilweise eine Rückentwicklung dieser Qualität erkennbar. Im

Gegensatz zur überwiegend vorherrschenden Bauweise Güldendorfs sind hier straßenseitig 2 Vollgeschosse dominierend.

Seit den 70-er Jahren sind in Güldendorf mindestens 40 neue Grundstücke besiedelt worden. Weiterhin erfolgte in diesem Zeitraum auch Ersatz vorhandener Bauten durch neue Wohnhäuser. Die Bausubstanz hat sich damit bedeutend verjüngt. Ca. 1/3 aller Wohngebäude sind erst nach 1960 entstanden.

4.3.5 Ausweisung neuer Gebiete in der Planung

Bauleitplanungen im Plangebiet :

Entwurf Flächennutzungsplan (FNP)

Flächen für den Wohnungsbau sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt :

- Straße Hinter den Höfen

Die Hohlwegkreuzung Hinter den Höfen, die bestehende Abwasserdruckrohrleitung und die beabsichtigte Beibehaltung einer Grünfläche zwischen bestehender und geplanter Bebauung bedingen Einschränkungen für eine Baulandausweisung. Desweiteren ist hier die enge Nachbarschaft von Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung zu beachten. Deshalb erfolgt die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet. Auch die Verkehrsanbindung an der Krummen Straße ist nicht unproblematisch.

- Wohngebiet an der Krummen Straße

s. dazu nachfolgenden Abschnitt „bestehende Bebauungspläne...“

- Buschmühlenweg südlicher Abschnitt

Hier ist eine größere Lücke zwischen bestehender Bebauung vorhanden. Neue Bauten sollten sich an der villenartigen Struktur des Bestandes orientieren (s. ausgewiesene Flächen in der Planzeichnung "Rahmenplan Güldendorf")

Für die Mühlentäler im Plangebiet sind im FNP-Entwurf keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Im südlichen Mühlental sind Lückenbebauungen möglich (nur auf der nördlichen Straßenseite der "Weinberge"), während im nördlichen Mühlental nur eine Entwicklung im Bestand denkbar ist (z.B. Umnutzung).

Neue Flächen werden im Bereich westlich der Güldendorfer Straße für die Entwicklung von Sportflächen ausgewiesen.

bestehende Bebauungspläne/Vorhaben- und Erschließungspläne

Für ein Wohngebiet an der Krummen Straße besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauung ist im Zeitraum 1996 -2000 geplant. Der Satzungsbeschluß zum V/E-Plan erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt/Oder im Dezember 1996. Mit der Erschließung wurde bereits begonnen.

Die Lage zwischen der B112 und der Ortsdurchgangsstraße ist durch Lärm- und Schadstoffimmission belastet.

Empfehlungen für Bebauungspläne/Satzungen:

Aus dem Vorgenannten ergibt sich unter Hinzuziehung des Landschaftsplanes zum Entwurf des FNP für folgende Bereiche die Notwendigkeit zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes:

1. Kleinsiedlungsgebiet Hinter den Höfen (offene Bauweise, I+D)
2. Sportflächen *westlich* der Güldendorfer Straße
3. Zusätzlich dazu schlägt die Rahmenplanung eine geringfügige Bebauung in Fortsetzung der Kehr wiederstraße (offene Bauweise, I+D) vor. Auch hierzu ist zur Vorbereitung eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.
4. Zur Sicherung der Siedlungsgrenzen im südlichen Mühlental *wurde bereits* eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB *beschlossen*.

4.4 Technische Infrastruktur

Verkehr

Die innerörtlichen Verkehrswege in Güldendorf sind weitgehend durch die Topographie der Landschaft bestimmt worden. Am Rande der Gewässer, an den Niederungen entlangführend, auf dem Scheitel einer Bodenwelle angeordnet oder in einem Tal liegend, sind viele Wege den örtlichen Gegebenheiten angepaßt und dadurch kurvenreich und schmal. Besondere räumliche Situationen entstehen durch diese schmalen und zusätzlich oft durch Böschungen begrenzten Wege (Hohlwege), die das dörfliche Bild Güldendorfs positiv prägen.

Die Hauptverbindungsstraßen für den motorisierten Verkehr besitzen verkehrstechnisch eine ausreichende Breite, während die Verbindungen im Nebenstraßennetz schmal sind und kaum Gegenverkehr ermöglichen. Dies trifft insbesondere auch für die beiden Mühlentäler zu, in denen kaum Veränderungen möglich und im Sinne einer Verkehrsberuhigung auch nicht gewollt sind. Zusätzliche Nutzungsprobleme dieser schmalen Straßen bestehen durch die unzureichende Befestigung. Insbesondere entstehen hier auch Probleme für die kommunalen Entsorgungsunternehmen und für ordnungsgemäße Zufahrten für Rettungsfahrzeuge. Hier sind Instandsetzungsarbeiten und der Ausbau der Straßen (Befestigung) erforderlich.

Die Ortszufahrt zur Hauptortslage ist aus 3 Richtungen möglich (über die Güldendorfer Straße im Norden -, die Seestraße im Osten - Anschluß an den Buschmühlenweg - und die Krumme Straße im Westen - Anschluß an die B 112; die Zufahrten von der B112 über die Fruchtstraße und den Kämmereiweg sind gesperrt).

Der Verkehr aus den umliegenden Orten führt über die B112 bzw. den Buschmühlenweg an der Ortslage vorbei. Das Verkehrsaufkommen in der Ortslage wird vorwiegend durch den Zielverkehr (Ziel Güldendorf) verursacht. Für den Radverkehr hat die Verbindung Neuberesinchen - Güldendorf - Helenesee

Bedeutung. Durch die Mitnutzung der Fahrbahn entstehen hier Probleme (Gefährdung der Radfahrer, besonders im Bereich der Güldendorfer Straße und in der Krummen Straße außerhalb der Ortschaft). Zukünftig werden weitere wesentliche Radverkehrswege durch das in Bearbeitung befindliche Radroutennetz (s.o.) ausgewiesen. Hier ergeben sich Probleme durch den Ausbaustandard im südlichen Bereich des Buschmühlenweges (kein Rad-/Gehweg bei zeitweise hoher Verkehrsfrequenz durch den motorisierten Verkehr und teilweiser Unübersichtlichkeit der Strecke).

Entlang der See- und Krummen Straße sind Gehwege vorhanden. Ein Fuß- und Radweg ist entlang der Güldendorfer Straße geplant und auf Grund der Bedeutung dieser Straße als Schulweg und Naherholungsverbindung dringend erforderlich. Für das Nebenstraßennetz ist die weitere Mischnutzung (außer Am Spring) notwendig. Für die Mühlentäler bleiben ebenfalls Mischverkehrsflächen der Standard, bedingt durch die topographischen Gegebenheiten und die Nutzung. Für den südlichen Teil des Buschmühlenweges sollte der Fußgänger- und Radverkehr separat vom motorisierten Verkehr geführt, um so den Verbindungsschluß vom Eingang südliches Mühlental bis zum Eingang Naturschutzgebiet Buschmühle zu schaffen und eine gefahrungsfreie Erschließung für Fußgänger und Radfahrer bis zur südlichsten Bebauung abzusichern. Probleme bereiten hier die engen räumlichen Verhältnisse. Da jedoch in diesem Bereich unübersichtliche Verkehrsverhältnisse herrschen (Einsehbarkeit), gleichzeitig mit relativ hohen Geschwindigkeiten gefahren wird, zu Stoßzeiten ein hohes Verkehrsaufkommen vorhanden ist und sich in diesem Bereich vereinzelt Wohnhäuser befinden, sollte dafür eine Lösung gefunden werden. Da auch das Naturschutzgebiet in begrenztem Maße für die Naherholung genutzt werden kann, sollte ein ungefährdetes Erreichen des Areals möglich gemacht werden.

Das Parken von Pkw erfolgt in der Ortsmitte östlich des Dorfsees entlang der ehemaligen Kopfsteinpflasterterrinne. Am Spring, westlich der Kleingartenanlage „Leinengasse“ ist ein Parkplatz angelegt worden. Vor der Verkaufsstelle in der Seestraße und gegenüber der Gaststätte wird am Straßenrand geparkt. Hier sind klare Funktionszuweisungen notwendig und der Stellplatzbedarf und -möglichkeiten im Ortszentrum zu überprüfen. Außerhalb der Hauptortslage sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Hier erfolgt das Parken im Straßenraum bzw. auf unbefestigten am Straßenraum angelagerten Flächen.

Unbefestigte reine Fußwegebeziehungen, die auf dem Dorfanger und zwischen der Mittelstraße und Hinter den Höfen entstanden, haben als kurze Verbindung zum Ortszentrum eine große Bedeutung. Durch die Ausbildung als schmale Pfade wirken sie auch im Gesamtbild des Angers nicht störend. Die öffentliche Nutzung dieser auf privaten Flächen entstandenen Pfade ist weiterhin zu sichern, gegebenenfalls durch Eintragung eines Wegerechts in das Grundbuch. Gleiches trifft auf Wegebeziehungen zwischen den Ortsteilen zu, die z.T. gleichzeitig wichtige Trassen als Geh-/Radwegebeziehungen für die Naherholung darstellen.

Aufgaben :

- Die Qualität der Verkehrsflächen ist durch Erneuerung des Straßenbelages, durch die Straßenrandgestaltung und durch die Neuanlage oder Neugestaltung der Gehwegbereiche insgesamt verbesserungswürdig.

Ausbesserung der Straße im nördlichen Mühlental unter Beibehaltung des Regelquerschnitts, Ausweichstellen anordnen, perspektivisch Pflasterung anstreben (als Ersatz für die Betonplatten);

Im südlichen Mühlental Straßenbefestigung bis zur westlichsten Bebauung der im Zusammenhang bebauten Struktur führen, Regelquerschnitt beibehalten, perspektivisch Pflasterung anstreben (als Ersatz für die Betonplatten),

Wendemöglichkeit am Hohlen Grund oder nach letzter Bebauung anordnen (dazu ist Grunderwerb oder ein Pachtverhältnis notwendig, um den den Grund und Boden für den öffentlichen Raum abzusichern; es sollte eine Beschränkung auf 12 t erfolgen mit Ausnahme der Müllfahrzeuge)

Hinter den Höfen im Zuge der Entwicklung der Bebauung als Mischverkehrsfläche (Pflasterung) mit $b = 4,75$ m Regelquerschnitt ausbilden;

für die bisher unbefestigten Verkehrswege mit Anliegerfunktionen für den motorisierten Verkehr (außer Wirtschaftswege) ist eine Befestigung mit Pflasterung anzustreben (Zwischenlösung Glättung, sandgebundene Schotterdecke, außer in erosionsgefährdeten Bereichen z.B. Pferdegasse);

Die Randbereiche der Straßen sind vor Überfahren zu schützen (Aufstellen von Pollern, Bepflanzungen, Großgrün, Pflege der Böschungsbereiche);

Geh-/Radweg anlegen an der Guldendorfer Straße, am südlichen Abschnitt des Buschmühlenweges, entlang der B112 zur Verbindung des südlichen Mühlentales und der Krummen Straße, an der Krummen Straße zwischen Kreuzung mit der B112 und Ortseingang)
- Der Fahrbahnquerschnitt sollte in der Regel erhalten bleiben, um das Landschaftsrelief nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen zu beeinträchtigen. Demzufolge sind Beschränkungen in der Nutzung der angrenzenden Flächen erforderlich. Das betrifft vor allem Gewerbeansiedlungen, aber auch größere Siedlungsausdehnungen an schmalen Verkehrswegen, insbesondere an den Hohlwegen. Straßenaufweitungen an ausgewählten Punkten sind jedoch zur Ermöglichung von Gegenverkehr zuzulassen. Zum Schutz ortsbildtypischer oder landschaftlich sensibler Bereiche sind Einrichtungsverkehre den Straßenaufweitungen vorzuziehen.
- Einrichtung öffentlicher Stellplätze am Friedhof, am Eingang zum südlichen Mühlental, entlang der Seestraße am Anger

Charakterisierung des Straßenzustandes im innerörtlichen Verkehrsnetz

Straße	Wesentl. Nutzung A : Ortsdurch- und zufahrt B : Anlieger C : Anlieger und Gewerbe D : Radwanderweg E : wichtige Verbindung für Fußgänger F : Landwirtschaft	Befestigung der Fahrbahn	Fahr- bahn- breite	Gehweg	Breite des Straßen- raumes (ca.)	Beleuchtung
Fruchtstraße	B, F	Bitumen	3 m	ohne	4 - 6 m	ja
Maßnahmen:			Ackerrandstreifen erhalten, Baumreihe am Rand ermöglichen, Straßenrand wiederherstellen (Gerinne), Instandsetzungsarbeiten			
Krumme Straße	A, C, D, E	Bitumen und Betonplatten	6,1 m	1,30 m tlw. beidseitig	8 - 15 m	ja
Maßnahmen:			zwischen Ortseingang und B 112 Fahrbahnrand wiederherstellen + Radwegebeziehung sichern (wenn die Herstellung von Radwegen nicht möglich ist, Abmarkierungen herstellen), nach Ortseingang 30 km/h, Instandsetzung			
Seestraße	A, C, D, E	Bitumen	6,1 m	ca. 1,3 - 2,5 m einseitig Bitumen,	15 - 20 m	ja
Maßnahmen:			Instandsetzung, Einmündungsbereich Fruchtstraße verbessern			
Gülden-dorfer Straße	A, B, D, E	Bitumen, Kopfstein-pflaster	ca. 6 m	ohne	8 - 12 m	tlw.
Maßnahmen:			im gepflasterten Bereich zwischen Seestraße und Friedhof Grundinstandsetzung notwendig (starke Bodenwellen), im Eingangsbereich des Friedhofs Sicherungsmaßnahmen ergreifen, Einmündung Pferdegasse wiederherstellen/verbessern, Bahnübergang instandsetzen, einseitiger Ausbau Rad-/Fußweg			
Kämmereiweg	B	unbefestigt, tlw. Schotter	2,5 m	ohne	6 m	ja
Maßnahmen:			Erosionsschäden beseitigen, glätten			
Am Maser-pfuhl	C, F	Beton	ca. 3,5 m	ohne	5 - 10 m	ja
Maßnahmen:			aufgrund z.T. starker Schäden abschnittsweise Erneuerung der Fahrbahndecke notwendig			
Hinter dem See	C	unbefestigt	ca. 3 m	ohne	4 - 6 m	ja
Maßnahmen:			perspektivisch pflastern, Mischverkehrsfläche, 30 km/			
Mittel-straße	C	unbefestigt, Spurweg	2,5 - 3 m	ohne	5 - 8 m	ja
Maßnahmen:			perspektivisch pflastern, Mischverkehrsfläche, 30 km/h			
Hohlweg	B	Kopfstein-pflaster,	4 m	ohne	5,5 m	ja

		unbefestigt				
Maßnahmen:			im Bestand erhalten, Erosion im Hangbereich verhindern, Instandsetzung, Maßnahmen werden insbesondere mit Erschließung der gepl. Neubebauung Hinter den Höfen notwendig (es ist zu diskutieren, den Hohlweg im befestigten Bereich nur für Rad- und Fußgängerverkehr, gegebenenfalls für Wirtschaftsverkehr zuzulassen)			
Kirchring	C	Beton	4 - 6 m	ohne	4 - 6 m	ja
Maßnahmen:			nur für Anlieger zulassen, Glättung			
Kehrwie- derstraße	C	Betonplatten	3 m	ohne	4 - 6,5 m	ja
Maßnahmen:			im Zuge der Entwicklung des Wohnstandortes Entwicklung einer Mischverkehrsfläche, Pflasterung, b=4,75 m soweit die Eigentumsverhältnisse dies zulassen, 30 km/h			
Am Spring	C	Betonver- bundpflaster	4,8 m	einseitig 1,5m Betonverb.	ca. 8 m	ja
Maßnahmen:			Großgrün ergänzen			
Hinter den Höfen	C, F	Verbundpfl., Beton und unbefestigt	3 m	ohne	4,5 m	nur teilweise
Maßnahmen:			im Zuge der Entwicklung des Wohnstandortes Entwicklung einer Mischverkehrsfläche unter Erhalt der Hohlwegkreuzung, Pflasterung, b=4,75 m Regelquerschnitt u. b=3 m bei topographisch bedingten Einengungen; Weiterführung des begonnenen Straßenausbaus			
Hospital- weg	C, F	Bitumen, unbefestigt	3,2 m	ohne	ca. 6 m	nein
Maßnahmen:			im befestigten Bereich Verbesserung der Randbereiche u. Straßenrand wiederherstellen (Gerinne), Wendemöglichkeit am Ende der ausgebauten Trasse einrichten			
Pferde- gasse	B, F	unbefestigt	3 m	ohne		ja
Maßnahmen:			Glättung, Erosionsgefährdung im Einmündungsbereich Seestraße abbauen, starke Erosionsschäden auf gesamter Trassenlänge beseitigen (Beseitigung der Erosionsgefahr letztendlich nur durch Befestigung der Straße und seitliche Regenentwässerung möglich)			
Müllerberg	F	unbefestigt	3 m	ohne	-	nein
Maßnahmen:			Glättung			
Leinengas- se	B, E	unbefestigt, Spurweg	2,5 m	ohne	-	nein
Maßnahmen:			im Bestand erhalten, Erosionsschäden beseitigen, Instandsetzungsarbeiten			
Hohler Grund	F, D, E	unbefestigt	2,5 m	ohne		nein
Maßnahmen:			unbefestigt belassen, gegebenenfalls Glättung, Hohlwegsituation an der Einmündung zur Straße Weinberge erhalten			
Weinberge	C, D, E	Betonplatten, unbefestigt	3 m	ohne		
Maßnahmen:			Pflasterung bis zum Ende der			

			zusammenhängenden Bebauung anstreben, Wendehammer einrichten, im Anschluß daran unbefestigt belassen, Regenentwässerung von den nördlich der Trasse gelegenen Bereichen in die südlich der Straße gelegenen Ableitungsareale absichern			
Buschmühlweg	A, C, D	Bitumen, Pflaster (Naturstein)	6 m	teilw. (Rad-/Fußweg b=2,5m)	zwischen den Alleebäumen 8 m	ja
Maßnahmen:			Absicherung einer durchgängigen Rad-/Fußwegebeziehung (auch im Anschluß an den Straßendurchlaß Nähe Weinberge als Minimalprogramm - Gehweg b=1m, Radweg auf Fahrbahn abmarkieren, Geschwindigkeitsbegrenzung), Beseitigung der Hochwasserschäden			
Mühlental	C, E, F	unbefestigt, Betonplatten im Talbereich, Bitumen	3 m	ohne	> 4 m	ja
Maßnahmen:			Grundinstandsetzung im mit Betonplatten befestigten Bereich, da Oberfläche sehr uneben und die Betonplatten teilweise zerstört sind, die Befahrbarkeit ist eingeschränkt; Straßenrandwiederherstellung im bituminierten Bereich			
Mühlweg	A aus Richtung Guldendorfer Straße nur für den Rad-/Fußgängerverkehr zugelassen	Beton	3 m und Ausweichstelle	ohne		
Maßnahmen:			Verbesserung der Randbereiche - Pflegemaßnahmen			
Vordermühle	B	unbefestigt	3 m	ohne		
Maßnahmen:			glätten, perspektivisch Pflasterung, Mischverkehrsfläche, 30 km/h			
Am Zwickel	C	Bitumen	4,5 m	ohne	6 m	
Maßnahmen:			Straßenrand wiederherstellen			
Erschließung Kleingartenanlage im Nordwesten	B	Betonplatten, unbefestigt	3 m	ohne		
Maßnahmen:			Instandsetzung (die Oberflächenqualität nimmt in Richtung Kleingartenanlage stark ab)			

	= Dringender Handlungsbedarf
	= Handlungsbedarf

Es ist zu beachten, daß Grundinstandsetzungen, wie das Verlegen völlig neuer Oberflächen, an die Verlegung der Medien, insbesondere der Abwasserentsorgung gekoppelt sein sollten. Da die Erschließung Güldendorfs mit Abwasserleitungen ein eher langfristiges Programm darstellt, werden zwischenzeitliche Maßnahmen an der Fahrbahnoberfläche nicht zu umgehen sein (z.B. Pferdegasse, Am Maserpfuhl, Weinberge).

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Seit 1994 ist die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft FWA *,eine Tochter der Stadtwerke Frankfurt (Oder),* verantwortlich für die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk 1 *in Briesen*. Es werden bis auf Ausnahmen (Einzelgehöfte) alle bebauten Bereiche bis auf die Kleingartengebiete und den Buschmühlenweg südlich des Eingangs zum südlichen Mühlental versorgt.

Für die Abwasserentsorgung wurde im August 1996 die neue vollbiologische Kläranlage *am alten Standort in Frankfurt (Oder)* in Betrieb genommen. In Güldendorf ist bisher nur die Straße Am Spring / Hinter den Höfen an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen (Pumpwerk Ecke Am Spring/Seestraße). Der Anschluß der übrigen Ortsbereiche ist dringend erforderlich, um weitere Verunreinigungen der Gewässer zu vermeiden. Eine schnellstmögliche Realisierung ist auf Grund finanzieller Beschränkungen nicht zu erwarten. Die Realisierung wird nach jetzigem Stand abschnittsweise ab 2010 (derzeitiger Sachstand zum Investitionsplan der FWA mbH) über mehrere Jahre erfolgen. Ist zuvor eine Straßensanierung geplant, *müsste* die Verlegung der Abwasserleitung für diesen Abschnitt vorgezogen werden (nach mündlichen Aussagen des Tiefbauamtes auch möglich). Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit mittels privater, abflußloser Sammelgruben. Ein Kataster über Zustand und Entleerungsrhythmus dieser Sammelgruben wurde angefertigt und ist eine wichtige Grundlage für den Schutz der Gewässer.

Neue Eigenheimbauten, die nicht Am Spring oder Hinter den Höfen entstehen, müssen zur Abwasserentsorgung als Zwischenlösung abflußlose Sammelgruben errichten.

Durch Abwasserdruckleitungen wird das Plangebiet aus Markendorf kommend straßenbegleitend - Hinter den Höfen - Am Spring - autobahnbegleitend östlich der Bahnlinie - Buschmühlenweg und entlang des nördlichen Mühlentales durchschnitten. Das in der Ortslage befindliche Pumpwerk schließt ebenfalls an die Abwasserdruckleitung an.

Der Bestandschutz von öffentlichen Wasserversorgungs-u. Abwasserleitungen auf nicht öffentlichen Grundstücken ist bei entsprechender Planung über diese Grundstücke zu beachten. Weitere Bebauungen und Bepflanzungen sind in Abhängigkeit vorhandener Leitungsbestände vorzusehen.

Eine Ausweitung der Versorgungssysteme ist außer dem schrittweisen Ausbau der Abwasserkanalisation durch die FWA nicht vorgesehen.

Regenentwässerung

Aufgrund des bewegten Reliefs, des teilweise hohen Grundwasserstandes und des Schichtenwassers im Boden muß die vorhandene Regenentwässerung der Straßen überprüft und verbessert werden. Die Regenentwässerung ist getrennt von der Abwasserentwässerung durchzuführen. Rinnen am Fahrbahnrand, verbunden mit Kanalisationsschächten und Absetzbecken sollen die Entwässerung in vorhandene Teiche und Gräben ermöglichen. Am Dorfsee, vor dem Feuerwehrgebäude, befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Dieses mit Betonelementen errichtete Becken ist gestalterisch unzureichend, aber als technische Einrichtung zu erhalten. Dazu ist die Umfeldgestaltung z.B. durch eine Abpflanzung zur Straße möglich. Nordwestlich der Obermühle befindet sich ebenfalls ein Regenwasserrückhaltebecken, das Niederschlagswasser aus Richtung Neuberesinchen aufnimmt und über das Mühlenfließ ableitet. Auf den privaten Grundstücken hat die Versickerung Vorrang. Durch die Hanglagen und das Schichtenwasser (besonders im Süden) sind hier ebenfalls bauliche Vorkehrungen (Drainage und Sickerbecken) notwendig, damit das Regenwasser nicht vom Grundstück auf die Straßen fließt. Die Verlegung einer Regenwasserkanalisation durch die FWA ist nicht vorgesehen. Im südlichen Mühlental ist aufgrund der vorhandenen Probleme bei der Regenentwässerung für die Grundstücke nördlich der Straße "Weinberge" eine Querung der Straße und die Einleitung des unverschmutzten Regenwassers über südlich der Straße gelegene Binnengräben in das Hospitalmühlenfließ unausweichlich. Die entsprechenden Zustimmungen sind einzuholen.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist gewährleistet. Hier ist weiterhin der Anschluß der Haushalte durchzuführen, um die Immissionsbelastung der Atmosphäre zu verringern.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet. Nachteilig für das Orts- und Landschaftsbild sind die vielfältigen oberirdischen Elektroenergie- und auch Telefontrassen. Langfristig und koordiniert mit anderen Erdarbeiten ist eine Erdverkabelung durchzuführen, aber zugleich Freiräume für Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

4.5 Emissionen

Emissionen treten im wesentlichen auf durch:

1. landwirtschaftliche Nutzungen

Wie bereits oben erwähnt, sollte die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert werden. Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Ackerbau darf nicht zu einer Beeinträchtigung des letzteren führen. Da es sich hier auch um temporäre Einflüsse (Feldbestellung, Düngung, Ernte) handelt, sollte es hier in

Abwägung zu dem qualitativ hochwertigen Wohnen (Wohnen am Ortsrand) unter Berücksichtigung einer vernünftigen Ortsrandgestaltung (schließt Begrünung und Ausbildung eines Ackerrains mit ein) Regelungen für den Fortbestand des Ackerbaus geben. (Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Festsetzung weiterer Teile der Ortslage als Dorfgebiet)

Zwischen den Stallanlagen an der Fruchtstraße und der Wohnbebauung ist auch zukünftig ausreichender Abstand zu halten.

2. Verkehrsachsen

Da Güldendorf gleichsam durch Hauptverkehrsachsen umschlossen, teilweise auch durchschnitten wird, ist eine Belastung (Lärm, Abgase) z.T. in hohem Maße gegeben. Geringfügig (östlicher Autobahnabschnitt zwischen Bahnlinie und Buschmühlenweg) sind Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Besonders kraß treten Belastungen in Bereichen auf, in denen die Verkehrsstrassen auf Dammlagen liegen, während bei Verkehrsführung in Einschnitten die Auswirkungen geringer sind.

Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen an der B112 zum geplanten Wohngebiet vorzusehen.

Gleiches auch bei der Eisenbahntrasse vorzunehmen erscheint aus konstruktiven und ökonomischen Gründen nicht durchsetzbar, zumal eine gute landschaftliche Einbindung der Strecke gegeben ist.

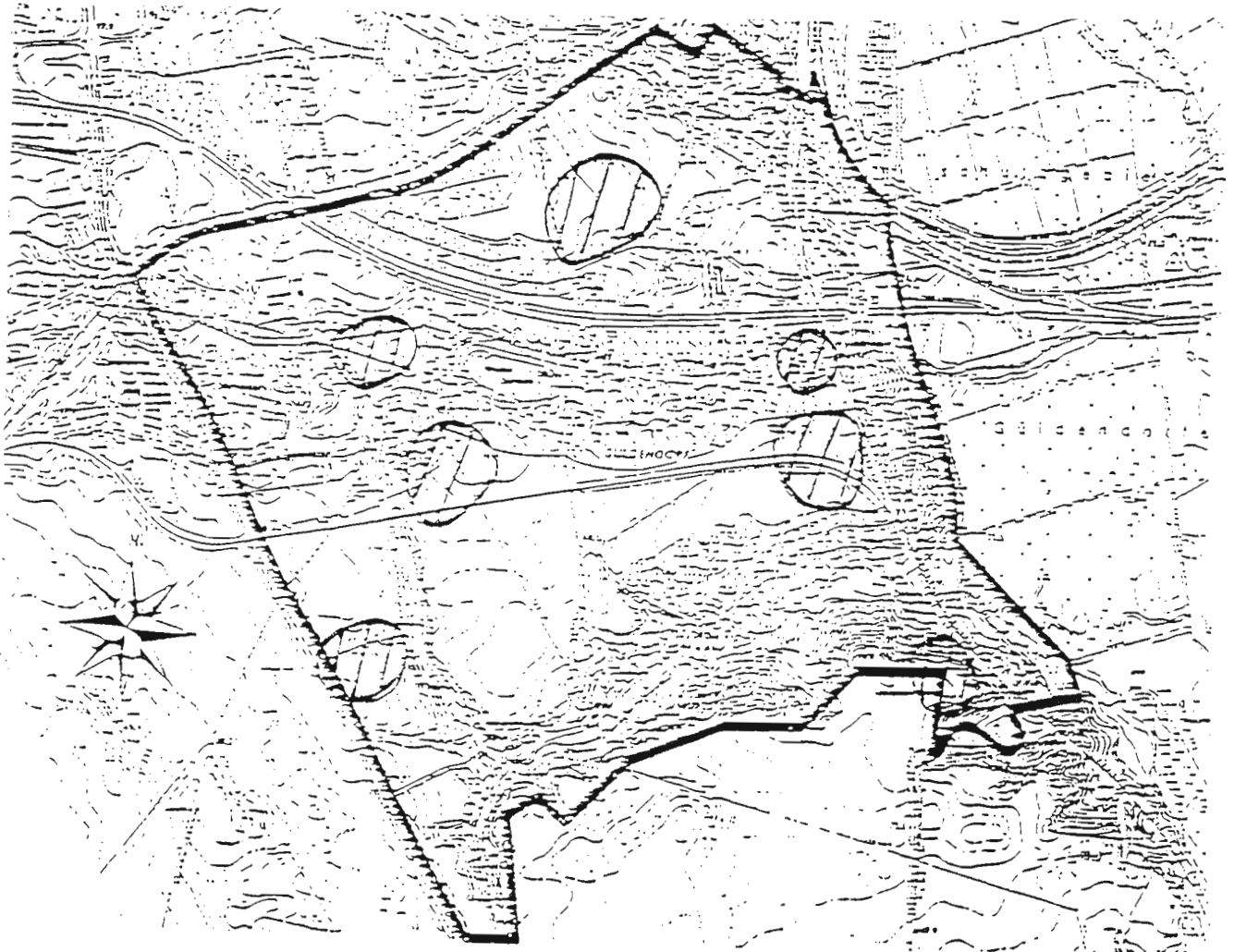
4.6 Bodendenkmale

Die in der folgenden Abb. markierten Flächen kennzeichnen Lage und Ausdehnung der ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale „steinzeitliche, bronzezeitliche, eisenzeitliche, kaiserzeitliche und mittelalterliche Siedlungen und Gräberfelder“. Auf Grund ihrer Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landes Brandenburg stehen diese Bodendenkmale unter Schutz (§ 8 BbgDSchG) und sind zu erhalten (§§ 12 Abs. 1, 13 Abs. 1 BbgDSchG) - und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG).

Erdbewegende Maßnahmen stellen Veränderungen und Maßnahmen an den Bodendenkmalen dar. Sie bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) (§ 15 Abs. 1 und 4 BbgSchG). Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen Fundamentreste, Verfärbungen o. ä.), sind die untere Denkmalschutzbehörde oder das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (Oder), unverzüglich zu benachrichtigen und die Entdeckungsstätten in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 20 BbgDSchG).

Übersichtsplan M 1 : 100 000

Plangebiet Rahmenplan Güldendorf



Rahmenplan Güldendorf
BEST PLAN

⊗ - Bodendenkmal

Die gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte sind einzuhalten.

5. Planung

5.1 Möglichkeiten für eine weitere Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsstruktur von Güldendorf wird im wesentlichen keine Veränderungen erfahren. Durch die bereits vorhandene relativ hohe Verdichtung, die vorhandenen topographischen Bedingungen und die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes sind nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten gegeben und selbst diese sind nur möglich unter Beachtung einschränkender Randbedingungen (z.B. Hinter den Höfen - Hohlwegsituation, Nachbarschaft zum Ackerbau, Verkehrsanbindung Krumme Straße). Die eigenständig gewachsenen Bereiche (Hauptortslage, Südliches Mühlental, Nördliches Mühlental, Bebauung am Buschmühlenweg, Bebauung Am Zwickel, Bebauung Pferdegasse) und die Kleingartenanlagen sind entsprechend ihrer vorhandenen Typik und nutzungsbedingter Erfordernisse städtebaulich zu vervollständigen.

5.1.1 Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand

In der Hauptortslage bestehen nur noch wenige Möglichkeiten zur Verdichtung. Die „Ortsmitte“ (Seebereich, Bereich um die Kirche, zwischen See und Kirche mit Ausnahmen, Bereich östlich der Kirche) sollte von weiterer Bebauung freigehalten werden. Der Denkmalschutzstatus des gesamten Ensembles ist zu berücksichtigen. Verdichtungsmöglichkeiten werden im Bereich der verlängerten Kehr wiederstraße und im bereits bebauten Areal Hinter den Höfen gesehen.

Im Bereich der Pferdegasse und im nördlichen Mühlental sollten keine Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen. Hier erfolgt der Erhalt und die Entwicklung im Bestand. Für die Pferdegasse wird insofern die Einschränkung gemacht, daß, sofern ein Druck auf Güldendorf zur Schaffung neuer Baufelder entsteht, der nicht durch die anderweitig ausgewiesenen Bereiche abgedeckt werden kann, im Süden der Pferdegasse eher eine Neuausweisung von Wohnbauflächen toleriert werden kann als in anderen Bereichen.

Im südlichen Mühlental sind Möglichkeiten zur Lückenschließung auf der nördlichen Straßenseite vorhanden, z.T. auch unter Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken. Dies gilt jedoch nur für den Bereich zwischen Eisenbahnlinie und dem Hohlen Grund. Im weiteren sollte hier nur Wohnnutzung zugelassen werden. Jenseits dieses Areals besteht lediglich Bestandsschutz. Einzige Ausnahme könnten hier privilegierte Bauvorhaben (landwirtschaftliche Nutzung) entsprechend § 35 BauGB im Bereich der Hospitalmühle bilden. Die Kleingartengrundstücke in diesem Bereich wären mittelfristig rückzubauen. Gleiches gilt für den Bereich südlich der Erschließungsstraße, bis auf die Grundstücke, die bereits heute mit Wohngebäuden bebaut sind. Für den Bereich der Talmühle könnten Baumaßnahmen notwendig werden, sofern der Gedanke eines Mühlenmuseums durchsetzbar ist (Bestandssanierung). Am Buschmühlenweg zwischen Eingang zum Südlichen Mühlental und nördlich der Leinengasse sind Lückenbebauungen in geringem Umfang möglich. Das heute letzte Gebäude nördlich der Leinengasse sollte auch weiterhin das letzte bleiben. Im

südlichen Abschnitt des Buschmühlenweges ist vorgesehen, zwischen der vorhandenen Bebauung eine Lückenschließung zu ermöglichen. Gewerbliche Ansiedlungen, sofern sie nicht landwirtschaftlicher Natur sind, sollten generell der Hauptortslage vorbehalten sein, bei Einpassung in den Charakter und den zulässigen Störungsgrad eines Dorfgebietes.

5.1.2 Neuausweisung von Bauflächen

Entsprechend dem bereits vorhandenen Planungsstand *FNP der Stadt (FFO.) (Stand :3. Entwurf Aug./98)* werden neue Wohnbebauungen an der Krummen Straße, im südlichen Abschnitt des Buschmühlenweges und Hinter den Höfen ausgewiesen.

Für das erstere Gebiet ist im Dezember 1996 der Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt worden.

Für den Bereich hinter den Höfen ergeben sich folgende Probleme:

- Verkehrsanbindung an die Krumme Straße
- Behandlung der Hohlwegbereiche
- Ausbildung eines neuen Ortrandes als harmonischer Übergang zur Landschaft
- Nachbarschaft zur Ackerbewirtschaftung
- Vorhandensein einer Abwasserdruckleitung ADL 400 (von Markendorf Richtung Gubener Straße), *der Bestandschutz der öffentlichen Wasserversorgungs- u. Abwasserleitungen auf nicht öffentlichen Grundstücken ist in der verbindlichen Bauleitplanung über diese Grundstücke zu beachten. Bebauungen und Bepflanzungen sind ggf. in Abhängigkeit vorhandener Leitungsbestände vorzusehen.*

Zusätzlich zu den bereits ausgewiesenen Bereichen würde sich aus Sicht der Rahmenplanung eine Ausweisung von Wohnbauflächen in der verlängerten Kehrwiederstraße anbieten.

Im Entwurf zum FNP ist ein Areal westlich der Güldendorfer Straße als zu entwickelnde Sportfläche ausgewiesen (entwickelt aus dem Bedarf Freizeit/Sport vorwiegend Stadtteil Neuberesinchen). Bei der Realisierung dieser Flächen ist darauf zu achten, daß die jetzt noch erlebbare räumliche Trennung zwischen Frankfurt und Güldendorf weitgehend erhalten bleibt. Eine Minderung der Qualität der Landschaftsstruktur ist bei Umsetzung des Vorhabens nicht vermeidbar.

5.1.3 Bevölkerungsentwicklung

Trotz einer Reihe neuer Wohnbauten ist die Bevölkerungsentwicklung in Güldendorf in den letzten Jahren rückläufig. Da in den „Neubau“bereichen in der Regel von Familienhaushalten (=hoher Bevölkerungszuwachs) auszugehen ist, bedeutet dies für den „Altbau“-bereich eine Verringerung der Bevölkerungsdichte in erhöhtem Maß. Unter diesem Blickwinkel erscheint der Fakt, daß relativ wenig Verdichtungspotential in den Siedlungslagen vorhanden ist, als auch neu ausgewiesene Bereiche für eine Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Randfaktoren keine besonders hohe Anzahl an WE zulassen, nicht konträr zur Entwicklung Güldendorfs.

5.1.4 Nutzungsstrukturen

Hauptortslage

Dorfgebiet - Mischung Wohnen und Gewerbe, örtliche Versorgungsfunktionen

nördliches Mühlental

Bestandsschutz - Wohnen, entsprechend dem historischen Gepräge Landwirtschaft

südliches Mühlental

Wohnen - Innenverdichtungsmöglichkeiten; Naturschutz - Lehrpfad, Mühlenhistorie
Gastronomie

Bebauung am Buschmühlenweg

Wohnen

Am Zwickel

Wohnen und nicht störendes Gewerbe

Kleingartensparten

Bestandsschutz

Fläche östlich und westlich der Guldendorfer Straße

Entwicklung für Sport und Freizeit

5.2 Landschaftsplanerische Aussagen

5.2.1 Bestand

Naturräumliche Grundlagen

Das betrachtete Gebiet erstreckt sich an der Grenze zwischen den naturräumlichen Einheiten Lebusplatte und Mittleres Odertal (Scholz). Daraus resultieren stark abweichende Standortbedingungen und eine überdurchschnittlich hohe Vielfalt an Biotopen unterschiedlichster Qualität.

Die schmale Ausbildung des Odertales bei Frankfurt, das im wesentlichen durch prä- und frühpleistozäne Vorgänge geformt wurde und der schroffe Anstieg zur Lebuser Platte prägen den Charakter der Landschaft.

Das Odertal erhebt sich nur wenige Meter über den Meeresspiegel und fällt gleichmäßig nach Norden ab. Es stellt eine Talniederung mit randlichen Talsandflächen und -terrassen dar, das von den steil ansteigenden Hochflächen der Lebusplatte um 30 - 100 m überragt wird. So schwanken die Höhen im Plangebiet zwischen 22m und 75m über HN. Am geologischen Aufbau des mittleren Odertales sind vor allem Sande, Kiese, humose Bildungen und tonige Ablagerungen beteiligt. Die natürliche Waldgesellschaft wird von Hartholz- Auenwald gebildet, der nur noch als Restbestockung auftritt (Eichwald).

Der Hauptteil des Plangebietes zählt zu den o.g. Hochflächen der Lebusplatte wobei allerdings durch quer zur Oder gelagerte Täler, die ebenfalls zu den bestimmenden Landschaftselementen gehören, eine Verzahnung mit der benachbarten Naturraumeinheit des eigentlichen Odertales erkennbar ist.

Die Lebusplatte als wellige Grund- und Staumoränen-Formation erstreckt sich zwischen der Oder und der Fürstenwalder Spreetalniederung. Sie liegt zwischen 50 und 90 m hoch und ist im Übergang zum Odertal von mehreren steilen, periglazialen Trockentälern zerschnitten (z.B. die Mühlentäler). Hier bildet Traubeneichenwald die natürliche Waldgesellschaft.

Als Grundmoränengebiet mit ertragreicheren Böden ist sie übermäßig stark entholzt und wird vorwiegend als Ackerland genutzt, daß mit Restwaldungen und Baumgruppen angereichert ist. Hierin unterscheiden sich wiederum die, nach dem Rückgang traditioneller Landnutzung (Obst-, früher Weinanbau) stärker bestockten Quertäler.

Es herrschen Sand- und lehmige Sandböden vor, die dem Typ der schwach gebleichten rostfarbenen und braunen Waldböden entsprechen.

Es sind mehrere wechselnde Grundwasserstockwerke in mittlerer und großer Tiefe (10 - 60 m ausgebildet).

Folgende Bäume / Baumgruppen befinden sich gem. § 28 BgbNatSchG i.V.m. §19 u. § 23 BbgSchG im Verfahren der Unterschutzstellung als Naturdenkmal :

- Kämmereiweg / Maserphul-Stieleiche
- Buschmühlenweg / Lossower Kurven / /Eingang zum NSG „Eichwald / Buschmühle“ - 4 Stieleichen
- Buschmühlenweg östlich der Lossower Kurve stadteinwärts -5 Eichen

A) Güldendorf / Hauptortslage

Güldendorf befindet sich in der Lossower Offenlandschaft und wird im Kern, entsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Situation, dem Leitbild -Angerdorf- zugeordnet.

Die Vegetationsflächen im Kern des Siedlungsbereiches von Güldendorf werden noch wesentlich durch typisch dörfliche Elemente und Strukturen gebildet.

Die agrarische und gärtnerische Nutzung im Umfeld der Höfe führte zu einer noch in Relikten vorhandenen Durchdringung der offenen Landschaft mit der Siedlung durch Äcker, Grabeland, Wiesen und Gärten, die sowohl einen Ring um den Siedlungskörper bildeten als auch zwischen den Hofstellen vorhanden waren und teilweise noch vorhanden sind.

Flächenmäßig am größten und durch seine differenzierten Biotopqualitäten sowie die Lage im Kern der Siedlung von besonderer Bedeutung ist der Dorfanger mit seinem Bestand an Großgehölzen und dem großen Anteil Gewässern, wovon allein der Große Güldendorfer See eine Fläche von 3 ha einnimmt.

Der Anger gliedert sich in die Teilbereiche Dorfsee, Otto's Lauch, Kirche und Kleiner Güldendorfer See / Feuerlöschteich mit Umfeld. Durch die Randbebauung und dazugehörige Gärten befindet sich hier aber auch ein größerer Anteil privat

genutzter Grünflächen. Die Gewässer und der reiche Baumbestand sind dabei die wichtigsten qualitätprägenden Bestandteile des Angerkomplexes, sowohl für das Ortsbild als auch für den Biotopwert.

Das in den Randzonen der Gewässer konzentrierte Großgrün wird von Bäumen verschiedenen Alters und verschiedener Arten dominiert und ist z.T. durch Anpflanzungen aber auch durch natürliche Sukzession entstanden.

Der Bestand an Großgehölzen in der Ortsmitte ist insgesamt gut, aber als System zu ergänzen. Straßenbegleitgrün in Form einer nach §31 BbgNatSchG geschützten Allee ist hier nur entlang der Seestraße vorhanden.

Gärten, als private Freiflächen befinden sich hinter und neben den Höfen, wobei die Gestaltung zwischen alten Bauengärten sowie den koniferenreichen und häufig gemähten Ziergärten der kleineren, neuen Grundstücke schwankt. Obst- und Gemüsegärten sind vor allem im älteren Siedlungsbereich zu finden. Alte Obstbestände sind in Brandenburg gefährdete Biotope und stellen auch durch Baumhöhlen und Totholz einen besonderen Lebensraum für Singvögel und Insektenarten dar.

Besonders hervorzuheben ist das noch intensiv genutzte Grabeland im Süden der Ortslage ('Hinter den Höfen').

Die traditionell vorhandenen Vorgärten, die Höfe und die, durch das hängige Gelände bedingten, längeren Zufahrten zum Grundstück bilden halböffentliche Freiflächen, d.h. es sind private Flächen, die aber den Straßenraum einfassen und entscheidend mitprägen. Oft sind sie von mehr oder weniger häufig gemähten Wiesen oder von Ruderalflächen eingefaßt.

Hervorzuheben sind dabei die Grundstückszufahrten. Durch die Hanglage der Grundstücke sind die Zufahrten tlw. parallel zur Straße auf dem Böschungskamm angelegt, z.T. als Spurwege ausgebildet und bieten im Böschungsbereich bei entsprechender Pflege Platz für Strauch- und Krautgesellschaften. Das Relief bestimmt die Ausbildung dieser Zufahrten mit geringer Versiegelung und prägt damit entscheidend den spezifisch - ländlichen Charakter des Ortsteiles.

B) Güldendorfer Mühlentäler

Besondere naturräumliche Einheiten stellen die Güldendorfer Mühlentäler, mit ihrer einzigartigen Biotop- und Nutzungsstruktur und der durch die Bahnlinie vollzogenen räumlichen Trennung vom Auenbereich der Oder dar.

Wesentliche Landschaftselemente beider Mühlentäler sind die topographischen Verhältnisse, die Gewässer (Quellen, Fließ, Gräben und Teiche) und die Baumbestände (Wald in Hanglagen, Einzelbäume und Baumgruppen, Obstgehölze). Daneben sind sie durch spezifische Siedlungselemente, durch Auwaldbereiche, Gärten und Trockenrasen (Extremstandorte) geprägt. Das aus dieser Vielfalt resultierende reiche Spektrum an struktur- und artenreichen Lebensräumen bietet gemeinsam mit der historischen Komponente der Mühlennutzung und dem Naturlehrpfad wichtige Entwicklungsansätze.

nördliches Mühlental

Das Tal weist eine heterogene, anthropogen beeinflusste Struktur auf die durch die Elemente Wohnbebauung (mit Gärten), Grabeland, Grünland, Obstbestand und Restwaldbestände gekennzeichnet ist.

Als besondere Flächen hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes und teilweise durch §32 BbgNatSchG geschützt, treten auf:

- Magerrasen, Trockenrasen und Heiden: Flächen im Nordwesten des Tales, in der Nähe der Bahnlinie
- sonstige Restbestockungen natürlicher Waldbestände: Fläche östlich des westlichsten Gehöfts und Bereiche an der Bahnlinie
- Bruch, Moor, Auen- und Hangwälder und deren Restbestände, sowie Feuchtgebüsche: mehrere Bereiche am westlich *gelegenen* Teich
- Quellgebiete

Die Vegetation wird in den feuchteren Teilen von Arten wie Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Bitterem Schaumkraut (*Cardamine amara*), Bachbunge (*Veronica beccabunga*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), und Rohrkolben (*Typha latifolia*) bestimmt. Während als typische Pflanzen der Halbtrockenrasen die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) und der Große Knorpellattich (*Chondrilla juncea*) zu nennen sind.

Wichtige und geschützte Arten der vorkommenden Fauna sind Ringelnatter, Zauneidechse und Eisvogel. Insgesamt weist das Tal mit mehr als 30 Vogelarten eine reichhaltige Avifauna auf.

südliches Mühlental

Dieses Mühlental stellt ein Konglomerat wertvoller und geschützter Biotope dar, die von den Erlenbruch- und Erlen-Eschenwaldbereichen im unteren Talabschnitt bis zu den naturnahen Quellfluren des oberen Mühlentales reichen. Langgestreckter als das nördliche Mühlental ergeben sich hier durch lockeren Obstbestand und Magerrasen am Südhang, weitere Räume als in diesem, obwohl der gesamte südliche Hangbereich, von der B112 bis zur Eisenbahnlinie, mit naturnahen Laubholzmischbeständen, bestockt ist.

Wesentliche Landschaftbestandteile bilden auch hier die exponierten Hanglagen des von West nach Ost verlaufenden Tales, die Wasserflächen der Gräben und Teiche und die differenzierten Gehölzbestände. Im Süden handelt es sich um Laubwaldbestand, der sich bis in die Quellbereiche (Sturzquellen, Rheokrene, in Brandenburg extrem gefährdeter Biotoptyp, der nur an den Rändern der Grundmoränenplatten auftritt, entspr. §32 BbgNatSchG geschützt), nach Nordwesten erstreckt, im Norden um Obstgehölzbestände, brachgefallene Magerrasen und bis an die Hangkante um Gebüsche trocken-warmer Standorte. Vom ehemals neben dem Mühlengewerbe wichtigen Wirtschaftszweig, dem Weinanbau, sind heute keine Überreste zu erkennen. *Wie das nördliche wird auch das südliche Mühlental durch den ca. 10 m hohen Damm der Bahnlinie Frankfurt (Oder)-Cottbus vom Odertal abgegrenzt.* Zu erwähnen ist ebenfalls der als Hohler Grund bezeichnete Hohlweg, der etwa Mitte des Tales nach Norden hinauf zum Plateau der Ackerfläche führt. Das Pendant dazu bildet der südlich des Angers der Hauptortslage gelegene Hohlweg im Bereich Hinter den Höfen. Beide Hohlwege sind miteinander über eine Wegebeziehung durch die offene Agrarlandschaft verbunden.

Die Oberläufe des Mühlenfließes sind mit der Gewässergüteklasse I-II als 'gering belastet' eingestuft worden und besitzen hohe Bedeutung als potentiell

Rückzugsgebiet für aquatische Lebewesen mit geringer Toleranz gegenüber Verschmutzung. Außerdem existiert mit einem ehemaligen Bunker am Talausgang ein Fledermaus-Winterquartier für 20-30 Tiere.

Typische Arten des Bereiches sind:

Makrozoobenthos: *Dugesia gonocephala*, *Plectrocnemia conspersa*, *Gammarus roeseli*

Arten des unteren Talabschnittes: Vögel: Eisvogel, Braunkehlchen, Nachtigall, Grauammer, Rohrammer, Sprosser, Pirol

Lurche: Wechselkröte, Kammolch, *Erdkröte*, *Springfrosch*, *Zauneidechse*

Heuschrecken: Große Goldschrecke, Sumpfschrecke

C) Buschmühlenweg

Auch östlich des Bahndamms, der als Barriere die Mühlentäler vom Odertal trennt, fällt das Gelände weiter zur Flußniederung und nur am Fuße der Lossower Berge reicht das Plangebiet bis in den Auenbereich.

Der am Fuße des Hanges zur Lebusplatte verlaufende Buschmühlenweg (nur teilweise auf der Westseite bebaut) ist gekennzeichnet durch seinen von West nach Ost stark abfallenden Hang auf der Westseite und die sich im Osten unmittelbar anschließenden Oderwiesen. Der Hang ist bestanden mit Streuobstwiesen die nach §32 BbgNatSchG geschützt sind. Weiterhin befindet sich hier, am südöstlichen Ende des Plangebietes, der Zugang zum NSG Eichwald-Buschmühle.

- LSG Eichwald - Buschmühle - Güldendorfer Mühlental

Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt neben dem südlichen Mühlental auch weitere Bereiche der Oderwiesen. Entwässerungsgräben durchziehen die Oderwiesen in West-Ost-Richtung und münden in die Bardaune. Die Oderwiesen werden nur noch zum geringen Teil landwirtschaftlich genutzt (Heumahd, Beweidung). Durch Pflegeverträge wird der größte Teil einmal jährlich gemäht..

- NSG Eichwald - Buschmühle

Die 103 ha große Fläche birgt den nahezu einzigen Stieleichen-Ulmen-Hartholz-Auenwald des Odertals, einer Formation die einstmals den gesamten Strom begleitete und heute einen extrem gefährdeten Lebensraum (gesch. nach §32 BbgNatSchG) mit zahlreichen gefährdeten Arten darstellt. Der Eichwald ist in seiner Artenzusammensetzung der Überflutungsdynamik angepaßt. In der Baumschicht wachsen vor allem Stieleichen, Ulmen und Hainbuchen. Die Bodenschicht ist im Frühjahr üppig. Im Eichwald gibt es eine spezifische Landschneckenfauna. An Vögeln kommen u.a. Pirol, Mittel- und Kleinspecht, Gänsesäger, Wacholderdrossel, Weißsterniges Blaukehlchen und der Seeadler vor.

Leitarten der Flora sind Sumpf-Wolfsmilch, Beerentraubenkopf, Waldgoldstern, Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stieleiche (*Quercus robur*).

D) LSG Märkischer Naturgarten

1926 wurde ein Teil dieses Gebietes als Park des ehemaligen Gutes, das sog. Parkschlösschen war früher das Gutshaus, angelegt. Viele verschiedene Baumarten (auch fremdländische) und ein stark bewegtes Relief kennzeichnen heute noch dieses Gebiet. Seit 1991 erfolgt eine verstärkte Pflege und Nutzbarmachung dieses Bereiches als Naherholungspotential. Treppen, Rastplätze und Schautafeln wurden angefertigt, der wasserlose Graben tlw. gereinigt und der Wildwuchs dezimiert.

Der Naturgarten bildet einen Teil des Biotopkomplexes, der an der B112 beginnt und sich über den Maser-Pfuhl und die Freiflächen/Gewässer des Angers bis zur Oderaue erstreckt. Der Märkische Naturgarten hat den Status eines Landschaftsschutzgebietes (LSG).

Häufige Baumarten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*).

E) Sonstige Siedlungsbereiche

- Die außerhalb der Siedlung liegenden industriellen - landwirtschaftlichen Produktionsstätten besitzen Bestandsschutz.
- Der Friedhof und der Sportplatz als wichtige öffentliche Freiräume befinden sich außerhalb des Siedlungskernes und sind durch die Autobahn von ihr getrennte, separate öffentliche Grünflächen. Der Friedhof befindet sich westlich der Guldendorfer Straße, unmittelbar nördlich der Autobahn und ist teils von Ackerflächen teils von Kleingärten umgeben. Während der relativ gering genutzte Sportplatz ebenfalls nördlich der Autobahn an einem *vermutlich natürlichen* Geländebruch an der Pferdegasse gelegen ist.
- Flächenmäßig beachtlich sind die Kleingärten, die zwischen der Bahnlinie nach Cottbus und der Autobahn und beiderseits der Leinengasse durch größere Anlagen vertreten sind. Auch südöstlich der Hauptortslage und im nördlichen Mühlental sind einige Parzellen vorhanden.

F) Verkehrstrassen

- Durch die Anlage der überörtlichen Verkehrstrassen wurden starke Eingriffe in das natürliche Relief vorgenommen. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind hier erfolgt und haben besondere räumliche Situationen geschaffen.
- Die Hauptortslage wird durch diese Trassen von angrenzenden Landschaftsbereichen weitgehend getrennt. Nur im Süden ist ein Teil der ungenutzten Bahnstrecke niveaufrei verlegt worden, so daß hier keine Barriere für Wander- und Ausbreitungsrouten der Fauna und besteht, wie sie im Norden durch die Autobahn (BAB 12), im Westen durch die Bundesstraße 112, im Osten durch den Bahndamm und im Südosten durch die tiefgelegene, schluchtartige Bahntrasse gegeben sind.
- Das nördliche Mühlental ist durch den Bahndamm geteilt und die Verbindung zur Oderaue gestört. Auch das südliche Mühlental ist durch die Bahnlinie weitgehend von der oderniederung getrennt worden.
- Jüngere Lückenbebauungen 'Hinter den Höfen' sind teilweise durch die Begrünung entlang der Eisenbahntrasse landschaftlich eingebunden. Alle Verkehrstrassen, besonders aber die Bundesautobahn und die B112 sind Quellen der Lärm- und Schadstoffbelastung für angrenzende Bereiche

G) Offene Agrarlandschaft

- Die offenen Flächen der Agrarlandschaft erstrecken sich auf der Lebusplatte nördlich der Hauptortslage Güldendorf nordwestlich bis zur Autobahn und von dieser bis zum Ortsrand von Frankfurt - Neuberesinchen beiderseits der Güldendorfer Straße. Hier werden sie im Westen durch Kleingartenflächen und im Osten durch das nördliche Mühlental begrenzt.
- Im Süden von Güldendorf reichen die Ackerflächen bis zum südlichen Mühlental und setzen sich jenseits des *Tales*, außerhalb des Plangebiets fort. Hier *erstreckt sich der Talanfang* nördlich der Hospitalmühle in die rel. ebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch westlich der das Plangebiet begrenzenden B112 erstrecken sich weitere Ackerflächen mit den o.g. Restwaldflächen.
- Die Schläge im Plangebiet haben Ausdehnungen bis zu 750 m in Nord-Süd Richtung und 1700 m in Ost-West-Richtung.
- Durch die begrenzenden Strukturen -Siedlungsteile und Gehölze- werden die Flächen räumlich gefaßt, dennoch stellen sie verhältnismäßig große Schläge dar.

5.2.2 Konflikte

A) Güldendorf Hauptortslage

- ➡ weitgehende räumliche Isolierung durch die umgebenden Verkehrsstrassen mit Wirkungen auf die Fauna (Zuwanderung, Populationsgröße, Genaustausch)
 - ➡ Die im FNP vorgesehenen Flächen zur Siedlungserweiterung (z.B. 'Hinter den Höfen' liegen an besonders wertvollen Bereichen des Ortsrandes mit intakten Garten, Obst-, Grabelandbereichen.
 - ➡ die Einordnung von Wohnbauflächen in der verlängerten Kehr wiederstraße führt auch hier zur untypischen Verdichtung und zerstört wiederum wertvolle Lebensräume
 - ➡ Die von den Höfen und Wohngebäuden ausgehende Nutzung verliert mit zunehmender Entfernung an Intensität, so daß die klassische dörfliche Folge: Hof - Garten - Grabeland - Acker / Grünland zu einem harmonischen Übergang der Siedlung in die Landschaft führt. Diese Struktur ist an verschiedenen Stellen durch nachfolgende Siedlungstätigkeit durchbrochen. Besonders weit fortgeschritten ist dieser Prozeß mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Lebensraumqualität verbliebener dorfgerechter Grünflächen (Obstgärten) im Südosten der alten Ortslage. Hier haben sich bereits zwei Reihen bebauter Grundstücke 'Hinter den Höfen entwickelt ' und die dörfliche Struktur ist durch Anordnung, Größe und Bebauungsdichte der Grundstücke überformt.
 - ➡ Durch veränderte Nutzungsansprüche im Ortsrandbereich mit Bebauungsdruck auf diese Flächen (Gewerbe, Wohnen) besteht die Gefahr des Verlustes weiterer wertvoller Bereiche (Nutzgärten, Obstbestände) am nördlichen und südlichen Ortsrand. Sehr geringe Grundstücksgrößen, Flächenversiegelung und teilweise die Bepflanzung ausschließlich mit Zierpflanzen, im Sinne städtischer Eigenheimquartiere, betonen neben den Baukörpern die Unterschiede zum dörflichen Umfeld und verstärken die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Arten / Biotope und Landschaftsbild.
-

- Größeren Nachholebedarf an Straßenbegleitgrün gibt es in Randbereichen und entlang von Verbindungswegen
- Inanspruchnahme von Teilflächen des Dorfkerns für Bebauung, Stellflächen mit Verlust an Lebensraum und Beeinträchtigung der Biotopvernetzung
- Intensive Nutzung des Großen Guldendorfer Sees als Freizeitgewässer
- übermäßiger Besatz der Gewässer mit Fischen und Wassergeflügel
- Im südlichen Teil der Hauptortslage treten durch Schichtenwasser Schäden an den Gebäuden auf

B) Guldendorfer Mühltäler

nördliches Mühlental

- Stadtrandlage mit starkem Nutzungsdruck, z.B. Kleingärten im Randbereich
 - Verdichtung und Ausweitung der Bebauung führen zu Verlusten ökologisch wertvoller Teilbereiche: Gärten, Wiesen, Gehölzbestände
 - Zerschneidung und Isolation des Bereiches durch umgebende Verkehrsstrassen
 - Zunahme des motorisierten Individualverkehrs belastet Randflächen und straßenbegleitende Bäume (z.B. durch Stellflächen)
- Bedrohung durch Integration in die Stadtlandschaft

südliches Mühlental

- Trennung des Tales von der Oderaue durch Bahndamm
- Nutzungsauffassung und natürliche Sukzession führen ebenso wie die Umwandlung in reine Ziergärten zur Strukturverarmung, z.B. Verlust offener Magerrasenhänge
- Ausweitung der Wohnbauflächen oder Gärten
- vollständige Ausnutzung der Innenverdichtungsmöglichkeiten
- befahren von untergeordneten Wegen und deren Randflächen
- *Kleingärten-und möglicherweise sommerliche Wohnnutzung außerhalb des zusammenhängend besiedelten Bereiches*

C) Buschmühlenweg

- Inanspruchnahme von Teilflächen für Bebauung und Nutzungen aller Art, mit Konfliktschwerpunkt im südlichen Buschmühlenweg, *Hangbebauung*
- Belastungen für LSG und NSG durch zunehmende Zahl Erholungssuchender
- Gefährdung des straßenbegleitenden Baumbestandes durch ruhenden Verkehr, Streusalze u.a.

D) Märkischer Naturgarten

- dreiseitige räumliche Isolation durch Straßen
 - Vorhandensein von Altlasten, Schadstoffe aus Tankstelle und Werkstätten der ehemaligen LPG (besorgniserregender Zustand des Maserpfuhl)
 - Ablagerungen von Bauschutt, Schrott u.ä.
-

- mechanische Eingriffe in Gewässer und intensive Erholungsnutzung (Angler)
- Verbindung zwischen Maserpfuhl und Röthe-Pfuhl verlandet
- bauliche Verdichtung im Umfeld (V u.E Plan Krumme Straße)

E) Sonstige Siedlungsbereiche

- Konflikte für das Landschaftsbild treten besonders krass durch die fehlende Einbindung der Stallanlagen und den Leerstand von Gebäuden nordwestlich der Ortslage und westlich der B112 (außerhalb des Plangebietes) auf, die aber durch grünordnerische Maßnahmen gemindert werden können.
- Emissionsbelastung angrenzender Wohngebiete und Kleingartenanlagen durch die Stallanlage an der Fruchtstraße
- Kleingartenanlagen westlich der Güldendorfer Straße und im nördlichen Mühlental, dort durch ihre Lage an der Hangkante, beeinträchtigen das Landschaftsbild bes. außerhalb der Vegetationszeit.
- Zunahme von Gartengrundstücken im Sinne von Wochenenderholung verdrängt traditionelle extensive Nutzungsformen (Wiese, Obst)
- Garagenkomplexe an der Pferdegasse Beeinträchtigen das landschaftsbild und erzeugen Verkehr (Emissionen)

F) Verkehrsstrassen

- Die überörtlichen Verkehrsstrassen, die den Ort umgeben, stellen Belastungen für den Naturhaushalt, für das Wohlbefinden der Menschen und für das Landschaftsbild dar, sind aber durch ihre wirtschaftliche Notwendigkeit (außer südliche Bahnlinie) unabdingbar und als gegeben anzusehen.
- Sie bilden durchgängige Emissionslinien für Abgase, Lärm und Erschütterungen und stellen für viele Arten nicht zu überwindende Barrieren dar und führen damit zur Isolation von Lebensräumen
- Problematisch ist auch die Barrierewirkung der durch die Bahnlinie entstandenen, tiefen Rinne im Südosten, und deren weitere Gestaltung, zumal sie durch die Bautätigkeit an der Straße hinter den Höfen in den letzten 5 Jahren zum Teil als neue Ortsgrenze fungiert.
- teilweise tritt mangelnde Begrünung bei Nebenstraßen auf

G) Offene Agrarlandschaft

- verarmte Flora und Fauna der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, auch durch Zerschneidung und Verlärmung (Verkehrsstrassen)
 - begonnene Inanspruchnahme durch Stadtrandnutzungen wie Kleingärten und Anlagen der technischen Infrastruktur
 - Flächenverluste durch geplante Bauflächenausweisung, mit Eingriffen in die Struktur der gewachsenen Kulturlandschaft und Zerstörung der Lebensraumqualität; vor allem westlich (3 ha) und auch östlich der Güldendorfer Straße (6,3 ha)
-

- Mangel an gliedernden Elementen mit Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die ausgeräumte Fläche und z.T. durch Randstrukturen sowie isolierende Wirkung für die Fauna
- Äolische Erosion durch weite offene Ackerflächen und Wassererosion durch starke Hangneigung zum Odertal bzw. in den Quertälern.
- Einschränkung der Lebensraumqualität und Artenvielfalt durch intensive Bewirtschaftung und große Schläge

5.2.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Die zahlreichen Gewässer und Feuchtbereiche, hohe Böschungen und exponierten Hanglagen bieten in und um Güldendorf noch Räume, die wenig anthropogen beeinflusst werden oder noch immer durch nachhaltige Bewirtschaftungsformen und landschaftliche Schönheit geprägt sind.

Durch das dichte Verkehrsnetz und durch Energietrassen sind diese Räume jedoch voneinander getrennt. Eine Vermeidung weiterer Barrieren muß trotz wirtschaftlicher und wohnungsbaufördernder Entwicklung im Vordergrund stehen. Wichtig ist hierbei besonders die noch vorhandenen Lebensräume und Elemente der Biotopvernetzung zu sichern und durch neu ausgewiesene Flächen und Strukturen zu ergänzen. So bietet sich z.B. die Ausweisung des Bereiches am Hohlweg und 'Hinter den Höfen' als Geschützter Landschaftsbestandteil an.

Dazu gehört besonders das Gewässersystem und der ursprüngliche Ortsrand, die Südhänge und die aufzuwertende Offenlandschaft zwischen der Stadt bzw. dem südlichen Mühlental und der Ortslage Güldendorf.

In der Karte 'Biotope' sind die wesentlichsten Bereiche gekennzeichnet und besonders sensible Bereiche hervorgehoben.

A) Güldendorf Hauptortslage

Planungsziel für Güldendorf, ebenso wie für andere ländlich geprägte Ortsteile Frankfurts, ist die Erhaltung der räumlich - singulären Lage, um ein Aufgehen im Siedlungskörper der Stadt zu vermeiden und die Erhaltung der spezifisch-dörflichen Bau- und Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil unbebauter Flächen zu sichern. Dazu zählt gleichfalls der Ausbau einer dezentralen Versorgungsinfrastruktur und ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Die Planungen auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung lassen dabei *weniger* eine denkbare Ausweitung des Güldendorfer Siedlungsgebietes in die offene Landschaft erkennen, sondern eine räumliche Annäherung der Stadt Frankfurt durch Flächen der sportlichen - Infrastruktur entlang der Güldendorfer Straße, die jedoch minimiert wird durch Errichten der Sportanlage auf einer Grünfläche (ohne Hochbauten).

Für die eigenständige Entwicklung des dörflich geprägten Ortsteiles Güldendorf ist es erforderlich :

- ⇒ die Siedlungsgrenzen des Dorfes klar zu definieren und den dorftypischen gestaffelten Übergang zur Landschaft -Garten / Grabeland / Obstbestände / Acker o. Grünland- zu sichern
- ⇒ Neben Wohnen, im dörflichen Umfeld verträgliches Gewerbe und Dienstleistungen anzusiedeln.

- ⇒ tragfähige Einrichtungen der Grundversorgung anzusiedeln
- ⇒ Ortsdurchfahrten an die Struktur der ländlichen Siedlung anzupassen
- ⇒ neue Bauvorhaben dem dörflichen Umfeld anzupassen und leerstehende Gebäude wieder- bzw. umzunutzen
- ⇒ das dorfspezifische Ensemble der Grünflächen mit den Elementen: Anger, Teich und Baumbestand als öffentliche Grünfläche behutsam, ohne Überfrachtung mit Funktionen, zu entwickeln
- ⇒ weitere dorftypische Biotope und für das Ortsbild wichtige Situationen zu bewahren und pflegen
- ⇒ Das sich in West-Ost-Richtung durch den Ort ziehende Niederungsband vor weiterer Bebauung zu schützen. Schwerpunkte sind dabei alle Flächen zwischen 'Hinter dem See' / Mittelstraße und der Seestraße. Die Offenhaltung aller Gewässer durch regelmäßige Pflege, mit geringen Eingriffen in natürliche Prozesse, ist erforderlich. Die Verrohrung zwischen den Gewässern sollte auf ihre Funktion überprüft werden. Bestimmte Bereiche könnten langfristig als naturnahes Oberflächengewässer gestaltet werden und so das Ortsbild bereichern und den Biotopverbund verbessern.
- ⇒ Den harmonischen Übergang der Siedlung in die freie Landschaft (Ortsrand) durch entsprechende Nutzungsformen und insbesondere durch die Wirkung von Bäumen und Sträuchern zu erhalten.
- ⇒ Die Entwicklung eines harmonischen Übergangs von der Bebauung zur Landschaft, bei jeder Neubebauung durch grünordnerische Festsetzungen vorzubereiten. Dazu zählen in erster Linie die ausreichende Dimensionierung von Vegetationsflächen (z.B. durch Festsetzung als private Grünfläche), die Anlage von freiwachsenden Hecken und die Pflanzung von Obst- oder großkronigen, einheimischen Laubbäumen
- ⇒ Durch Neupflanzungen und Ergänzungen ein geschlossenes Netz von Gehölzstrukturen zu erreichen um die vorhandenen und zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu mindern. Erfordernisse dazu bestehen vor allem in der Güldendorfer Straße, dem Hohlweg, der Seestraße und an der B112.
- ⇒ Initiativen im privaten und halböffentlichen Bereich durch Anpflanzung von Sträuchern, Obst- oder Laubgehölzen, Nutzung von Hecken zur Einfriedung und Fassadenbegrünung zu fördern.
- ⇒ Besonders alle Gewässer und deren Verbindungen, auch über angrenzende Trockenbiotope, zu schützen- und in ihren Funktionen zu erhalten. Neben der Bedeutung als Lebensraum und für das Ortsbild sind sie auch unabdingbar als Wasserspeicher und 'Sickerbecken' zur Entwässerung der umliegenden befestigten oder geneigten Flächen. Maßnahmen zur Pflege und Aufwertung dieser Bereiche als Lebensraum für wassergebundene Pflanzen und Tierarten (z.B. Lurche, Schwimmkäfer, Libellen) wie Vermeidung der Abwassereinleitung und des Schadstoffeintrags, Sicherung der Ufervegetation, Begrenzung des Fisch- und Wasservogelbesatzes, Renaturierung von Uferzonen (kleiner Güldendorfer See) und verrohrten Fließstrecken sind notwendig.
- ⇒ Stärkung der Biotopvernetzung über die internen Flächen hinaus, mit dem Güldendorfer Mühlental im Süden, dem Naturgarten im Westen und der Oderaue im Osten

B) Güldendorfer Mühlentäler

südl. Mühlental

Für beide Mühlentäler sind im Plangebiet des Rahmenplanes durch den Entwurf des FNP keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Für das südliche Mühlental gilt das Leitbild 'Mühlental' (struktureicher Komplex von Feucht- und Trockenbiotopen) mit folgenden Entwicklungsschwerpunkten:

- ⇒ Erhaltung als stadtnaher Erholungsraum mit Sicherung der Belange des Naturschutzes
- ⇒ Offenhaltung der Magerrasenhänge (kontinuierliche Pflege)
- ⇒ Erhöhung der Attraktivität des Gebietes z.B. durch Rekonstruktion der ehemaligen Mühlen/ Mühlenteiche oder des Weinanbaus und Ausdehnung des Naturlehrpfades auf Trockenbereiche und Hangwälder, Wiederherstellung einer gastronomischen Einrichtung an der Talmühle
- ⇒ Verzicht auf bauliche Entwicklung, einschließlich Gärten *außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Abgrenzungssatzung.*
- ⇒ Verzicht auf Straßenausbau (nur durch Anlieger-Kfz und Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren)
- ⇒ Einrichtung von Pufferstreifen zu den Ackerflächen der Hochlagen
- ⇒ Vernetzung mit anderen Bereichen z.B. Gündendorfer Obst- und Gartenmantel über lineare Gehölzstrukturen

nördliches Mühlental

Für das nördliche Mühlental gilt das Leitbild 'Mühlental' (struktureicher Komplex von Feucht- und Trockenbiotopen) mit folgenden Entwicklungsschwerpunkten:

- ⇒ Erhaltung des Vorderen Gündendorfer Mühlentales als charakteristisches Talfließ zur Oder mit Priorität der wassergeprägten Lebensräume
- ⇒ Erhaltung von die Siedlung umrahmenden Obstwiesen
- ⇒ Erhaltung von Mager- und Trockenrasen auf den südexponierten Hängen
- ⇒ Sicherung der verschiedenen Nutzungs- und Biotoptypen im Teilraum und deren flächige Durchdringung
- ⇒ Beschränkung der Bebauung auf die bereits beanspruchten Flächen
- ⇒ Verzicht auf Straßenausbau (nur durch Anlieger-Kfz und Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren)
- ⇒ Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die kleinräumige *Entwicklung*
- ⇒ Einrichtung von Pufferzonen als Schutz vor randlichen Siedlungseinflüssen (bes. nördl. Hangbereich)

C) Buschmühlenweg

Im Landschaftsplan werden die Flächen der Oderniederung dem leitbildhomogenen Planungsraum der Auen zugeordnet, wobei das Leitbild 'Flußauenwald mit Feucht- und Naßwiesen' die zukünftige Entwicklung bestimmen soll.

- ⇒ Der besiedelte Teil ist dem Leitbild der angrenzenden Flächen -Flußauenwald mit Feucht- und Naßwiesen unterzuordnen
- ⇒ Schutz der Auenwälder sowie der Feucht- und Naßwiesen im Überschwemmungsbereich
- ⇒ Erhaltung der Feucht- und Naßwiesen als Offenflächen mit artenreichen Pflanzengesellschaften durch extensive Pflege bzw. Bewirtschaftung der Flächen
- ⇒ Verzicht auf eine intensive Erschließung des Gebietes für die Naherholung, Beschränkung der Erholungsnutzung auf vorhandene Fußwege und Zielpunkte
- ⇒ Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher hydrologischer Verhältnisse
- ⇒ Sicherung *und Wiederherstellung* der straßenbegleitenden Allee durch Pflege- und Schutzmaßnahmen (parkende Autos) und Ersatzpflanzungen
- ⇒ Schutzgebietserweiterung im Bereich der Oderhänge bis nördlich zum Stadtgebiet
- ⇒ *Nach Aufhebung der Trinkwasserzone sollte die Anbindung der Bardaune an ihre ehemaligen Zubringer erfolgen und somit die Durchgängigkeit wieder erreicht werden*

D) Märkischer Naturgarten

- ⇒ Erhaltung und Sicherung des für eine Vielzahl von bedrohten Arten bedeutsamen Lebensraumes z.B. durch Förderung einheimischer Baumarten, behutsame
- ⇒ Sanierung der Gewässerverbindung, Beseitigung von Altlasten und Müll
- ⇒ Entwicklung einer naturverträglichen Erholungsnutzung z.B. als Waldarborium und für den Biologieunterricht auf der Basis des bestehenden Naturlehrpfades
- ⇒ Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes für die Gewässer und Offenflächen
- ⇒ Sicherung des Biotopverbundes über den Dorfanger bis zur Oderaue (Gewässerkette)
- ⇒ keine weitere bauliche Entwicklung im Umfeld

E) Sonstige Siedlungsbereiche

- ⇒ Um die negativen Auswirkungen der Stallanlagen für die Intensivtierhaltung auf das Landschaftsbild zu verringern, ist die Begrünung zu intensivieren. Fassadenbegrünung und die Anlage eines Baum-Strauch-Gürtels um die Anlagen sind Möglichkeiten.
 - ⇒ Durch den Abriß nicht mehr benötigter Gebäude an der Fruchtstraße ergeben sich Möglichkeiten zur Neugestaltung und Begrünung des Hofraumes. Hier ist eine Umsetzung über Ersatzmaßnahmen anderer Vorhaben für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild denkbar.
 - ⇒ Eine Erweiterung der vorhandenen Standorte ist zu vermeiden. Besonders der Standort Fruchtstraße sollte langfristig verlegt werden, da hier die Emissionen mit Hinblick auf angrenzende Wohnbebauung und die Kleingartenanlage gravierend sind.
 - ⇒ Verbesserung der Einbindung von Kleingartenanlagen in die Landschaft
 - ⇒ Auffassung von einzelnen Gärten in sensiblen Bereichen im südlichen Mühlental, am Rand des nördlichen Mühlentales und am Buschmühlenweg
-

F) Verkehrsstrassen

- ⇒ Neue Verkehrsstrassen *sollten* in diesem Bereich nicht entstehen, *außer bei Erschließungserfordernis..Für die BAB A12 wird in den Bearbeitungsgrenzen der Rahmenplanung von zwei Fahrstreifen und jeweils beidseitig von einem Standstreifen gem. vorhandenem Strassenkörper ausgegangen.*
- ⇒ Schutzmaßnahmen gegen Lärm (begrünte Schallschutzwände oder Schutzpflanzungen) sollten entlang der Trassen im gesamten Bereich der Siedlung realisiert werden. Der Verunreinigung der Böschungen, besonders innerhalb der Siedlung ist durch Aufstellung von Toiletten und Abfallcontainern entgegen zu wirken.
- ⇒ Die südliche nicht nutzbare Eisenbahnlinie sollte rückgebaut werden (durch die Deutsche Bahn AG geplant, zeitliche Einordnung noch nicht klar) um eine Verkehrsbrache zu vermeiden. Eine waldartige Begrünung sollte hier mindestens entwickelt werden. Im Sinne der Beseitigung der von ihr ausgehenden Barrierewirkung und der negativen Rückwirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse der Umgebung wäre die Wiederherstellung des ursprünglichen Reliefs (Auffüllung) im Rahmen einer Detailplanung erforderlich.,*da Morphologie und Wasserverhältnisse hier sehr nachteilig beeinflusst werden.*
- ⇒ Im Südwesten, wo die Bahnlinie fast niveaufrei verläuft, könnte ein vollständiger Rückbau und die Reintegration in die Landwirtschaftsfläche erfolgen. Alternativ ist die Einrichtung eines Wander- oder Radweges in Verbindung mit dem Hohlweg, der ggf. die Ortsstraßen entlastet und sichere Bedingungen bietet. Weiterhin besteht auf diesem Streifen die Möglichkeit Obstbaumreihen oder -hecken mit einheimischen, standortgerechten Arten (Schlehe, Hundsrose, Weißdorn u.a.) anzulegen, die zur linearen Vernetzung der Landschaftsbereiche beitragen und besonders bei einer Bebauung 'Hinter den Höfen' den Eingriff ins Landschaftsbild mindern.
- ⇒ Die oberirdischen Versorgungsleitungen - Energie, Telefon - sollten langfristig durch Erdkabel ersetzt werden. Die Fernwärmeversorgungsleitung wird durch den Bau eines neuen Heizkraftwerkes überflüssig und kann rückgebaut werden.

G) Offene Agrarlandschaft

- ⇒ Leitbild ist die offene Agrarlandschaft mit sparsamer Gehölzgliederung
- ⇒ Sicherung des Anteils der Flächen für die Landwirtschaft und damit Offenhaltung der Fläche zwischen Neu-Beresinchen und Güldendorf (Trennung der dörflichen Siedlung von der Stadt Frankfurt). Eine Bebauung ist aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu vermeiden.
- ⇒ Verkleinerung der großen Schläge durch Gliederung mit linearen Gehölzstrukturen, Baumgruppen u.ä. zum Beispiel am Feldweg zwischen 'Hohlweg' und 'Hohlem Grund', an der Güldendorfer Straße und Krummen Straße
- ⇒ Förderung extensiv genutzter Flächen mit Saumbereichen, Einrichtung von temporären und Dauerbrachen
- ⇒ Einrichtung von Pufferzonen zum Odertal und zu den Mühlentälern ohne oder mit vermindertem Stoffeintrag und dauerhafter Vegetationsdecke

5.2.4 Übersicht Biotope

In der folgenden Tabelle sind die charakteristischen Biotope im und am Rande des Plangebietes dargestellt. Auf Entwicklungsziele und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Bestandes wird hingewiesen.

Bereich Nr.	Objekt / Biotopnr.	– Beschreibung * Entwicklungsziele ⇒ Maßnahmen
Dorfanger		
1	Dorfsee 02152	– im Norden und Süden steile Böschung (>2 m) – im Osten und Westen leicht ansteigendes begrüntes Gelände (Wiese) mit Sitzbänken zur Erholung geeignet – im Süden Baumbestand entlang der Böschung, unbefestigter schlechter Straßenzustand „Hinter dem See“ birgt Gefahr für Baumbestand durch dichtes Heranfahren an die Böschungskante – im Norden zwei Baumreihen entlang des Sees, am Rande des Sees Pappeln (<i>Populus spec.</i>), auf der Böschung entlang der Seestraße Linden (<i>Tilia cordata</i>) – Reichhaltiger Baumbestand im Saum: Kopf- und Baumweiden (<i>Salix alba</i>), Gem. Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>), Eichen (<i>Quercus petraea</i>) und junge Kastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) – Wasser- und Sumpfpflanzengesellschaften: Wasserknöterich (<i>Polygonum amphibium</i>), Schilf (<i>Phragmites communis</i>), „Zweizahn“ (<i>Bidens tripartitus</i>) – Libellenvorkommen: Königlibelle (<i>Anax imperator</i>), Gemeine Heidelibelle (<i>Sympetrum vulgatum</i>), Große Pechlibelle (<i>Ischnura elegans</i>) – im Süden Hanglage der Bebauung zum See, Schichtenwasser fließt aus Hanglagen in den See, * Sicherung des Baumbestandes * Verbesserung der Wasserqualität * Erosionsschutz an den Hängen * Steuerung der Erholungsnutzung ⇒ Baumbestand im Süden schützen durch Straßenbegrenzung, (einfaches Holzgeländer) * Gestaltung könnte hier verbessern, langfristigen Ersatz der Schwarzpappeln durch Sträucher, Raumbildung ⇒ Anschluß an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz und die Verbesserung der Regenentwässerung in diesem Bereich besonders wichtig, Sammelgruben auf Dichtheit überprüfen ⇒ Vermeidung der Verunreinigung des Sees durch Haushaltsmüll - Aufstellung von Papierkörben, Gespräche mit Bürgern/Jugendlichen um Bewußtsein zur Reinhaltung zu stärken * Reinigung des Sees von Munition und Abfall erfolgte im Auftrag des UWA im Nov./Dez. 1994, Restbestände noch möglich ⇒ Lebensraum für Wasservögel schützen
2	Lauch 01132	– Feuchtgebiet/Gewässer, im Randbereich mit Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>), Weiden, Robinien, Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) und

		anderen Sträuchern bewachsen, Wasserfläche durch Schilf (<i>Phragmites communis</i>) bedeckt, private Fläche – Randbereiche als Wiese und Obstgärten genutzt – durch Aufschüttungen im Randbereich entstand Bauland, Stützmauern oft am Rande der Bebauung * weitere Aufschüttungen und Bebauungen in diesem Bereich vermeiden, Biotopverbindung Dorfsee-Lauch erhalten * Offenhaltung der Wasserfläche * Pflege und Entwicklung der Randbereiche ⇒ keine Ablagerungen von Baumaterial/Schrott/Holz im Randbereich (gegenüber Mittelstr. 6 - Beseitigung der Ablagerungen) ⇒ Bereich insgesamt durchsichtiger gestalten, Wildwuchs begrenzen, Rückansicht der Gebäude kommen dann zur Wirkung, damit steigen die Anforderungen an deren Gestaltung ⇒ Baumreihe (nicht zu eng - Durchlässigkeit) oder halbhohle Hecke entlang der Mittelstraße sollte diesen Bereich schützen und zugleich verbindend wirken, Koniferen sollten hier nicht verwendet werden
3	Pfuhl, Feuer- löschteich 02122	– kleiner Teich ist im Süden und Osten entlang der Mittelstraße vorwiegend von Robinien begrenzt – im Westen und Norden befinden sich Weiden am Ufer und gestaltete Freiräume - Wiese, Bänke, Blumenrabatten * Renaturierung von Teilabschnitten des Ufers
4	Graben 01132 Röhricht 02210	– Teiche sind durch Gräben verbunden, die vorwiegend im privaten Bereich zu finden sind, Teile sind verrohrt * Aufwertung des Grabens an der Feuerwehr (kommunal) ⇒ durch naturnahe Gestaltung der Uferbereiche, kommunale Fläche erweitern, Teile des Gartens kaufen um Uferbereich zu erweitern ⇒ Prüfung des Rückbaus von Verrohrungen ⇒ Prüfung einer möglichen Wasserführung des Grabens östlich der Seestr. Nr. 6, bei Nutzung als Gemeindehaus bietet er positive gestalterische Möglichkeiten
5	Freiraum um Kirche Dorfanger mit Gehölzen 10242	– große Rasenfläche mit Großgrün (Ulmen, Eichen, Winterlinden, Obstgehölzen, Sträuchern und Hecken) vorwiegend entlang von Wegen, Teile sind provisorisch (Stacheldraht) zur Weidenutzung abgegrenzt, ⇒ ein Koppelzaun aus Rundhölzern sollte hier genutzt werden ⇒ eine Beweidung bei großer Bodenfeuchte sollte unterbleiben um die ebene Bodenoberfläche nicht zu zerstören ⇒ die Nutzung muß sich in diesem Bereich der Gestaltung als öffentlichen Bereich unterordnen – 2 Denkmäler befinden sich westlich der Kirche, halbkreisförmig von Hainbuchen (als Hecke angelegt, aber seit Jahren nicht mehr beschnitten) bzw. Eiben umgeben, 1 Denkmal ist zerstört ⇒ Aufbau des zerstörten Denkmals, Einfriedung erneuern – betonierte breite Zufahrt (Kirchring) zerschneidet hier den Dorfanger – Reste alter Gebäude befinden sich im südlichen Teil ⇒ unbefestigtes Fußwegesystem (Pfade) erhaltenswert ⇒ weitere Vorschläge zur Aufwertung und Nutzung des Bereiches im Punkt 9.2
6	Feldstein- mauer 10130	– unverfugt, Zerfall beginnt bereits – stellt Begrenzung zum Pfarrhaus dar ⇒ Instandsetzung und Erhaltung als Begrenzung des öffentlichen

		Raumes notwendig
7	Alleen lückig, einheim. Arten 071412	– Nordseite des Angers tlw. durch zwei Baumreihen entlang der Seestraße begrenzt, trotz des Gehweges am Straßenrand ist zwischen diesen Baumreihen ein Trampelpfad entstanden ⇒ Gehweg zwischen den Baumreihen angenehmer für Nutzer, Gehweg am Straßenrand nicht erforderlich, zur Erweiterung des Grünstreifens nutzen ⇒ alleeartiger breiter Straßenraum prägt hier Ortsbild positiv, Erhaltung der Baumreihen ggf. Ersatzpflanzungen (wenn größere Lücken), Ersatz der Robinien durch Linden bzw. Birken
besiedelte Flächen		
8 Vorgärten	Gärten 10111	– vor fast allen Wohnhäusern befinden sich eingezäunte Vorgärten, wenige ohne Zaun, dann mit Laub- oder Nadelgehölzhecken (neuangepflanzt) – großer Anteil von Koniferen in fast allen Vorgärten ⇒ Laubholzanteil erhöhen, Holzzäune nutzen
9 Hausgärten	Gärten 10111	– vielfältige Gestaltung: Erholungsgarten mit hohem Koniferenanteil, Nutzgarten mit Obstbäumen und Beeten – durch Lückenbebauung verringert sich die Gartenfläche zwischen der Bebauung ⇒ Erhaltung des Obstbaumbestandes, Lückenbebauung muß Grünbereiche zwischen den Gebäuden noch ermöglichen ⇒ Sicherung der Niststätte für den <u>Weiß-Storch</u> (<i>Cyconia cyconia</i>), südl. Autobahn, östl. Güldendorfer Straße)
10 Ortsrand	Grabeland 10112 Obstbaum- reihe 071822	– Güldendorf hat seine naturräumlich vorgegebenen Grenzen nahezu erreicht – Grabeland besonders im Bereich Hinter den Höfen noch vorhanden, gekennzeichnet durch <u>alte hochstämmige Obstbaumreihen</u> entlang der Flurgrenzen und streifenförmige Nutzung als Acker, Wiese oder Obstgarten, gepflegter Zustand – negative Beeinflussung durch Wohnbebauung und veränderte Nutzungsansprüche (Lagerfläche: Gelände hinter Mittelstr. Nr. 6, Ortsrandbebauung) – Trampelpfad verbindet Mittelstraße mit Ortsrand – ursprünglicher Ortsrandweg zur rückwertigen Erschließung der Grundstücke und Verbindung zur Ackerflur durch Ortsrandbebauung nur noch teilweise erhalten ⇒ Erhaltung und gestalterische Aufwertung sowie Kennzeichnung der fußläufigen Beziehung (Pfad) ⇒ Schutz der Obstgehölze und der kleinräumigen Gliederung der Flächen (Biotopvielfalt)
Straßen		
11	Alleen, Baumreihen 07141	– bedeutendes Großgrün in Form von Alleeebäumen nur an der Seestraße und Teilen der Krummen Straße – durch Ackerflächen besäumte Straßen haben nur vereinzelt Großgrün am Straßenrand – Ackerrandstreifen fehlen zum Teil durch Wegverbreiterung in den Straßen Hinter den Höfen und der Pferdegasse – innerörtliche schmale Straßen vorwiegend durch Rasenstreifen begrenzt, Devastierung der Randbereiche erfolgt ⇒ Pflege und Ersatzpflanzungen durchführen, Raumbildung im Bereich Übergang See- in Krumme Straße durch zusätzliche Baumpflanzung im Kurvenbereich begünstigen * Entwicklung des Gehölzbestandes, Bäume und Sträucher ⇒ Schutzmaßnahmen für Grünflächen erforderlich (Feldsteine, Poller, Sträucher, Bäume), positive private Maßnahmen vorhanden – gute Begrünung (Gräser, tlw. Sträucher und Bäume - oft Robinien) und ausreichende Breite des Grünstreifens ist dort gegeben, wo

		zum Teil sehr hohe Böschungen den Straßenrand begrenzen, Probleme entstehen bei der Durchführung von Pflegemaßnahmen auf Grund des Böschungswinkels, durch herabrutschendes Erdreich, Erosion und durch die schwierige Sicherung der Begrünung bei sehr steilen Böschungen ⇒ einmalige Mahd zum Offenhalten der Böschungen erforderlich ⇒ steile Böschungen können mit Efeu (<i>Hedera helix</i>) oder anderen möglichst immergrünen Pflanzen bepflanzt werden z.B. Immergrün (<i>Vinca minor</i>) ⇒ Stützmauern aus Feldsteinen (Trockenmauern) oder Klinker sind möglich ⇒ der Robinienbewuchs ist zu verhindern ⇒ ca. 2 Meter breite Ackerrandstreifen entwickeln ⇒ heckenartige Begrünung entlang der Straße Am Maserpfuhl durch Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudo-platanus</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) in Verbindung mit dem breiten Ackerrandstreifen erhaltenswert – halböffentliche Bereiche (Einfahrten, Auffahrten zu den am Hang liegenden Grundstücken) haben einen wesentlichen Einfluß auf das Straßenbild, Spurwege, Sträucher, Rasenflächen, verschiedene Pflasterungen und Abflurinnen kennzeichnen diese Bereiche * naturnahe Gestaltung mit minimaler Versiegelung * <u>Betonung wichtiger Verbindungen durch Straßenbegleitgrün:</u> Güldendorfer Straße, Krumme Straße
Märkischer Naturgarten LSG		
12 Maser-Pfuhl	Klein- gewässer beschattet 02122	– privates Gewässer am Rande des Naturgartens – baumbestandene Insel in der Mitte, Bruchwald – im Osten flach ansteigendes Gelände bis zu einem seit mehreren Jahren leerstehendem Grundstück und dem ehemaligen Gutshof, negative Beeinflussung in den vergangenen Jahrzehnten durch Tankstelle und Werkstätten der LPG * Schutz der Uferzone auch bei neuer Nutzung des Grundstücks * keine weitere Gewerbenutzung in diesem Bereich ⇒ Ablagerungen von Bauschutt, Schrott u.ä. müssen unterbunden werden, Beräumung erforderlich
13 Röthe-Pfuhl	Klein- gewässer beschattet 02122	– kleiner Teich am nordwestlichen Rand des Märkischen Naturgartens, im Norden durch Feldflur begrenzt
14	Graben beschattet 01132	– Verbindung zwischen Maserpfuhl und Röthepfuhl, verlandet * Pflege und Erhaltung der Grabenrinne auch bei fehlender Wasserführung
15	Baumbe- stand 08293	– am Rande des Maserpfuhls befindet sich ein Buchenhain (<i>Fagus sylvatica</i>), alleearartig entlang eines Weges, sonst dominieren Eichen (<i>Quercus petraea</i>, <i>Qu. robur</i>) – Unterwuchs wurde seit 1991/92 verstärkt entfernt, Totholz blieb im Wald, teilweise Aufsichtung in Form einer Bentjeshecke – früher mehrere Abteilungen innerhalb dieses Gartens (Arznei-, Gift-, Gespinst-, Gewürz- und Bienenpflanzen, Bereiche mit pontischen Pflanzen u.a.) – Naturlehrpfad, Baumkennzeichnung, Schulklassen und Spaziergänger nutzen diesen Bereich * Pflege und Erhaltung und gestalterische Aufwertung * Entwicklung als Naherholungsgebiet fördern (auch als Arboretum denkbar), ⇒ die relativ großen Bestände an Totholz sollten <u>zum Teil</u> beräumt werden um hier das Landschaftsbild dieses wichtigen Naherholungsbereiches zu verbessern

16	Wegesystem	– Erschließung durch vielfältiges Wegesystem vorhanden, – 2 Eingänge in Höhe Parkschlösschen, Kämmereiweg, 1 Eingang in der Fruchtstraße – mehrere Aussichtspunkte, Treppen, Brücken über dem Graben, Bänke und ein Spielplatz sorgen für Abwechslung * Wegesystem als Rundwege nutzbar, auch bis Helenensee, Fauler See und südl. Mühlental ⇒ Schaffung eines weiteren Zuganges vom Dorf zum Naturgarten im westlichen Bereich an der Fruchtstraße
17	Eiskeller (Gutshof)	– Behausung für ca. 50 bis 70 Fledermäuse, unter Hof und Wohnhaus östlich des Maserpfuhls, geschützt
sonstige Nutzungen		
18	Vorwald 08280	– kleinere Waldreste bzw. durch Sukzession entstandene Flächen, im Nordwesten (Robinien) und auf den Osthängen
19	Intensivacker 09130	– vorrangig intensiv und wenige extensiv genutzte Äcker – kleinere Bereiche liegen brach (Rotationsbrache) * Gliederung der Ackerschläge (Erosionsschutz, Landschaftsbild, Biotopverbund) ⇒ Anlage von linearen Gehölzstrukturen und / oder Gruppen ⇒ Einrichtung von extensiv genutzten Pufferzonen zu den LSG (oberhalb der Hangbereiche)
20	Friedhof 10102	– Grünanlage mit großen Altbaumbestand und vielen Koniferen * Erhaltung der Anlage und ihrer Ausstattung mit Großgrün
21	Sportplatz 10171	– im Nordwesten durch einen baumbestandenen Hang begrenzt, Höhenunterschied 15 m, ehemalige Kiesabbaustätte * Sicherung der Anlage unter Vermeidung größerer Baukörper
22	Kleingärten 10150	– Anlage „Am Stadtsteig“ mit mehreren Freiflächen, gut begrünt, – Anlage „Leinengasse“ und mehrere kleine Bereiche innerhalb des Ortes
23	Hanglagen, Laubgebüsche 07102	– durch Sukzession entstandene Laubgebüsche, <i>Obstbestände</i>, zahlreiche Robinien und, Wiesenflächen auf den Hanglagen durch <i>feuchte und nährstoffreiche Böden gekennzeichnet</i>. – Böden feucht und nährstoffreich * Pflege und Offenhaltung wichtig, <i>Ersatz der Robinien durch Obstbäume</i> ⇒ wenigstens einmalige Mahd p..a.
24	Hohlwege 11132 Steinhaufen, mit Gehölzen 11162	– durch Böschungen eingefasste Wege, – Kreuzung Hinter den Höfen und Hohlweg: ca. 2 m hohe Böschung mit Robinien (<i>Robinia pseudoacacia</i>), Schlehen (<i>Prunus spinosa</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) u.ä., Feldsteinhaufen, schlechter Zustand der Robinien, viele mußten auf Grund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden, <i>sukzessiver Ersatz ist anzustreben.</i> – <u>Ortseingang Güldendorferstraße</u>: ca. 4 m hohe Böschung westlich mit Robinien, östlich mit Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) u.a. bestanden * keine Verbreiterung der Fahrbahn, sonst Beeinträchtigung der Böschungen einschl. Gehölzbestand ⇒ Betonung der Kreuzung durch Bäume, davon ausgehend, entlang der Straßen in niedrigere Strauch- und Heckenpflanzen übergehen ⇒ Lesesteinwälle anlegen ⇒ Erhaltung der vorhandenen Geländeform, Schutz vor Einebnung und Überbauung, Pufferzone (ca. 10 m)
25	ehemalige Weinberge 11240	– Südhang, wird als Wiese und Weide genutzt – teilweise Kleingärten mit Lauben vorhanden – ursprüngliche Wege (Adelssteig) nicht mehr vorhanden ⇒ Offenhalten der Flächen, keine Bebauung, Rückbau der Kleingärten hier sinnvoll, nur straßenbegleitende lockere

Wohnbebauung	
Mühlentäler	
26	südliches Mühlental Quellbereiche 01100 – Biotopkomplex mit Wechsel von gehölzgeprägten Bereichen, Gras- und Staudenfluren und Gewässern – Trennung der Auenbereiche durch Bahndamm * Sicherung des mosaikartigen Biotopkomplexes Erlenbruchwald 08103 ⇒ Aufstellen eines Pflege und Entwicklungsplanes für das gesamte Tal – im oberen, südlichen Mühlental mehrere Quellarme des Mühlenfließes mit naturnahe Quellfluren in relativ großflächiger Ausprägung, vereinigen sich zum Hospitalmühlenfließ Erlen-Eschen Wald 08110 – Fließ mit Gewässergüteklasse I-II nur gering belastet * Erhaltung und Sicherung der Quellfluren und naturnahen Waldbestände reiche Feuchtwiesen 05103 ⇒ Ausweisung von Pufferzonen zu den Ackerflächen ⇒ Rückbau der Gärten im oberen Mühlental ⇒ Wiederherstellung des durchgängigen Fließgewässers ⇒ weitgehender Verzicht auf Erschließung für Naherholung ⇒ Verzicht auf forstliche Nutzung des Bruchwaldes ⇒ Extensive Pflege der Feuchtwiese (Orchideenvorkommen) Frischwiesen 05112 ⇒ Erhaltung des Winterquartieres für Fledermäuse, Schutz vor Störungen ⇒ Nutzung vorhandener Wege für Erholungssuchende, <i>Schonung</i> empfindlicher Bereiche Fließ 01110 ⇒ Pflege der Teiche, unter Schutz der vorh. Vegetation ⇒ Extensive Pflege der Trocken- und Magerrasenflächen und Frischwiesen (Offenhalten, Mahd, Abtransport des Mähgutes) Teiche 02152 Trockenrasen 05120 Altobstbestände genutzt 07172 Kleinsiedlung 12124.2
	nördliches Mühlental Quellbereiche 01100 – heterogene, anthropogen beeinflusste Struktur mit starker Nutzungsüberformung – Isolation durch Verkehrstrassen – reichhaltige Avifauna Erlenbruchwald 08103 – zwei beeinträchtigte Quellgebiete * Erhaltung der spezifischen Mühlentalsituation mit Fließ und geschützten Biotopen Frischwiesen 05112 ⇒ Erstellung eines Entwicklungskonzeptes ⇒ Einrichtung von Pufferzonen im Umfeld des Tales zur Vermeidung von randlichen Siedlungseinflüssen (unmittelbare Stadtrandlage) Fließ

	01110 Teiche 02152 Trocken- rasen 05120 Kleinsied- lung 12124.2	
--	--	--

Liste der prägenden Biotope

im Plangebiet des Rahmenplanes und der Umgebung

01102 Quellen und Quellfluren*

beschattet

01110 schnell fließende Bäche und kleine Flüsse*

01132 Gräben*

beschattet

02152 Teiche

mit Gehölzsaum

02120 Kleingewässer, z.B. Pfuhle < 1ha*

05100 Feuchtwiesen und Feuchtweiden

05103 reiche Feuchtwiesen

05120 Trockenrasen*

07102 flächige Laubgebüsche

Laubgebüsche frischer Standorte

07141 Alleen und Baumreihen*

Alleen

07172 Flächige, alte Obstbestände (Streuobstwiese)*

genutzte Altobstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs

07182 Streifenförmige Obstgehölze (Alleen oder Reihen)

Obstbaumreihe

08103 Erlen-Bruchwälder*

08110 Erlen Eschen-Wälder*

08280 Vorwälder

08290 naturnahe Laubwälder

09130	Intensivacker
10101	Parkanlagen und Friedhöfe (incl. Friedhofsbrachen) Parkanlagen
10102	Parkanlagen und Friedhöfe (incl. Friedhofsbrachen) Friedhöfe
10110	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland Gärten und Gartenbrachen
10111	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland Gärten
10112	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland Grabeland
10130	Trockenmauer
10171	Sportplatz
10150	Kleingartenanlagen in Siedlungen ohne großflächige Bebauung (keine Kleinsiedlungen)
10240	Dorfanger
11201	Trockene Gruben Sand oder Kies
11132	Erosionstäler, Trockentäler, Hohlwege Hohlwege
11240	Ehemalige Weinberge
12123.2	Einzel- oder Reihenhaussiedlung ältere Siedlungsbereiche mit Gärten
12124.2	Kleinsiedlung ältere Siedlungsbereiche mit Gärten
12127	Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen Dorfgebiete, Dorfkerngebiete (Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen)
12128	Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen landwirtschaftliche Betriebsstandorte
12132	Verkehrsanlagen Autobahnen
12134	Gleisanlagen

Die mit * gekennzeichneten Kategorien sind in der Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope enthalten.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach dem BbgNatSchG

■ NSG Eichwald - Buschmühle

■ *LSG „Fauler See, Märkischer Naturgarten, Güldendorfer Mühlental, Eichwald und Buschmühle“*

§ 31BbgNatSchG : Alleen

Baumreihen entlang der Seestraße und Allee am Buschmühlenweg

§ 32 BbgNatSchG : Schutz bestimmter Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope führen könne, sind unzulässig :

naturnahe, unverbaute Bach- und Flußabschnitte, Feuchtwiesen, Kleingewässer, seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Quellbereiche, Schwimmblattgesellschaften und Röhrichte der Verlandungszonen und Gewässerufer

-Bruch-, Moor-, Au- und Hangwälder:

Feucht- und Naßwiesen der Oderaue, Dorfsee, Lauch, östlicher Pfuhl, Maserpfuhl, Röthepfuhl, Graben,

Quellbereiche im oberen südlichen Mühlental und im nördlichen(vorderen)

Mühlental, beide Mühlenflüsse

Bruch- und Hangwälder, Röhricht im südlichen Mühlental, Auwald (Eichwald)

Gebüsche und Baumbestände trockenwarmer Standorte, Magerrasen, Lesesteinhaufen und Streuobstbestände:

Trockenrasen auf den südexponierten Hängen des südlichen und Restbestände im nördlichen (vorderen) Mühlental, Gebüsche trocken-warmer Standorte ebenda und an den Hohlwegen, Obstbaumreihen und flächige Bestände entlang des Ortsrandes im Süden im südlichen und nördlichen Mühlental, Feldsteinhaufen entlang des Hohlweges, Hinter dem See

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen:

Fledermausquartiere im Eiskeller und am Talausgang des südlichen Mühlentales (Bunker)

5.2.5 Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen

Übersicht der Planungsabsichten und Vorhaben die aus landschaftsplanerischer bzw. naturschutzfachlicher Sicht nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen mit sich bringen werden:

Im Ergebnis der Bewertung des Bestandes und der Potentiale für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet sind Bereiche und Objekte erkennbar, die durch ihre spezifische Qualität und die räumliche Beziehung zueinander, wesentlich den besonderen Status des Untersuchungsgebietes bedingen. Im Zusammenhang mit bekannten planerischen Aussagen anderer Zielrichtung wird hier von Seiten der Landschaftsplanung explizit auf die Erhaltung bzw. aktive Sicherung und Entwicklung der betreffenden Bereiche verwiesen (s. auch Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder)).

Neben der nachfolgend aufgeführten Liste erfolgt eine Darstellung im Plan -Ziele Natur- und Landschaftsschutz.

A) Ausweisung von Wohnbauflächen am Weg 'Hinter den Höfen'

- B)** Bebauung von zentralen Flächen des gesamten Angers (im Sinne des Biotopverbundes)
- C)** Ausweisung von Wohnbauflächen in der verlängerten Kehrwiederstraße Erweiterung auch Verdichtung der Bauflächen am südlichen Buschmühlenweg
- D)** Radwegverlängerung bis zum südlichen Buschmühlenweg und insgesamt Ausbau der Erschließung des NSG Eichwald über status quo hinaus
- E)** Ausbau des Hohlweges in der Straße südöstlich des Großen Sees bis zum Umfeld der Kreuzung mit der Straße 'Hinter den Höfen'
- F)** Ausbau der Erschließungstrassen im südlichen und nördlichen Mühlental
- G)** Bebauung der Offenflächen westlich und besonders östlich der Güldendorfer Straße
- H)** Bebauung von Streuobstwiesen, Trockenrasen und Gebüschen trocken-warmer Standorte im südlichen Mühlental

5.3 Verkehr

Zum Verkehr werden im nachfolgenden nur zu Bereichen Aussagen gemacht, die noch nicht Bestandteil der Dorferneuerung waren

5.3.1 Fließender Verkehr (Kfz)

Der fließende Verkehr außerhalb der Hauptortslage ist, sofern es sich nicht um überörtliche Verbindungsstrecken wie den Buschmühlenweg handelt, durch in weiten Teilen unbefestigte Strecken gekennzeichnet. In geringen Abschnitten der beiden Mühlentäler sind Straßenbauplatten verlegt worden. Im Querschnitt sind meist so geringe Dimensionen vorhanden, daß ein Gegenverkehr zumindest erschwert ist. Auch aus diesem Grund sollten die Mühlentäler nur durch Anlieger-Kfz und Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren werden.

Im südlichen Mühlental sollte der Fahrbahnbelag der „Weinberge“ als Pflasterung ausgeführt werden. Dies betrifft den Bereich zwischen Eisenbahnlinie und letzter Bebauung in der Nähe zum Hohlen Grund. Am Ende dieser Strecke in Höhe des Hohlen Grundes ist eine Wendemöglichkeit anzuordnen. Eine Befahrbarkeit des Hohlen Grundes außer gegebenenfalls durch Landwirtschaftsfahrzeuge sollte ausgeschlossen werden. Jenseits des Hohlen Grundes ist ein befahrbarer Weg bis zur Hospitalmühle notwendig.

Im nördlichen Mühlental sollte perspektivisch eine Pflasterung der durchgehenden Strecke erfolgen (als Zwischenlösung ist Reparatur des vorhandenen Straßenbelages aus Betonplatten notwendig). Der nördliche Bogen ist als Weg zu erhalten, dessen Befahrbarkeit nur bis zu den Grundstückseinfahrten gewährleistet sein muß.

In beiden Mühlentälern sind aufgrund der topographisch bedingten schmalen Fahrgassenbreiten Ausweichstellen anzuordnen. Da die Bereiche als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, sind auch Geschwindigkeitsbegrenzungen $\leq 30\text{km/h}$ notwendig.

5.3.2 ruhender Verkehr im öffentlichen Raum

Zusätzlich zu den durch auf den Grundstücken lt. VVBbgBo erforderlichen Stellplätzen sind für den Besucher- und Lieferverkehr im öffentlichen Raum Parkmöglichkeiten anzubieten. Anhaltspunkte dafür gibt die EAE 85 Punkt 5.2.1.2..

Neben den Möglichkeiten entlang des Straßenraumes, soweit keine Verbote bestehen, werden folgende Vorschläge für Parkmöglichkeiten gemacht:

- am Friedhof. Da zur Zeit keine geordneten Parkräume angeboten werden (auch im Zusammenhang mit der Problematik des Zugangs zum Friedhof), wird vorgeschlagen, 8 Stellplätze am Friedhof anzulegen (Grundstücksgröße ca. 15.000 qm, nach VVBbgBO ist bei Friedhöfen je 2.000 qm Grundstücksfläche 1 Stellplatz vorzusehen).
- Eingangsbereich Südliches Mühlental (östlich der Bahnlinie). Da das Ziel besteht, das Tal von motorisiertem Fremdverkehr freizuhalten, gleichzeitig die Bedeutung für die Naherholung auch durch die Erreichbarkeit gekennzeichnet ist, ist neben der vorhandenen guten Erreichbarkeit durch den ÖPNV ein Angebot an Parkmöglichkeiten zu machen. Gegebenenfalls ist hier eine Doppelnutzung in Zusammenhang mit der Reaktivierung der Gaststätte „Tszschetzschnower Schweiz“ gegeben, da ein Stellplatznachweis auf dem Grundstück schwierig erscheint (nachzuweisen wären nach VVBbgBO bei gastronomischen Einrichtungen 1 Stellplatz je 10 qm Gastraumfläche zu veranschlagen - eine Größenordnung von ca. 15 Stellplätze wäre in diesem Falle vorzusehen).
- Eingangsbereich zum Naturschutzgebiet Buschmühle. Hier liegt nicht das Hauptgewicht für die Naherholung. Möglichkeiten der Begehrbarkeit des NSG sind jedoch gegeben und könnten für die Naherholung auch genutzt werden. Aus diesem Grund wäre ein geringfügiges Stellplatzangebot von 2-3 Stellplätzen unter Nutzung vorhandener Flächen zu empfehlen.

5.3.3 Fußgänger- / Radfahrverkehr

Durch die besondere Bedeutung Güldendorfs für die Naherholung (auch als Durchgangsgebiet z.B. Richtung Helenensee) ist den Fußwege- und Radwegebeziehungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Auch der Anschluß an die Trassen der in Arbeit befindlichen Radwegekonzeption für den Gesamtbereich Frankfurt muß beachtet werden. Im Zeichnungsteil Blatt „Verkehrsbeziehungen“ sind die wichtigsten Trassen innerhalb Güldendorfs ausgewiesen. Dabei sind Ringschlüsse herzustellen und z.T. auch bauliche Maßnahmen an bestehenden Trassen vorzunehmen. Die Güldendorfer Straße ist mit Fuß-/Radwegen vom Mühlenweg bis zur Autobahnbrücke (von der Autobahnbrücke bis zur Seestraße mit einem Fußweg) auszugestalten. Gleiches gilt für den Buschmühlenweg bis Eingang NSG Buschmühle (auch wenn in diesem Bereich aus naturschutzbedingten Gründen gegebenenfalls nur eine extrem schmale Trasse realisierbar ist, die nicht den Richtwerten entspricht). In allen anderen Bereichen sind die Mischverkehrsflächen durch Fußgänger und Radfahrer mitzunutzen.

5.3.4 ÖPNV

Neben der allgemeinen Erreichbarkeit des Ortes sind die Haltepunkte des ÖPNV auch für die Entwicklung der Naherholung von Bedeutung. Hiefür sind die Haltestellen an der Seestraße und am Eingang in das Südliche Mühlental von besonderer Bedeutung. Entsprechend sollte die Ausgestaltung erfolgen (Regenschutz, Hinweistafeln, Nachbarschaft zu Störungen - z.B. Recyclingbehältern - vermeiden, etc.). Der Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt (Oder) weist in diesem Zusammenhang die Aufstellung von Wartehäuschen durch die Deutsche Städtereklame an den Haltepunkten Güldendorf - See, Güldendorf - Kehr wiederstraße und Tschetzschower Schweiz aus.

Zur Zeit ist Güldendorf mit insgesamt 6 Haltepunkten ausgestattet. Im Zuge der geplanten Entwicklung von Sport- und Freizeitflächen an der Güldendorfer Straße wäre hier die Einrichtung eines zusätzlichen Haltepunktes zu empfehlen.

5.4 Planerische Leitbilder, Entwicklungsszenarien, Ortsbildentwicklung

- Güldendorf lebt von seiner Attraktivität als Wohnstandort (auch durch das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen = ländliches Wohnen) und als Ziel für die Naherholung aufgrund der reizvollen landschaftlichen Gegebenheiten
- die durch topographische Besonderheiten und durch vorhandenen überörtlich bedeutsame Verkehrsstrassen bedingte Zersplitterung des Ortes bleibt bestehen
- bauliche Erweiterungen bieten sich nur in geringem Maße an, Güldendorf hat seine natürlichen Grenzen nahezu erreicht
- das nördliche Mühlental bleibt in seinem jetzigen baulichen Bestand erhalten, eine Verdichtung erfolgt nicht
- das südliche Mühlental wird geringfügig zwischen Bahnlinie und Hohlem Grund verdichtet, jenseits des Hohlen Grundes gilt das Gleiche wie für das nördliche Mühlental

Eine klare räumliche Abgrenzung zur Stadt Frankfurt ist zu erhalten. Eine räumliche Begrenzung der Siedlung Güldendorf erfolgt durch die Autobahn. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zwischen Eisenbahnlinie und Autobahn ist ebenfalls als räumliche Trennung vorhanden und die Erhaltung anzustreben. Bei der Realisierung von Sporteinrichtungen auf Flächen westlich der Güldendorfer Straße ist darauf zu achten, daß die jetzt noch erlebbare räumliche Trennung zwischen Frankfurt und Güldendorf durch Errichten der Sportanlage auf einer Grünfläche (ohne Hochbauten) trotzdem weitgehend erhalten bleibt. Eine Minderung der Qualität der Landschaftsstruktur ist bei Umsetzung des Vorhabens nicht vermeidbar. Hier ist abzuwägen zwischen dem Bedarf an Sportflächen, der sich vorwiegend aus dem Bereich Neuberesinchen entwickelt und landschaftsplanerischen Aspekten.

- Der für die zukünftige Wohnbebauung von Bürgern und Kommune favorisierte Standort Hinter den Höfen kann nicht ohne Kompromisse Bauland werden!

Für diesen Wohnbebauungsstandort sprechen die Bebauung entlang vorhandener Wegetrassen und die mögliche städtebauliche Abrundung der Siedlung.

Nachteile ergeben sich durch die Zerstörung des alten Ortsrandes, durch die Höhenlage dieser Fläche und durch die topographischen Besonderheiten Hinter den Höfen (die Hohlwegkreuzung, die nur sehr begrenzt für einen Straßenverkehr nutzbar, in ihrem Bestand jedoch zu erhalten ist).

Wenn der Bedarf so groß ist, daß eine Siedlungserweiterung unbedingt erforderlich ist, dann sind folgende Prämissen zu setzen :

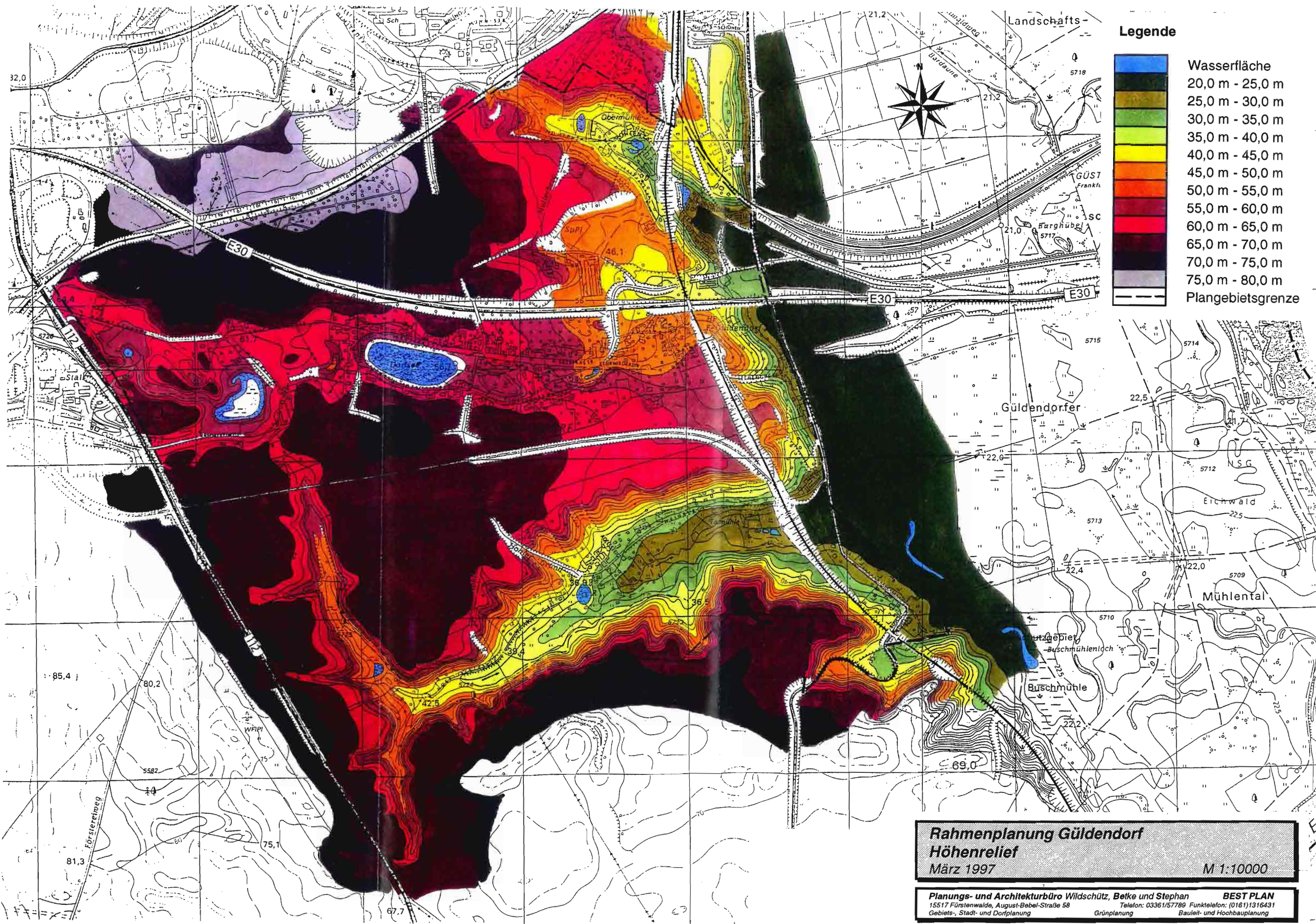
- Erhaltung der Ausformung der Kreuzung der Straßen Hinter den Höfen und Hohlweg
 - Verbreiterung der Straße Hinter den Höfen auf 4,75 m (außer im Bereich der Kreuzung),
 - Bebauung nur entlang der vorhandenen Straße,
 - Hauptzufahrten von der Krummen Straße und der Straße Am Spring,
 - Teile des alten Ortsrandes als inneren Grünzug erhalten,
 - die Entwicklung eines Ortsrandes ist durch Festsetzungen des Grünordnungs- und V- und E-planes zu unterstützen, wie z.B.:
 - a) Traufstellung der Gebäude, kleine Vorgärten (2-3 m breit)
 - b) letztes Drittel des Grundstückes als Garten gestalten
 - c) Pflanzung einheimischer Arten ... und Anzahl pro m² ...,
 - durch die erhöhte Lage sind besondere Maßnahmen zur Realisierung der Regenwasserentwässerung und des Windschutzes notwendig
Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. zur Gestaltung der Hohlwegkreuzung zu nutzen
- Gewerbeansiedlungen (Handel, Gewerbe ohne Lärm- und Geruchsbelästigungen, ohne große Lagerflächen und Stellflächen) sind auf das Dorfgebiet zu beschränken. Dabei ist der vorhandene Bestand an Gebäuden zu nutzen. Die Entwicklungsziele - Wohn- und Naherholungsgebiet - sind zu berücksichtigen. Gestalterische Verbesserungen sind anzustreben.
 - insbesondere für den Fuß- und Radwegeverkehr (Naherholung, Sicherheit) sind neben einer Sanierung weiter Teile der Oberflächen der Verkehrsflächen weitere Maßnahmen notwendig
 - in Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sind folgende Punkte besonders zu beachten:
 - Erhalt von Offenflächen
 - Schutz und Ergänzung bestehender Alleen und Baumreihen
 - Anlegen von Baumreihen, Hecken zur Gliederung der Landschaft und zur Einbindung von Verkehrsstrassen in die Landschaft
 - Erhalt der Obststreuwiesen und ähnlicher lockerer Gehölzstrukturen
 - Ortsrandgestaltung (Gestaltung des Übergangs von Siedlungsflächen zu Offenflächen durch Baumhecken, Strauchpflanzungen, Pufferzonen zum Ackerbereich)
 - Pflege der Wasserflächen (Freihaltung der Gräben; Gräben, soweit nicht bereits so vorhanden, möglichst in mäandrischer Form gestalten, um die Fließgeschwindigkeit herabzusetzen; keine Verrohrungen der Gräben vornehmen, Pflege der Flora und Fauna der Gewässer und ausreichende Schutzzonen zur Umgebung, soweit noch nicht vorhanden, einrichten)
 - Erhalt der Hohlwege (Erhalt in ihrer topographischen Form und Pflege der Böschungen)
 - besonderes Augenmerk ist auf die beiden Mühlentäler zu richten (Erhalt des Naturraumes in seinem jetzigen Bestand - Schutz von Flora und Fauna - Großstaudenfluren und Offenflächen erhalten, Begrenzung der Siedlungsentwicklung, weitestgehendes Freihalten von motorisiertem Verkehr, Pflege der Hang- und Böschungsvegetation)
-

6. Resümee

Trotz der weiteren Entwicklung zum Wohnstandort sollte der eigene Reiz von Güldendorf als ländlicher Bereich nicht verloren gehen.

Das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft, einschließlich dazugehörendem Gewerbe und die besondere Siedlungsstruktur, im vorwiegenden bedingt durch die Topographie und die historische Entwicklung des Ortes, ist erhaltenswert. Die Bedeutung Güldendorfs für die Naherholung und Freizeitgestaltung ist weiter auszubauen. Dazu ist die Einbindung des Natur- und Landschaftsschutzes (z.B. beschränkter Zugang in das NSG) wichtig als attraktivitätssteigerndes Potential.

Alle wichtigen Angaben sowohl zum Bestand im Plangebiet Güldendorf als auch zur Planung sind im beiliegenden Planteil dokumentiert, der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Vertiefung und Begründung der Planaussagen und soll so die Nachvollziehbarkeit der Plandarstellungen erleichtern.



Ortsbildprägende Elemente Südliches Mühlental

Das südliche Mühlental ist gekennzeichnet durch eine vorwiegend eingeschossige Bebauung einfacher Gestaltung. Die Ansiedlung erfolgte fast ausschließlich auf der Nordseite der Erschließungsstrasse. Auch für kommende Lückenschließungen sollte das vorhandene Maß der Bebauung nicht überschritten werden (Einfamilienhauscharakter, I + D, offene Bauweise).

Bild 1

positiv:

- gut proportionierte Dachlandschaft
- stehende Fensterformate mit Sprossung
- Einfriedung mit Hecken
- landschaftliche Einbindung der Bebauung



Bild 2

positiv:

- Gebäudestruktur
- landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen
- Dachlandschaften

negativ:

- Zaungestaltung im linken Bildteil



Ortsbildprägende Elemente Buschmühlenweg

Durch die gute Lage am Buschmühlenweg mit Blick auf die Oderwiesen hat sich hier eine villenartige Struktur angesiedelt. Diese gute Lage wird natürlich gemindert durch den zumindest zeitweise starken Verkehr. Ein 1996 vollzogener Neubau zeigt jedoch, daß der Standort immer noch attraktiv ist. Dazu trägt auch eine in weiten Teilen noch vorhandene Allee, sowie das landschaftliche Hinterland der Hanglage bei. Problematisch ist hier zumindest zum Teil die Erreichbarkeit zu Fuß oder per Rad, da nicht alle Streckenabschnitte mit Fuß-/Radwegen ausgestattet sind.

Bild 1

positiv:

- deutlich erkennbare gestalterische Qualität des Gebäudes einschließlich Umfeld
- gut proportionierte Dachlandschaft
- stehende Fensterformate mit Sprossung
- zum Gebäude passende Umzäunung (Massivsockel + schmiedeeiserne Zaunelemente)



Bild 2

Wohnhaus am nördlichen Ende des besiedelten Bereichs
dieses Gebäude stellt einen negativen gestalterischen Gegenpol zu Bild 1 dar
negativ:

- liegende Fenster
- Fenster ohne Sprossung
- Fassadenoberfläche
- Fassadengliederung (schwarze Giebelspitze)
- Umzäunung aus Betonelementen



Ortsbildprägende Elemente nördliches Mühlental

Das nördliche Mühlental ist durch die Landschaft und durch die Gebäude der Bauernhöfe und der ehemaligen Mühlen geprägt. Die Siedlungsstruktur ist aufgelockert. Während sich die Mühlengebäude im Tal am Wasserlauf angesiedelt haben, sind die Hofanlagen auf der Südseite am Hang zu finden. Die Erschließung wird durch eine schmale Straße von ca. 3 m Breite gesichert. Die angeführten Elemente sind als Struktur erhaltenswert, die Gebäude sind von unterschiedlicher Qualität (gestalterisch und vom baulichen Zustand). Nachfolgend werden an Bildbeispielen zu verbessernde und zu erhaltende Elemente aufgezeigt.

Bild 1

positiv:

- deutlich rechteckiger Grundriß der Gebäude
- Fassade des rechten Hauses (Zwerchhaus, Fensterläden)
- klare Dachlandschaft der beiden Haupthäuser
- stehende Fensterformate

Negativ:

- Flachdach des Nebengebäudes
- Fenster ohne Sprossung



Bild 2

saniertes Wohnhaus einer Hofanlage

positiv:

- minimaler Einsatz von Dachfenstern
- die ursprüngliche Gliederung der Fassade wurde beibehalten
- stehende Fensterformate
- Fenster im Erdgeschoß mit Sprossung
- klare einfache Formsprache

negativ:

- das Fenster im Giebel dreieck hat keine Sprossung erhalten



Bild 3

Wohnhaus am östlichen Eingang
des Mühlentales

negativ:

- liegendes Fenster im Erdgeschoß, nahezu ungegliedert
- Fenster im Dachgeschoß ohne Sprossung
- verschaltes Giebelndreieck



Bild 4

Bebauung in der Mitte des Tales
positiv:

- gute, einfache Gliederung der Fassade
- stehende Fenster mit Sprossung
- Nebengebäude mit Sichtmauerwerk
- klare Dachformen
- eindeutig rechteckige Gebäudegrundrisse
- einfache Umzäunung

negativ:

- Ausrüstung mit Satellitenantennen



Bild 5

Wohnhaus des Bauernhofes auf
dem südlich des Tales vorhandenen
Plateau

(einsehbar vom Müllerberg)

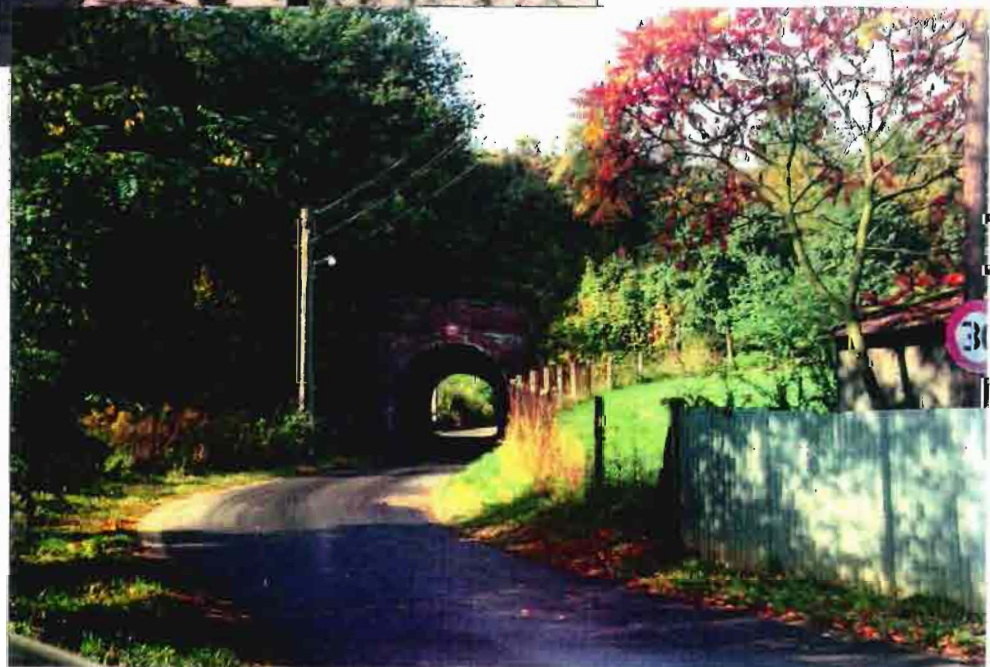
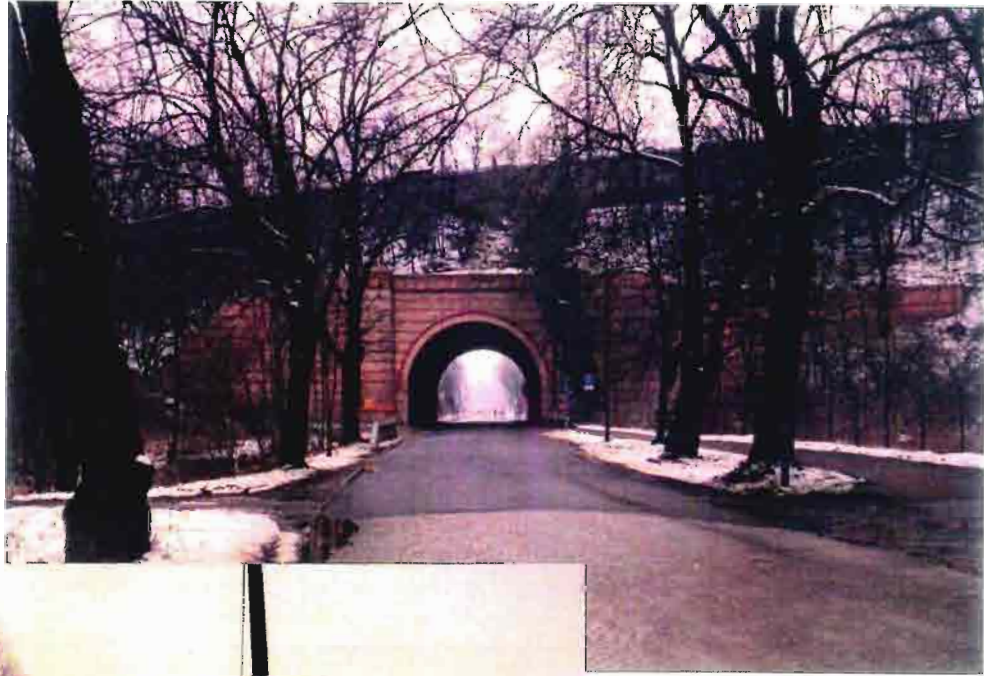
positiv:

- Gliederung der Fassade
- Krüppelwalmdach auf Grund des eindeutig rechteckigen Gebäudegrundrisses eine gute Lösung
- stehende Fenster mit Sprossung



Ortsbildprägende Elemente - Brücken

Güldendorf ist auf Grund einer Vielzahl niveaufreier Kreuzungen der Verkehrswege durch eine recht hohe Anzahl von Brücken bzw. Tunneln verschiedener Konstruktionsart gekennzeichnet.



**„Bahnhof“
Güldendorf**



Verkehr

1. Einmündung Pferdegrasse auf die Seestrasse - durch die Oberflächenqualität der Pferdegrasse und die anstehenden topographischen Bedingungen kommt es zu Erosionserscheinungen und Verschmutzungen der Fahrbahn der Seestrasse
2. Haltepunkt Güldendorf der Deutschen Bahn AG - als Haltepunkt aufgegeben, der Zustand der baulichen Anlagen als auch die Sicherheitsanforderungen aus dem Bahnbetrieb lassen eine Nachfolgenutzung fraglich erscheinen
3. Kehrweiderstraße - durch einen sehr engen Verkehrsraum gekennzeichnet, damit ergeben sich Probleme bei der vorgesehenen Anordnung weiterer Wohnbauten jenseits des jetzigen Endes der Kehrweiderstraße; mangelhafter Zustand d. Fahrbahnoberfl.
4. Fuß- und Radwegebrücke über die Gleisanlagen - als wichtiges Verbindungsglied zwischen Kleingartenanlage und Neubereichen in mangelhaftem baulichen Zustand
5. Im Zuge der weiteren Anordnung von Wohnbauten an der Strecke "Hinter den Höfen" ist der Anbindungspunkt an die Krumme Straße neu zu gestalten - Absicherung gegen Erosion, Sicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer u. dgl.
6. Einfahrt von der B12 in die Fruchtstraße z. Zt. gesperrt - damit eine direkte Anfahrt des Landwirtschaftskomplexes an der Fruchtstraße aus westlicher Richtung nicht möglich

fehlende Fuß-/Radwege, die an stark frequentierten Straßen für die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern notwendig sind

Brücke Güldendorfer Straße über die Autobahn - Engpaß und Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern

Streckenabschnitte im Verkehrsnetz, die z. Zt. ohne Einschränkung benutzbar sind, zukünftig jedoch Einschränkungen (motorisiert nur noch Wirtschaftsverkehr) erfahren sollten (Landschaftsschutz)

Streckenabschnitte im Verkehrsnetz, die z. Zt. ohne Einschränkung benutzbar sind, zukünftig jedoch auf Grund der Lage und topographischen Gegebenheiten Einschränkungen (Höchstgeschwindigkeit 30 km/h, nur für Anlieger) erfahren sollten

für den Durchgangsverkehr zu sperrender Abschnitt (Landschaftsschutz)

fehlender Ringschluß einer Hauptfuß- und Radwegebeziehung

Vermittlung der Autobahn

Ortseingangssituationen

1. Krumme Straße ungenügende Ausgestaltung im Übergang Landschaft - Siedlung
2. Güldendorfer Straße ungenügende Ausgestaltung im Übergang Landschaft - Siedlung
3. Seestrasse/Am Zwickel ungenügende Ausgestaltung im Übergang Landschaft - Siedlung
4. ungenügende Kennzeichnung des Kreuzungsbereichs im Landschaftsraum (Orientierungsprobleme)

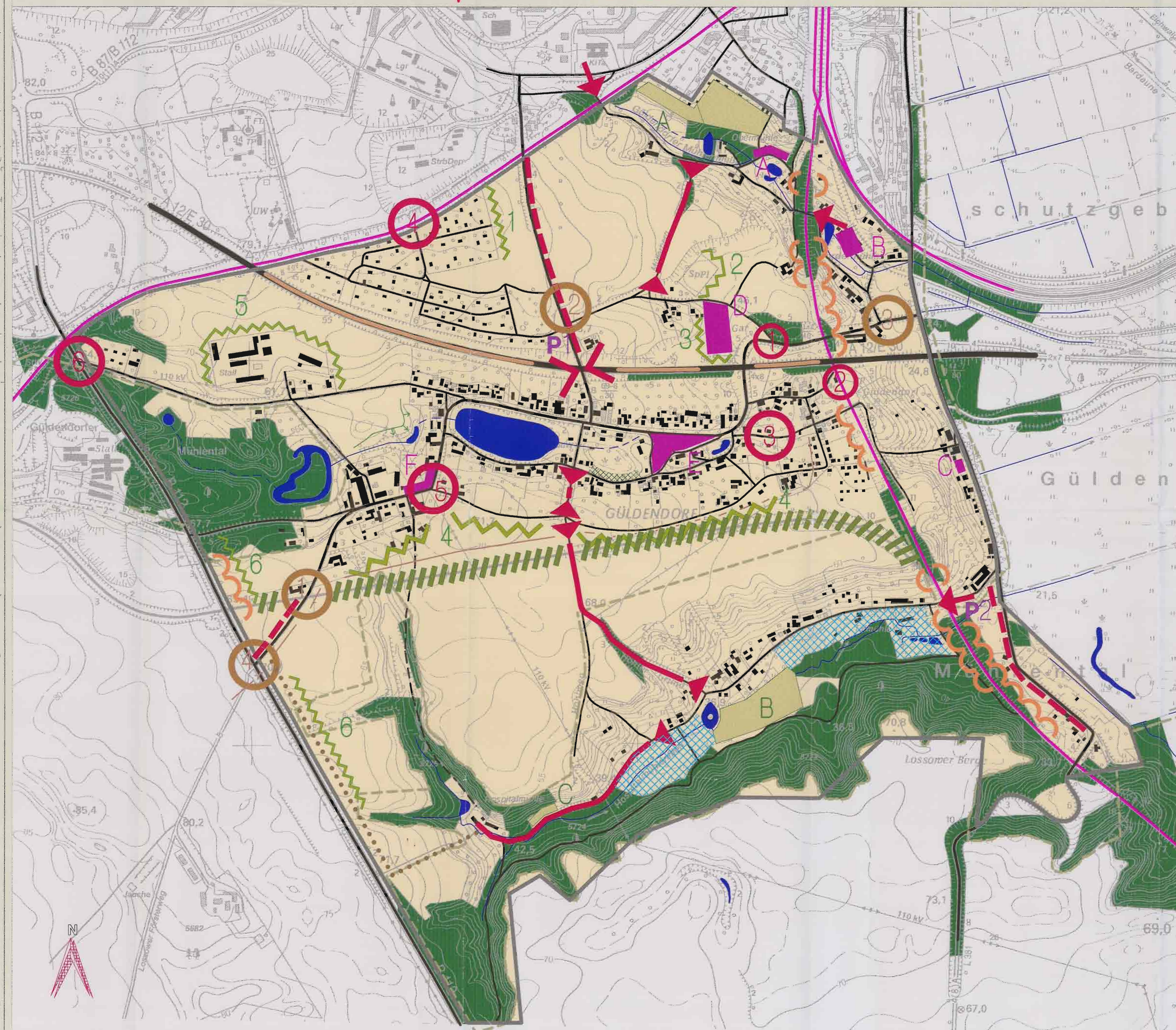
Landschaftsschutz

- In diesen Bereichen Offenflächen vor Gehölzakkumulation schützen
- Gefährdung des Böschungsbereichs (Erosion, Stoffeintrag, Blickbeziehungen)
- Gefährdung Nährstoffeintrag

Konfliktplan Güldendorf

Plan-Nr. 1

M 1 : 5000



Verkehr/Funktionen

- P1** für den Friedhof stehen keine geordneten Flächen für den ruhenden zur Verfügung, in diesem Zusammenhang ist auch die Eingangssituation zum Friedhofsgelände anzusprechen (Abstand Eingangsporte - Kante Fahrbahn ca. 1m)
- P2** für die weitestgehende Freihaltung des südlichen Mühlentales vom motorisierten Verkehr stehen im Vorraum keine geeigneten Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung

Siedlungsgestalt

- A** ruinöser Zustand der vorhandenen Gebäude, teilweise bereits Totalabbruch, vorgelagerte Erschließungstrasse entspricht nicht normalen Anforderungen
- B** Alte Mühlenanlage in ungenügendem baulichen Zustand, Umfeldgestaltung ungenügend
- C** ruinöse Zustände in potentieller Baulücke
- D** Sammelgaragenanlage, von höher gelegenen, ungenügenden Flächen einsehbar, im Maßstab kontrastierend zu den übrigen baulichen Anlagen des Ortes
- E** Umfeldgestaltung des Kirchenareals ungenügend, die Einsehbarkeit auf die Kirche ist von der Seestrasse aus nicht gegeben
- F** Gestaltung der Nordseite der Krummen Straße in diesem Bereich, insbesondere die städtebauliche Ausbildung des Kurvenbereichs ist ungenügend

Landschaftsbild

- A** störende bauliche Anlagen an der Hangkante, verfallendes Element an der Nordseite des Mühlentales
- B** Bauliche Anlagen, die nicht mit landwirtschaftlicher oder adäquater Nutzung zusammenhängen wirken störend
- C** Kleingärten als störendes Element im sensiblen Landschaftsraum
- 1 ungenügende Einbindung der Kleingartenanlage in die Landschaft
- 2 ungenügende Einbindung der Sportanlage in die Landschaft
- 3 ungenügende Einbindung der Garagenanlage in die Landschaft
- 4 Notwendigkeit einer neuen Ortsrandgestaltung im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung "Hinter den Höfen"
- 5 ungenügende Einbindung der Sportanlage in die Landschaft
- 6 zu verbessernder Bezug zu den landschaftlich und agrarisch geprägten Raumelementen
- 7 ungenutzte Bahnliniestrasse mit zum Teil erheblichen Eingriffen in das natürliche Relief

Sonstiges

- Emissionen durch Verkehrsstressen im besiedelten Raum
- Gebäude im Bestand
- Straßen, Wege
- Gewässer
- Grenze LSG
- Wald
- Schienenanlagen
- ADL 400
- Plangebietsgrenze

Bildbeispiele Konflikte

1. Sportplatz Bestand ungenügende Einbindung in die Landschaft
2. Hangkante nördliches Mühlental Störung des Landschaftsbildes durch Bungalowbebauung
3. Vermittlung entlang der Autobahntrasse infolge des Rückbaus im Grenzverkehr nach Polen
4. städtebaulicher Maßstab - Eckausbildung Krumme Straße in Höhe Einmündung der Trasse "Hinter den Höfen"
5. ungenügende Einbindung der Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes in die Landschaft
6. Die Kirche als wichtigstes historisches Gebäude ist von der Hauptstraße (Seestrasse) so gut wie nicht sichtbar; Werbung sollte nicht in dieser Art und Weise in unmittelbarer Nähe zum Kirchenhof stattfinden
7. Detail der Brücke über die Gleisanlagen (Verbindung zwischen Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes und Neubereichen), das desolaten Zustand der Tragkonstruktion aufzeigt
8. ungenügende Einbindung der Stallanlage an der Fruchtstraße in die Landschaft
9. Frendkörper Garagenkomplex - ungenügende Einbindung in die Landschaft, Zustand der Pferdegrasse als Zubringer zu den Garagen und zum Sportplatz ungenügend
10. Buschmühlweg fehlende Fuß- und Radwege führen zu einer erhöhten Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer zwischen Abzweig in das südliche Mühlental und der Kurve nach Lossow (letzte südliche Bebauung)

	BEST PLAN Raumplanungsgesellschaft Bette, Ströhen, Wöhrle, Kahl 85317 Fautenwäde Telefon/Fax 09261/97789
Projekt Rahmenplanung Güldendorf	Projekt Konfliktplan 1 Maßstab 1:5000

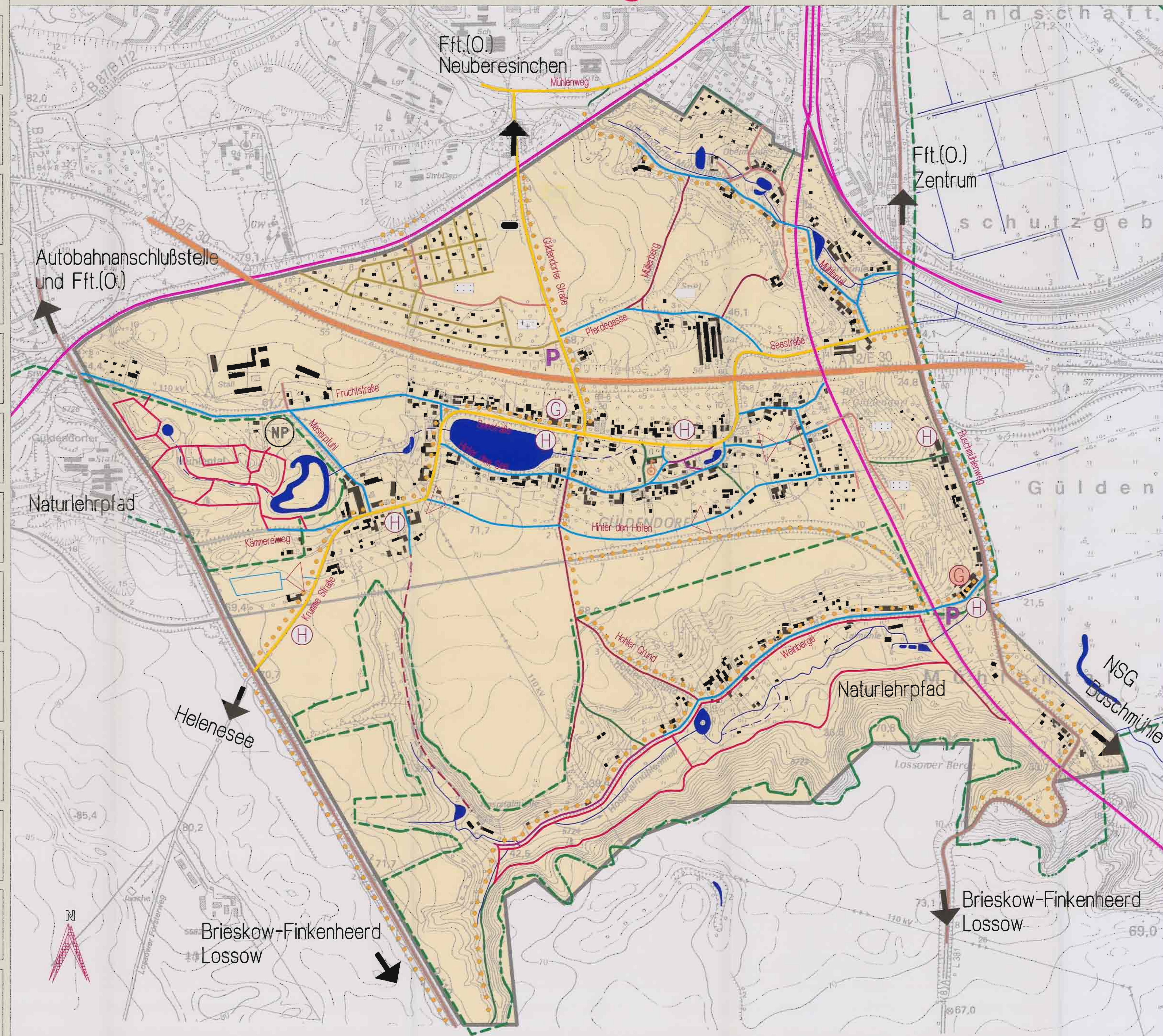
Verkehrsbeziehungen Guldendorf

Plan-Nr. 2

M 1 : 5000

Klassifizierung der Verkehrsverbindungen

- BAB 12/ E30
(Fernstraße)
- Bundes-/Landesstraße
(überregionale Straße)
- Hauptsammelstraße
(innerhalb bebauter Gebiete)
zwischenmündliche Straße
(außerhalb bebauter Gebiete)
- Anliegerstraße
(innerhalb bebauter Gebiete)
untergeordnete Straße
(außerhalb bebauter Gebiete)
- Anliegerweg
Erschließung spezieller Funktionen
z.B. Kleingartenanlagen
- Wirtschaftsweg
Erschließung landwirtschaftlicher
Bereiche
nur rudimentär vorhanden
- Wege
im wesentlichen durch Rad- und
Fußgängerverkehr gekennzeichnet
- Wege
im wesentlichen durch Rad- und
Fußgängerverkehr gekennzeichnet
motorisiert nur für Anlieger
- Anliegerwege
im Kleingartenbereich
- Schienanlagen der
Deutschen Bahn AG
- Hauptfuß- und
Radwegebeziehungen
- Trassenausbau im Zuge
der Baulanderschließung notwendig
- Plangebietsgrenze
- Gebäude im Bestand



wichtige Zielpunkte

- Kleingartenanlage
- Sportflächen Bestand
- Sportflächen Planung
- Friedhofsanlage
(Ehrenfriedhof für Kriegsgefangene
und Zwangsarbeiter mehrerer
Nationen - Denkmal)
- Märkischer Naturgarten
(Naturpark)
- Denkmal
Kirche (im Kern frühgotischer
Beckensteinbau der 2. Hälfte des
13.Jh.)
- Verweis auf Ziele außerhalb
des Plangebietes
- Naturlehrpfad
"Guldendorfer Mühlentälchen"
"Märkischer Naturgarten"
- Sonstiges
- Grenze LSG
- Gastronomische Einrichtung
Bestand
- Gastronomische Einrichtung
möglichst zu entwickeln
- Haltepunkt DPNV
- wichtige anzulegende Park-
möglichkeiten außerhalb der
Hauptortslage
- Gewässer

Beispiele Verkehrsanlagen

- Weinberge
(südliches Mühlentälchen)
Befestigung mit Stra-
ßenbauplatten;
Bei gegebenen öko-
nomischen Möglichkei-
ten Anlagen einer
Pflasterstraße
b=4,75m (Misch-
verkehrsfläche)
- Weinberge
(südliches Mühlentälchen)
In Höhe Hohen Grund
Richtung Westen
Übergang in Sandweg
gegebenfalls
Ausbau der Pflaster-
straße bis zur letzten
Wohnbebauung,
darüber hinaus Bei-
halten der unver-
seigten Verkehrs-
fläche
- nördliches Mühlentälchen
Befestigung mit Stra-
ßenbauplatten;
Bei gegebenen öko-
nomischen Möglichkei-
ten Anlagen einer
Pflasterstraße
b=3,00m (Misch-
verkehrsfläche)
Ausweichmöglichkeiten
erforderlich,
in der Priorität dem
südlichen Mühlentälchen
nachgeordnet
- Zufahrt zur Klein-
gartenanlage im
Nordwesten des
Plangebietes mit
Straßenbauplatten als
Fahrschienen verlegt,
teilweise in desolatem
Zustand, in einigen
Abschnitten sehr
schmal ohne
Ausweichmöglichkeiten
- Kehrwiederstraße
sehr schmal bemes-
sener Verkehrsraum,
Gegenverkehr
derzeit nicht möglich,
Oberflächenmaterial
Straßenbauplatten,
Austausch gegen
Pflasterung sollte
im Hinblick
einer möglichen
Bebauung Richtung
Am Spring vorgenom-
men werden
- Pferdegasse
unbefestigte Anlie-
gerstraße, da hier die
Zufahrt zum Garagen-
komplex und zum
Sportplatz erfolgt, ist
eine Sanierung (sand-
geschlämte Schotter-
decke o.ä.) als Mini-
malstandard notwendig
Richtung Seestraße
ist eine Befestigung
(Pflasterung o.ä.) not-
wendig, um die jetzt
auftretenden
Abschwemmungen zu
unterbinden
- Einmündung "Hinter
den Höfen" auf die
Krumme Straße,
durch die geplante
Neubebauung an der
Straße Hinter den
Höfen ist diese im
Ausbauzustand an-
zulegen (Pflasterung,
b=4,75m, Misch-
verkehrsfläche)
- Istzustand der
Trasse "Hinter den
Höfen"
- Buschmühlenweg vor
der Kurve Richtung
Lossow,
vom Abzweig Wein-
berge bis hier ist
kein Fuß- oder Rad-
weg vorhanden, da
auf Grund der ver-
kehrlichen Bedeutung
des Buschmühlen-
weges eine erhöhte
Gefährdung für Fuß-
gänger und Radfahrer
vorliegt, ist trotz des
engen zur Verfügung
stehenden Raumes
Abhilfe zu schaffen
- kurze fußläufige
Verbindung von der
Kleingartenanlage
im Nordwesten des
Plangebietes Richtung
Neuberresinchen über
die Brücke über die
Gleisanlagen der
Deutschen Bahn AG,
die Brücke ist
sanierungsbedürftig

BEST PLAN Bauingenieur- und Architekturbüro 2537 Finkenheerd Telefon/Fax 03361-57260		Datum der Planerstellung 20.09.1997	
Projekt Rahmenplanung Guldendorf		Plan Verkehrsbeziehungen M 1:5000	

Bemerkungen

Die weitaus überwiegende Anzahl der Gebäude in Guldendorf erreicht nur eine Geschoßanzahl von I+D. Damit ist dies insbesondere für die Wohnhäuser die prägende Bebauungsform. In der Regel sind Gebäude mit größerer Höhe mit öffentlichen Funktionen ausgestattet (z.B. Kirche, Gaststätte). Eine Ausnahme dazu bildet die Bebauung am Buschmühlenweg. Hier sind auf Grund der Hanglage und der Bauform (Villencharakter) zweigeschossige Gebäude stark

Geschoßanzahl Gebäudebestand Guldendorf

Plan-Nr. 3

M 1 : 5000

Geschoßanzahl

I (Geschoß)

I+D (Geschosse)

II (Geschosse)

II+D (Geschosse)

Sonderform (Kirchenbau)

Sonstiges

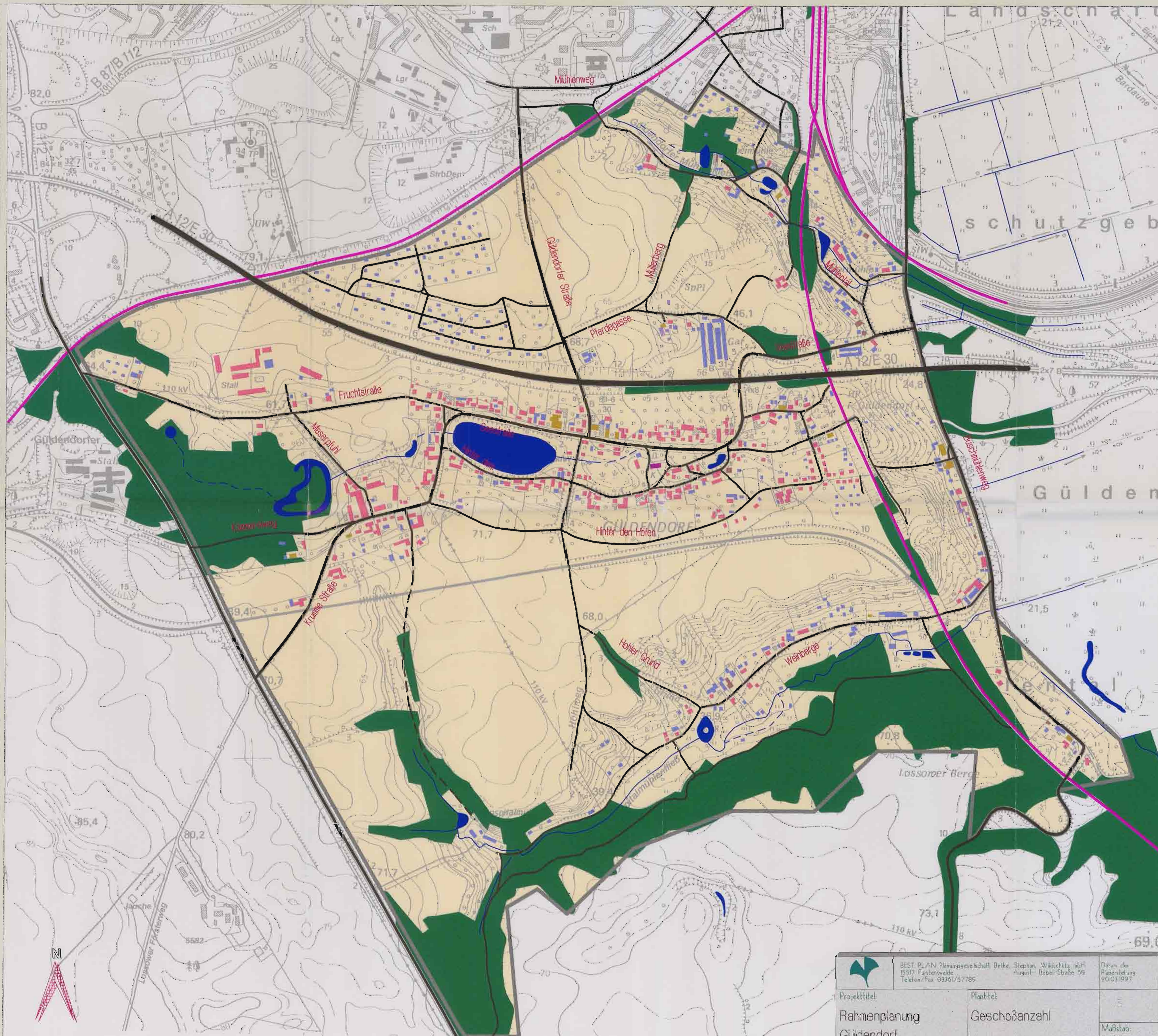
Planbereichsgrenze

Straße, Weg

Schienenanlagen

Wald

Gewässer



	BEST PLAN Planungsgesellschaft Britta, Stephan, Wilschütz mbH 15917 Fürstenwalde Telefon/Fax 03361/57789		Datum der Planerstellung 20.03.1997	
	Projekt: Rahmenplanung Guldendorf		Plan: Geschoßanzahl	
			Maßstab: 1:5000	

Funktionen Gebäudebestand Guldendorf

Plan-Nr. 4

M 1 : 5000

Funktionen

Wohnen

Gewerbe/Dienstleistungen

Ladengeschäft

öffentliche Einrichtungen
(Haltepunkt der Bahn nur noch
als Gebäude existent, nicht in
der Funktion)

Nebengebäude

Kleingarten-/Wochenendhäuser

Sonstiges

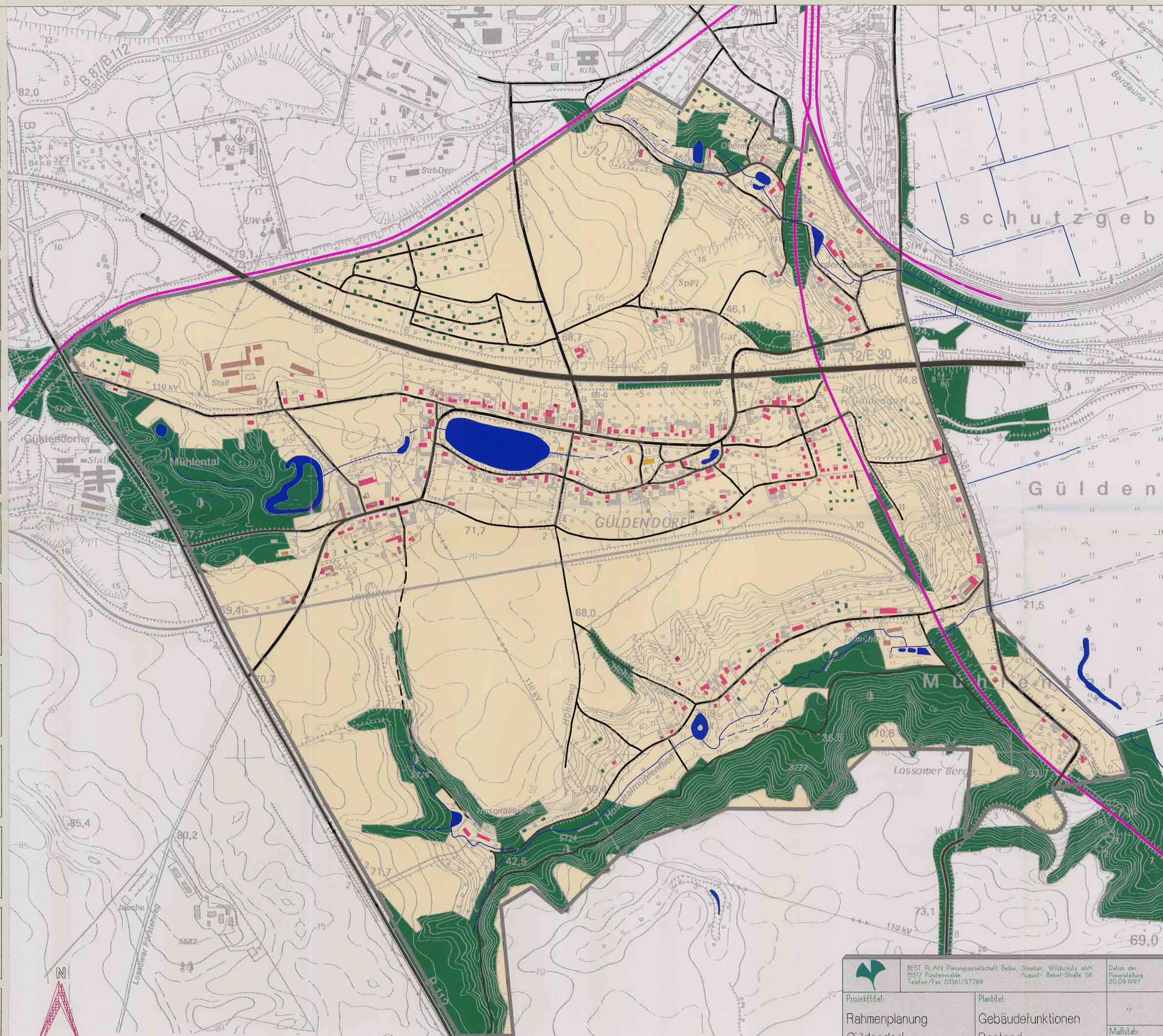
Plangebiet

Straße, Weg

Schienenanlagen

Wald

Gewässer



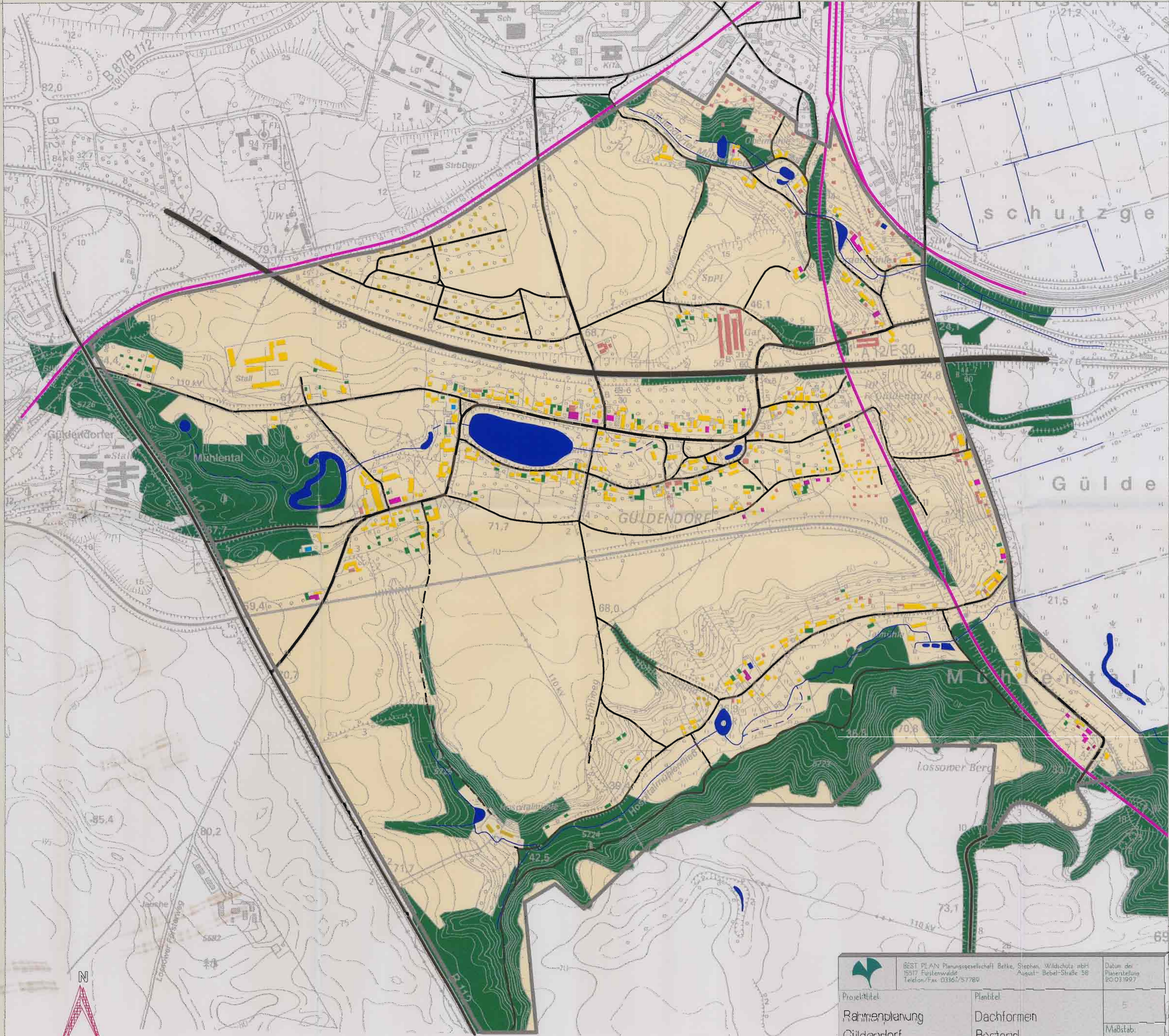
	BEST PLAN Planungsgesellschaft Betke, Stephan, Wildschütz mbH 15517 Füstrowitz Telefon/Fax 03361/57789	Datum der Planerstellung 20.09.1997
Projekt: Rahmenplanung Guldendorf	Plan: Gebäudefunktionen Bestand	4 Maßstab: 1:5000

Dachformen Gebäudebestand Guldendorf

Plan-Nr. 5

M 1 : 5000

Dachformen



	Satteldach
	Walmdach
	Krüppelwalmdach
	Flachdach
	Pultdach
	Mansarddach
	sonstige Dachformen
Sonstiges	
	Planbereichsgrenze
	Straße, Weg
	Schienenanlagen
	Wald
	Gewässer

BEST PLAN Planungsgesellschaft Belke, Stephan, Wildschütz mbH
5317 Fürstenwalde
Telefon/Fax: 03361/57789

Projekt:
Rahmenplanung
Guldendorf

Plan:
Dachformen
Bestand

Datum der
Planerstellung:
10.01.1997

Maßstab:
1:5000

Grünstruktur Güldendorf

Plan-Nr. 8

M 1: 6000

Bemerkungen

Grünstrukturziele

Offenflächen

Wald, waldbühner (dichter) Gehölzbestand

Kleingartenanlagen, Gärten, Streuobstwiesen

Grünfläche im Zentrum der Hauptortslage, zum größten Teil öffentlich (perspektivisch ist der öffentliche Anteil weiter zu erhöhen)

Grün in besonderen Lagen (Hohlwege, Böschungskanten)

sonstige Grünflächen (lockerer Gehölzbestand, Niederungswiesen, Randbegrünungen, etc.)

Friedhofsanlage

Verlust an Grünflächen durch geplante Maßnahmen

Anlegen von abgestuften Baumhecken zur Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft (im Bereich des Ortsrandes Neugestaltung desselben)

Anlegen von Gehölzpflanzungen zur Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft und zur Schaffung von Grünverbindungen

Anlegen Solitärgruppen zur Gestaltung von Eingangsituationen, Betonung wesentlicher Punkte

Bestand Baumreihen und Einzelbäume

Ergänzung bestehender Baumreihen

Bildbeispiele Grünstruktur

1. südliches Mühlental-Blick auf den nördlichen Hangbereich westlich des "Hohen Grundes", Großstaudenfluren



2. südliches Mühlental-Mühlenteich in Höhe Hohen Grund (Blick aus Richtung "Wenberge" Richtung Süden)



3. südliches Mühlental-Bereich Hospitalmühle



4. nördliches Mühlental-Abschnitt des Güldendorfer Mühlenteiches



5. Freifläche Am Zwickel Die Freifläche ist zu erhalten, jedoch die strassenbegleitende Struktur von Buschmühlentweg bis zur ersten Bebauung ist zu verbessern



6. Der "Hohle Grund", die direkte Verbindung zwischen dem südlichen Mühlental und der durch Ackernutzung gekennzeichneten Fläche zwischen Hauptortslage und Mühlental



7. Hauptortslage-Blick über den Großen Dorsee von Ost nach West



8. Kleingartenanlage im Nordwesten des Plangebietes



9. Blick auf die Oderwiesen aus Richtung Lehnengasse, erkennbar ist die Notwendigkeit, Blickachsen freizuhalten, diese Aussichten weiterhin zu erhalten



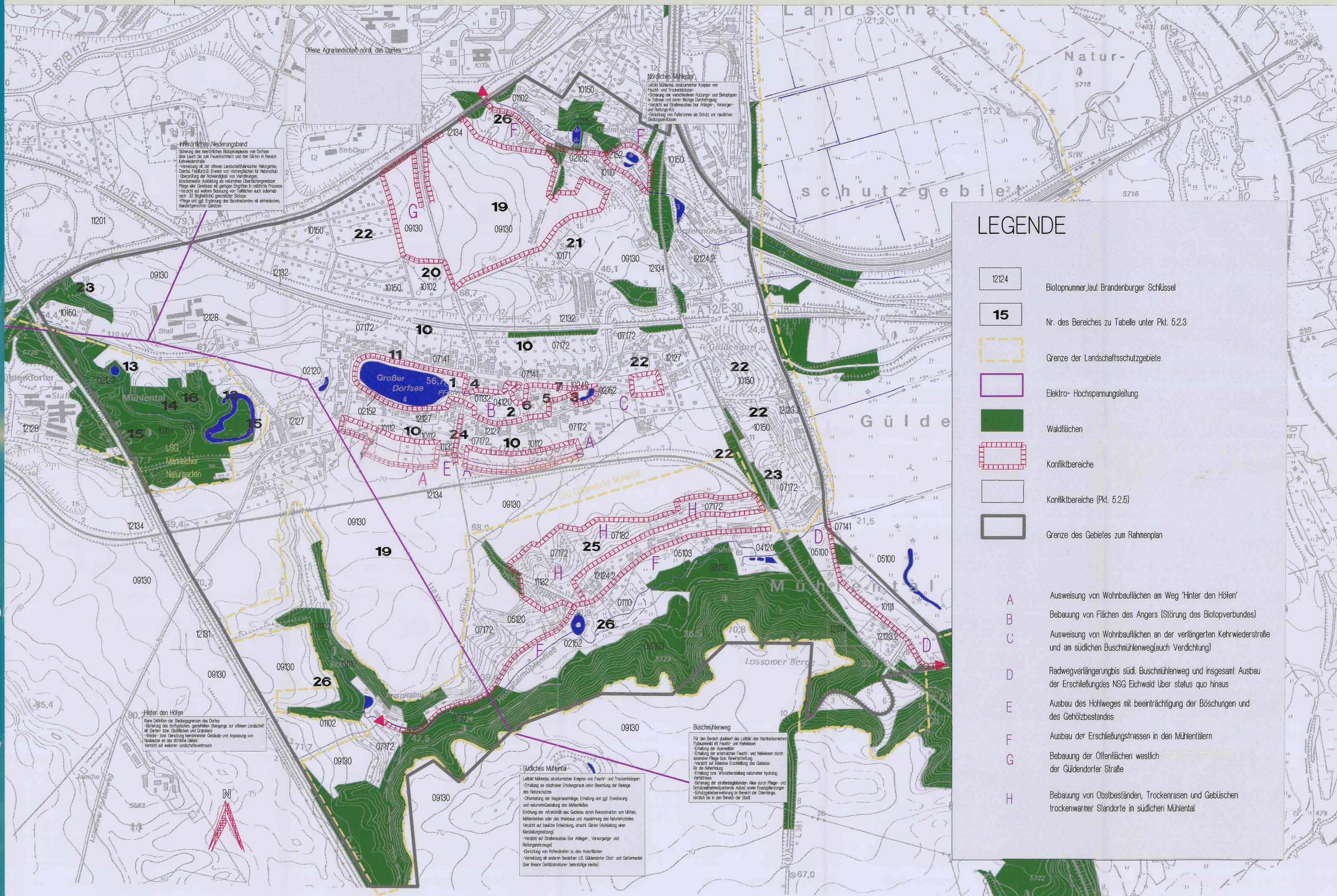
Sonstiges

- Grenze LSG
- Gewässer
- Straßen, Wege
- Schienenanlagen
- Gebäude im Bestand
- Plangebiet

Ziele Natur- und Landschaftsschutz Güldendorf

Plan-Nr. 7

M 1 : 5000



Bildbeispiele Ziele Natur- und Landschaftsschutz

1. Die dörfliche Siedlung bildet mit zahlreichen Kleinstrukturen wertvolle Lebensbereiche: Böschungen/Säume, Trockenmauern, Holzstapel, u.a.



2. Bebauung und Gartennutzung bedrohen die Allobestände am nördlichen Hang des Güldendorfer Mühlentales



3. Der Feldweg zwischen Mühlental und Hohlweg bedarf einer begleitenden Pflanzung



4. Der Hohlweg im südlichen Mühlental mit seinen gut entwickelten Säumen und dem Gehölzbestand soll ohne weiteren Ausbau ein Teil der Rundwanderwege werden.



5. Der märkische Naturgarten mit seinem Gehölzbestand, Feuchtbereichen und Kleingewässern stellt einen komplex hochwertigen Biotop dar und soll noch stärker mit dem Niederungsbereich im Dorf vernetzt werden.



6. Die Anbindung Güldendorfs an die B112 ist ebenfalls nicht mit Straßenbegleitgrün ausgestattet. Hier besteht die Notwendigkeit, mindestens auf der Südseite eine Baumreihe zu pflanzen, besser ist die Anlage einer Allee.



7. Straßensanierung im Güldendorfer Mühlental sollte sich auf den bislang versiegelten Bereich mit einer durch die Verkehrsteilnehmer genutzten Mischverkehrsfläche beschränken.



8. Der Blick aus dem Bereich der Kleingärten im NW des Plangebietes zeigt die fehlende Strukturierung der landwirtschaftlichen Flächen, die z.B. durch straßenbegleitende Gehölze erreicht werden kann.



9. Dorfsee und Gehölzbestand dominieren das Bild des Angers im Westen und sind Kennzeichen Güldendorfs. Darüber hinaus stellen sie Elemente des Biotopverbundes zwischen Märkischer Naturgarten und dem Odertal dar.



10. Die Trasse Hinter den Höfen grenzt zwei Elemente der traditionellen dörflichen Siedlungsstruktur - Garten-/Grabeland und offene Felder - voneinander ab.

