



ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,35 Grundflächenzahl - als Höchstmaß
 - GFZ 0,70 Geschossflächenzahl - als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse
 - II als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 S. 1 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO)
 - Hauptfestschichtung
- Flächen für den oberirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Straßenbahn
- Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - 1 Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer, sowie durch Forst- und Bewirtschaftungsfahrzeuge
 - 2 Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Bewirtschaftungsfahrzeuge
 - Verkehrsflächenbereich
 - verkehrsbereinigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallgruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Regenwasserzweckbestimmung
 - Regenwasserzweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Regenwasserhauptsammler
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6 § 172 Abs. 1 BauGB)
 - mit Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung die Beauftragung der Feuerlöschgenehmigung bei der unteren Forstbehörde gemäß § 26 (6) LWaldGB erforderlich ist (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 - geplante Grundstück-/Parzellengrenze
 - geplante Grundstückseinfahrt
 - bestehende Katastergrenzen mit Flurstücknummer

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- GENERELLE GELTENDE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Gebieten WA 1, 2, 3, 9 und 10 sind abweichend von den Obergrenzen der BauNVO das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 0,25 und das Höchstmaß der Geschossflächenzahl auf 0,70 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Gebieten WA 4 bis 8 sind abweichend von den Obergrenzen der BauNVO das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 0,35 und das Höchstmaß der Geschossflächenzahl auf 0,70 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Ein festgesetztes Zurücktreten der Hauptgebäude von der Baulinie ist zulässig, sofern die Länge der Baulinie auf dem Grundstück 17,00 m unterschreitet und ein Giebel des Gebäudes parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze eintritt wird. Dabei muß das Gebäude die Baulinie an einer Stelle berühren (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 10 Nr. 1 BbgBO) im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen:
 - Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 50° auszubilden.
 - Dachaufbauten (bandartige Gebilde) sind nur bis max. 30% der traufseitige zulässig. Zwischen Einzelbauten ist ein Abstand von mind. 1,00 Metern einzuhalten.
 - Die maximale Dremphöhe beträgt 1,00 Meter, wobei sich die Dremphöhe aus dem Abstand Oberkante Dachgeschloßboden bis zur Schrägkante Außenwandoberfläche mit der Dachauf ergibt.
 - Für die Oberkante des Erdgeschloßbodens baulicher Anlagen ist eine max. Höhe von 0,75 Metern über der an das Grundstück angrenzenden fertigen öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Hausansatzes zulässig.
 - Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandene Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen (straßenseitigen) Gebäudeseite gestattet werden.
 - Als strahlensichere Einfriedungen sind nur geschichtete Heckenplanen mit 1,00 Meter Höhe zulässig.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "verkehrsbereinigter Bereich" ist auch durch Fahrzeuge der Feuerwehr, der medizinischen Hilfe, durch Forst-, Bewirtschaftungs- und Müllfahrzeuge sowie durch Radfahrer zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 89 Abs. 3 und § 8 BbgBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baulinie, definiert durch Baulinie und Baugrenze, zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Außerhalb der Baulinie innerhalb der Baugrenze sind PKW-Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur im Bereich zwischen Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ein weiterer Stellplatz kann zugelassen werden, wenn dafür die Garagenbreite in einer Gesamtbreite von 3,00 genutzt wird.
 - Teilliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung
 - Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind Bäume mit mindestens der Pflanzqualität nach DIN 12 144 in Abstimmung zu verwenden. Die Bäume sind mindestens 4 m groß anzulagern. Baumstämme sind in geeigneter Weise durch flache Gehläufe oder Stützgestelle gegen Bodenverschiebung zu lagern und vor Bodenverdrichtungen zu schützen (gem. BauGB § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 - Für die im Bereich der Baugrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind kleinkronige Laubbäume mit mindestens der Pflanzqualität nach DIN 12 144 in Abstimmung zu verwenden (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 - Je angefangene 20 m nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein Baum (Obst-Hochstamm oder Laubbaum) oder Großstrauch zu pflanzen. Der vorhandene Bestand und die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze können angerechnet werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)
 - Die begrünbaren Bereiche der Verkehrsflächen sind durch flache Gehölze oder Staudenpflanzung oder Rosenzäun zu begrünen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)
 - Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den nicht bebauten Grundstücksflächen muß mindestens 4% betragen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 - Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Kulturen darf 20 % der gesamten mit Gehölz beplanten Grundstücksfläche nicht überschreiten. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 - Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Grundstücke ist den zentralen Regenrückhalte-/Versickerungsbecken zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke, welches baulandbedingt nicht versickert, kann in das öffentliche Regenwassersystem nach Versickerung (z.B. 4 m Zisterne) eingeleitet werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)
 - Wege und Zufahrten, sowie Kfz-Stellflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwasserbegleitende Stoffe anfallen können (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Hinweise ohne Normcharakter:
- Nach § 26 (6) LWaldGB bedarf die Errichtung einer Anlage, die mit dem Betrieb einer Feuerfläche in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald verbunden ist, einer Genehmigung der unteren Forstbehörde. Diese Genehmigung ist einzeln für jedes Vorhaben bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.
 - Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig den unter d) 1 bis d) 6 genannten Festsetzungen nach § 89 BbgBO zuwiderhandelt. Nach § 87 Abs. 3 BbgBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Hinweise ohne Normcharakter zur Grünordnung:
- Bei Baumaßnahmen im Schutzbereich der Bäume, die zur Erhaltung vorgesehen sind, ist durch geeignete Maßnahmen der Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Der im Zuge der Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist im Pflanzgebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist gem. DIN 18915 fachgerecht zu sichten und zu lagern.
 - Die spezifischen Bedingungen der Schmutz- und Regenwasserabfuhr, der Entwässerung, der Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen einschließlich der Einleitung und Gestaltung der im Geltungsbereich nach anliegenden Verkehrsflächen sowie der Stadtbebauung und der Vollerhaltung sind im Erschließungsvertrag zu regeln.
 - Die für den Ausgleich bzw. Ersatz der aus der beabsichtigten Bebauung resultierenden Eingriffslagen gem. § 8 BbgBO und Absatz 3 BbgBO sind im Erschließungsvertrag durch den Erschließungsvertrag für eine dauerhafte räumliche Einweisung zu sichern. Außerhalb des Planungsbereiches sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Auf Teilflächen der Flur 134: Räumliche Entwicklung eines mosaikartigen Biotopkomplexes aus Gießgräben, Trockenstein- und Staudenfluren durch Begrünung, Instandhaltung und Pflege auf einer Fläche von ca. 2,77 (2,36) ha.
 - Auf Teilflächen der Flur 133: Räumliche Entwicklung von standortgerechten Staudenfluren durch angepasste Pflege (ca. 12.000 m²). Anlage von standortgerechten Laubbäumen (ca. 1.700 m²) und Begrünung von Trockenstein durch angepasste Pflege einschließlich der Sicherung einer Pufferzone zu den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen (ca. 8.000 m²).
 - Auf Teilflächen der Flur 133: Räumliche Anlage einer 5 m breiten Heckenpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (Länge ca. 100 m) und Instandpflege zur Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren (geplante Fläche mindestens 0,59 ha).
 - Für die im Bereich der Baugrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind an den Pflanzstellen vorzugsweise zu verwenden: Pflanzreihe 1: 5 und 6-Städler-Eiche (*Quercus robur*), Pflanzreihe 2: Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Pflanzreihe 3: Blaulaube (*Pinus cerastifera*), Pflanzreihe 4: Vahlblättriger Ahorn (*Acer laticornis*), Pflanzreihe 5: Pflanzreihe 6: Stieleiche (*Quercus robur*).

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beauftragt worden.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis durchgeführt worden.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachteiligten Gemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplans haben in der Zeit vom bis während der Bürgerbeschalen nach § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrei von jedermann vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungswichtigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungswichtigen Bestandteile georeferenziert einwandfrei. Die Übereinstimmung der neuabgegebenen Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 1998: S.137) i.V.m. mit § 10 BauGB (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) i.V.m. mit § 3 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993 (GBl. I S. 398), geändert durch Gesetz vom 30.06.1994 (GBl. I S. 293) und § 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GBl. I S. 126) in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung (GBl. I S. 124) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 - Potsdam, den Siegel Genehmigungsbehörde
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister
- Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ergänzt durch den Bebauungsbeschluß vom überein. Es wird bestätigt, daß das Verfahren nach den §§ 1-12, 246 a BauGB durch den Bebauungsplan durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - Frankfurt(Oder), den Siegel Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
- Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgerbeschalen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) schriftlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erheblichkeit von Erheblichkeitsgründen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 - Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundflächen (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GBl. I S. 124)
 - Geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GBl. I S. 124)
 - In der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung
 - Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 (GBl. I S. 398)
 - Art. 1 (GO) §§ 2 und 3 geändert durch 1. BbgVR vom 30.06.1994 (GBl. I S. 293)
 - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung vom 25.04.1994 (GBl. I/94 S. 314)
-
- Maßstab: 1 : 1000 Stand : 08.01.2001
- Auftraggeber:
Stadt Frankfurt(Oder), Stadtplanungsamt
Goepfelstraße 39, 15234 Frankfurt(Oder) Oberbürgermeister
- Planverfasser:
Architekturbüro Schuster, Frankfurt(Oder)
- Landschaftsarchitekt U. Krauter, Treplin
- Erschließung: Ingenieurgesellschaft, Frankfurt(Oder)
- Verkehrsplanung (B87): Ansong & Partner, Frankfurt(Oder)
- Liegenschaftskarte:
Gemeinde Frankfurt(Oder) Gemarkung: Frankfurt(Oder)
Flur: 133
- Planunterlage erstellt durch öffentlich bestelltes Vermessungsamt
Stand: 20.07.1999

Stadt Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

**Bebauungsplan BP-17-001
Wohngebiet „Am Waldrand, Ortsteil Markendorf“, Frankfurt(Oder)**

einschließlich Anlage1: Begründung zum Beitrittsbeschluss vom
01.02.2001

Stand Februar 2001

Inhalt

Nr.	Titel	Seite
1.	Anlaß und Erfordernis	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Entwicklung des Standortes	5
2.4	Topographie	5
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung	6
2.7	Verkehrerschließung	6
2.8	Technische Infrastruktur	7
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	8
2.10	Altlasten	11
2.11	Sonstige Nutzungseinschränkungen	11
3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	11
3.1	Bestehende Planungen	11
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	12
5.	Planinhalt und Festsetzungen	12
5.1	Städtebauliches Konzept	12
5.1.1	Bebauung und Nutzung	13
5.1.2	Verkehrerschließung	13
5.1.3	Technische Infrastruktur	15
5.1.4	Freiflächenplanung	16
5.1.5	Flächenverteilung	18
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5.2.5	Verkehrsflächen	20
5.2.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	21
5.2.7	Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung	21
5.2.8	Geh- und Leitungsrecht	22
6.	Beteiligungen	22
6.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	23
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	23
9.	Kostenschätzung und Folgeinvestitionen	24
10.	Rechtsgrundlagen	24
Anlage	Pflanzliste	25

1. Anlaß und Erfordernis Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Rahmenplanung für die Entwicklung des OT Markendorf zeigen, daß es strukturell und städtebaulich-funktional sinnvoll ist, ca. 90 der Wohnhäuser, die ursprünglich am Kirchenweg (Aufstellungsbeschuß zum BP-93-011) errichtet werden sollten, südöstlich der Müllroser Chaussee (B 87) auf einer Landwirtschafts-brache an der Straße Am Klinikum zu realisieren. Diese Verlagerung und Veränderung des Wohnungsbauschwerpunktes des Ortsteiles Markendorf wurde mit dem MUNR, Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dem Ortsbeirat von Markendorf und den städtischen Ämtern abgestimmt und im Flächennutzungsplan der Stadt berücksichtigt. Zielstellung dieses Bebauungsplanes ist, die Wohnungsbauentwicklung mit ca. 90 Eigenheimen am Standort „Am Waldrand, Ortsteil Markendorf“ zu forcieren.

Daß der Standort für Wohnungsbau geeignet ist, resultiert aus der sehr guten Anbindung an die Stadt und die Arbeitsstätten in Markendorf über die Bundesstraße B 87, aus seiner trotzdem ruhigen Lage am Markendorfer Forst und aus der Nähe zum Erholungsgebiet Helenensee.

Zwischen der Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH (MVG), als Grundstückseigentümer, und der Stadt Frankfurt(Oder) besteht Übereinstimmung, daß dieser Wohnungsbaustandort unter Nutzung und Qualifizierung der vorhandenen äußeren Erschließung und mit einer siedlungskonformen inneren Ordnung zu entwickeln ist.

Die Entwicklung des Standortes soll im Rahmen einer festgesetzten Bebauungsplanung vollzogen werden, um einen hohen Standard hinsichtlich der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung sowie der Einbindung in die angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsbereiche zu erzielen.

Mit dem Bebauungsplan ist zugleich beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aktivierung der vorhandenen Anbindung der Straße Am Klinikum an die B 87 zu schaffen. Damit werden eine erhöhte Qualität der Verkehrserschließung und die Entlastung der derzeitigen Anbindung der Bereiche am Wolfs- und Dachsweg über die Wildbahn gewährleistet.

Die bauliche Entwicklung der Landwirtschaftsbrache in Verbindung mit der Ausformung des Ortsteiles Markendorf bedarf einer städtebaulichen Planung gemäß Baugesetzbuch und einer grünordnerischen Begleitplanung gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt(Oder) hat am 25.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-17-001 zur städtebaulichen Entwicklung des Wohngebiets „Am Waldrand, OT Markendorf“, Frankfurt(Oder) beschlossen. Die frühe Bürgerbeteiligung wurde durch die öffentliche Auslegung der Aufstellungsunterlagen vom 04.08. bis 04.09.1998 durchgeführt. Eine frühe Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 19.08.1998.

Der Entwurfsbeschuß wurde am 28.10.1999 gefaßt. Die Entwurfsauslegung erfolgte vom 30.11.1999 bis einschließlich 11.01.2000.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Landwirtschaftsbranche im Nordosten des OT Markendorf und die Anbindung über die Straße am Klinikum an die B 87 / Müllroser Chaussee. Ein ursprünglich im Geltungsbereich enthaltener 85 m breiter Geländestreifen am Wolfsweg wurde aus der Bearbeitung herausgenommen, da die Haupterschließung des Standortes nicht über den Wolfsweg und die Wildbahn sondern über den Ausbau der direkten Anbindung an die B 87 erfolgen soll. Der Änderungsbeschuß zum Geltungsbereich soll mit dem Entwurfsbeschuß zum Bebauungsplan gefaßt werden.

Der Standort gehört zum Ortsteil Markendorf im Südwesten der Stadt Frankfurt(Oder) und ist über die städtische Entwicklungsachse entlang der Bundesstraße B 87 mit der Stadt und der Bundesautobahn A12 verbunden.

Das Bearbeitungsgebiet wird begrenzt durch eine Kleingartenanlage und eine Einfamilienhaussiedlung an der Wildbahn im Südwesten, den Markendorfer Forst im Südosten, ein Waldstück im Norden und Nordosten und das Mischgebiet Dachsweg / Wolfsweg im Nordwesten. Zur Sicherung der äußeren Verkehrserschließung wird außerdem die Straße Am Klinikum und deren Einmündung in die B 87 in den geänderten Geltungsbereich einbezogen. Entlang der Grenze zum Markendorfer Forst führt eine Fernwärmeleitung, die aber über einen Fußweg gequert werden kann.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches BP-17-001 beträgt 8,44 ha und besteht hauptsächlich aus einem unbebauten und seit Jahren brachliegenden landwirtschaftlichen Anzuchtgelände, aus der Straße am Klinikum und aus dem Abschnitt der B 87, der für die Einbindung ausgebaut werden muß.

Zum Bearbeitungsgebiet gehören folgende Flurstücke der Flur 133 der Gemarkung Frankfurt(Oder):

230/9, 230/16, 230/27, 231/4, 472, 479.

Folgende Flurstücke gehören nur anteilig zum Bearbeitungsgebiet oder werden durch die Bearbeitungsgrenze angeschnitten:

110, 111, 198/1, 206/2, 206/12, 206/13, 230/22, 230/24, 234/35, 449, 471, 480, 482, 483.

Im Norden werden folgende Flurstücke der Flur 134 durch die Bearbeitungsgrenze bzw. durch den Ausbau der Straße am Klinikum angeschnitten bzw. tangiert:

28/2, 29, 32.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen vorwiegend im Eigentum der Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH (MVG) und der Stadt Frankfurt(Oder). Die südlich an die Straße am Klinikum angrenzenden Flurstücke gehören privaten Gewerbetreibenden und der MVG.

(Quelle Eigentum: MVG und Stadtplanungsamt Frankfurt(Oder))

2.3 Entwicklung des Standortes

Der Ortsteil Markendorf als Zentrum des Obstanbaus von Frankfurt(Oder) entwickelt sich aufgrund seiner Lagegunst kontinuierlich zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort. Das Halbleiterwerk Frankfurt(Oder), im Zeitraum 1960 bis 1980 errichtet, war der wesentliche Anstoß zu dieser Entwicklung. Es hatte wirtschaftliche Bedeutung für die gesamte Region. Im Ergebnis der politischen Entwicklung nach 1990 verlor es seine wirtschaftliche Bedeutung. Gegenwärtig wird das in größeren Teilen brachgefallene Gelände unter der Bezeichnung „Technologie- und Gewerbecenter - TeGeCe“ bzw. Gewerbegebiet Markendorf I wieder aktiviert.

In unmittelbarer Nachbarschaft im Nordosten des Standortes befindet sich das Klinikum Frankfurt(Oder), in den 70er Jahren als Bezirkskrankenhaus ebenfalls mit überregionaler Bedeutung gebaut.

Zur Erschließung des Werkes und des Krankenhauses wurde damals eine Straßenbahnlinie nach Markendorf geführt, die heute vorwiegend von den Bewohnern, Klinikumbesuchern und Gewerbetreibenden genutzt wird. Die Ansiedlung von Gewerbe, die gute Erschließung, die unmittelbare Nähe zur Landschaft und zum Erholungszentrum Helenensee sind die Argumente, die für den vorliegenden Wohnungsbaustandort sprechen. Im Rahmenplan für Markendorf wurde für seine Entwicklung eine städtebauliche Struktur definiert, die auf das zu entwickelnde Ortszentrum bezogen ist.

Die an den Standort angrenzenden Wohnstandorte mit Eigenheimen an der Wildbahn werden seit 1975 entwickelt.

Von der Straßenbahnhaltestelle am TeGeCe besteht über den Lindower Weg und den Markendorfer Forst eine Fußwegeverbindung zum Helenensee.

2.4 Topographie

Das Bearbeitungsgebiet weist von seiner nordwestlichen Begrenzung am Mischgebiet Wolfsweg bis zur Fernwärmeleitung am Markendorfer Forst auf ca. 320 m Breite einen gleichmäßiges Geländegefälle von rund 10 m auf. Von Nordwest nach Südost fällt das Gelände von ca. 86,00 müHN auf ca. 76,00 müHN. Der Geländeverlauf ist leicht wellig.

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Flächen zwischen Frankfurt(Oder) und Markendorf entlang der B 87 / Müllroser Chaussee gehören gegenwärtig zu den Hauptentwicklungsachsen der Stadt.

Kennzeichnend hierfür sind u.a. die Siedlungsentwicklungen:

- Technologiepark Ostbrandenburg,
- Neubau Hauptverwaltung Landesversicherungsanstalt,
- Gewerbegebiete Markendorf.

Das Plangebiet ist über die Straße am Klinikum an das übergeordnete Straßennetz (B 87) angebunden. Diese Anbindung besitzt jedoch aufgrund fehlender Abbiegespuren und Signalisierung nur eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit.

Die Straßenbahn- und Bushaltestellen am TeGeCe sind fußläufig in ca. 1,5 km Entfernung zu erreichen. Ihre Neuordnung mit günstigeren Lagezuordnungen ist jedoch im Rahmen der Siedlungsentwicklung in Markendorf beabsichtigt.

Der Standort ist gegenwärtig unbebaut.

Südwestlich angrenzend bestehen ein- und zweigeschossige Wohnhäuser an der Wildbahn.

Die Hauptgrünanlagen des näheren Umfeldes sind der im Westen angrenzende Markendorfer Forst, die Kleingartenanlage im Osten und der ehemalige Friedhof an der Einmündung der Wildbahn in die Müllroser Chaussee.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Auf den zu bebauenden Grundstücken besteht seit ca. 9 Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Die Flächen liegen brach.

In den südlich an die Straße Am Klinikum angrenzenden Bauflächen besteht vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzung (Autohaus, Elektrofirma).

2.7 Verkehrserschließung

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen des Ortsteiles Markendorf werden durch seine **Lage an der B 87** im Südwesten von Frankfurt(Oder) bestimmt. Über diese Bundesstraße werden eine Vielzahl weiterer Standorte, wie die Gewerbegebiete Technologiepark Ostbrandenburg und Markendorf, die Behördenstandorte Müllroser Chaussee, die Landesversicherungsanstalt und das Klinikum angebinden. Für die in Spitzenzeiten überlastete Straße ist ein kompletter vierstreifiger Ausbau zwischen Frankfurt(Oder) und Markendorf wirtschaftlich nur mit hohem Aufwand realisierbar. Eine Entlastung werden die in Realisierung befindliche Ortsumgehung Frankfurt(Oder) B112n, die angekündigte Ortsumgehung Markendorf und längerfristig die Verlängerung der L 381 vom Helenesee in Richtung Markendorf zur B 87 bringen.

Mit der wachsenden Belastung für die B 87 wird die Bedeutung der Erschließung des Ortsteiles durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wieder zunehmen. Markendorf ist mit Straßenbahn- und Buslinien sehr gut erschlossen.

Anbindung des Standortes:

Die B 87 grenzt nordwestlich an das Bebauungsplangebiet. Die Mischgebietsflächen westlich des Standortes sind mit der Anbindung Straße Am Klinikum / B 87 mit der Bundesstraße verbunden.

Der Ortsteil Markendorf wird durch die Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) mit den **Straßenbahnlinien** 4 und 7 erschlossen. Die dafür erforderlichen Gleisanlagen liegen parallel auf der Ostseite der B 87. Die Wendeanlage befindet sich südlich des TeGeCe. Die Haltestelle „Markendorf Ort“ ist im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt „Halbleiterwerk“ angeordnet. Eine weitere für das Plangebiet relevante Haltestelle befindet sich am Klinikum.

Die **Wildbahn** als Sammelstraße befindet sich südlich vom Bebauungsplangebiet und schließt mit einer LSA-geregelten Einmündung an die B 87 an. Der Standort ist über den Wolfsweg mit der Wildbahn verbunden.

Im Ortsteil Markendorf verkehren die **Buslinien** C und Nr. 982 zwischen Bahnhof und Klinikum, die Buslinie Nr. 443 zwischen Eisenhüttenstadt und Frankfurt (Oder) und die Buslinie Nr. 448 zwischen Eisenhüttenstadt und Markendorf. Im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt „Halbleiterwerk“ befindet sich die Bushaltestelle „Markendorf Ort“. Die Haltestelle ist ohne bedeutende bauliche Maßnahmen angelegt, der Bus hält am Fahrbahnrand der B 87.

Der Ortsteil Markendorf ist mit **Radverkehrsanlagen** derzeit noch ungenügend ausgestattet. Besonders im Zuge der B 87 fehlen solche Anlagen. Bis auf einen östlichen Radweg zwischen dem Parkplatz am Klinikums und der Straße Am Klinikum im OT Markendorf existieren keine Radverkehrsanlagen. Auf den untergeordneten Straßen im Ortsteil kann der Radverkehr als Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Durch

das BSBA Frankfurt (Oder) wird derzeit ein östlicher Radweg (Ost-West-Route) zwischen dem OT Markendorf und Müllrose geplant und gebaut.

Eine innere Erschließung des Standortes ist noch nicht vorhanden.
Es gibt noch keine Stellflächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Planungsgebietes

(Fachbeitrag Erschließung Verkehr und Stadttechnik)

2.8 Technische Infrastruktur

Im Bestand der an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung (Einfamilienhaussiedlung an der Wildbahn, Mischgebiet entlang der Straße Am Klinikum/Wolfsweg) liegen alle Medien zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Standortes „Am Waldrand“ an.

Trinkwasser

Zur Trinkwasserversorgung des Standortes ist der Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300 nördlich der vorhandenen Einzäunung der Kleingartenanlage möglich. Sie liegt innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes.

Schmutzwasser

Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal DN 300 östlich des Standortes eingeleitet werden und wird in südliche Richtung zum SW-Pumpwerk der FWA mbH abgeleitet.

Der SW-Kanal verläuft innerhalb der Bebauungsgrenze (ca. 260m).

Regenwasser

Parallel zum SW-Kanal, innerhalb der Bebauungsgrenze (ca. 260m), östlich des Standortes verläuft ein Regenwasserkanal der FWA mbH. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in den Kanal wird aus Kapazitätsgründen von der FWA mbH nicht genehmigt.

Gas

Im Bereich der B 87 und der Straße am Klinikum sind Erdgashoch- und Mittedruckverteilungsleitungen vorhanden. Eine Anbindung ist aufgrund der vorhandenen Gasdruck-Regelanlage im Bereich Klinikum möglich.

Telekommunikation, Elt

Das geplanten Wohngebiet wird nicht von Leitungen dieser Medien berührt.

Fernwärme

Das Bearbeitungsgebiet wird östlich an der Grenze zum Markendorfer Forst von einer Fernwärmetrasse tangiert. Eine Fernwärmeversorgung aus dem Primärnetz ist aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar.
(Stellungnahme Stadtwerke Frankfurt(Oder) GmbH vom 20.12.1999)

Für die Trinkwasserleitung, die Schmutz- und Regenwasserkanäle sind Leitungsrechte zu beachten.

(Fachbeitrag Erschließung Verkehr und Stadttechnik)

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen landwirtschaftlich (Spargelanbau) bzw. später durch Intensivobstbau (Sortimentsammlung unterschiedlicher Obstsorten) genutzten Fläche, die seit ca. 1990/1991 brach liegt. Die offensichtlich gebietsweise sandigen oberen Bodenschichten haben zur Entwicklung von Trockenrasen und Besenginsterheiden geführt, die randlich durch trockene Ruderalfluren bzw. ruderale Pioniervegetation beeinträchtigt wird. Prägend im Gebiet ist die Wirkung des Waldrandes (im Waldrand dominieren Laubgehölze). Naturräumlich befindet sich das Plangebiet auf der Lebuser Platte. Die Fläche ist nicht Bestandteil eines Grünzuges im innerstädtischen Grünsystem, hat aber mit der vorhandenen Artenausstattung (artenreiche Staudensäume unterschiedlicher Standorte, Trockenrasenelemente, Pionierfluren) eine besondere Bedeutung für den Übergang vom Wald zum nördlichen Ortsrand von Markendorf.

Schutzgebiete und Naturdenkmale

Schutzgebiete und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf das Vorhandensein geschützter Biotope gem. § 32 BbgNatSchG (Trockenrasen) wird hier bereits hingewiesen.

Boden

Die geologischen Schichten sind geprägt durch: Geschiebemergel (nur westlicher Teil des Plangebietes). Für die anderen Flächen waren keine Eintragungen vorhanden.

Im Plangebiet liegen folgende Bodenarten mit den entsprechenden Bodenzahlen vor:
überwiegend anlehmgiger Sand mit Ackerzahlen von 34 - 28, eingestreute Flächen mit lehmigen Sand (Ackerzahlen 43-37) und Sand (Ackerzahlen 26-21). Die sandigen Bereiche finden sich insbesondere am östlichen Rand des Plangebietes.
Durch die starke anthropogene Überprägung aller Flächen sind keine Standorte mit einer primären natürlichen Bodenentwicklung vorhanden.

Die Bodengüte ist als mäßig zu bewerten.

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens bei den Waldflächen und Baumgruppen zu erwarten.

Seltene Böden oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt

Gegenwärtig sind nur geringe Teile der Plangebietsfläche versiegelt oder verdichtet. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die im Plangebiet enthaltenen Straßen und Wege.

Wasserhaushalt

Oberflächen- und Fließgewässer sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit vollständig auf den Flächen des Plangebietes.

Demnach ist die Kapazität der Böden im Plangebiet ausreichend groß, um das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können, woraus sich eine relativ hohe Grundwasserneubildungsrate ableiten läßt. Der gegenwärtige oberirdische Abfluß kann als sehr gering eingeschätzt werden. Das Niederschlagswasser, das im öffentlichen Straßenraum anfällt, versickert derzeit in den straßenbegleitenden Randstreifen.

Der oberste Grundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe von 20 m unter Flur, der oberste geschützte Grundwasserleiter bei ca. 80 m.

Das Grundwasser fließt mit einer Geschwindigkeit von 1 - 5 m/Tag.
Für das gesamte Plangebiet ist der Abflußbeiwert sehr gering.

Standortklima / Luftqualität

Das Standortklima ist durch die gehölzbestandenen Offenflächen geprägt. Kaltluft kann sich aufgrund des relativ dichten Gehölzbewuchses nur mäßig bilden und trotz des bewegten Geländes kaum abfließen.

Bodennah besteht durch die umgrenzende Bebauung und den Windschutz durch den Waldrandbereich eine geringere Windbewegung als auf offeneren Stellen, so daß es hier eher zu einer Schwüle, verursacht durch Windruhe im Gebiet, kommt.

Besondere Einstrahlungsverhältnisse aufgrund der Hangneigung im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die Hangneigung zu gering ist und die Hangorientierung Ost bis Nordost ist.

Emittenten von Luftschadstoffen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden, die B 87 berührt die Wohnflächen nicht, die durch die dazwischen liegende Bebauung geschützt sind.

Biotoptypen, Baumbestand und Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen:

Das gesamte Plangebiet ist durch die aufgelassenen, ehemals landwirtschaftlich bzw. obstbaulich genutzten Flächen, und die sich daraufhin entwickelnden Sukzessionsstadien auf den trockenen bis frischen Standorten in Abhängigkeit vom oberflächennah anstehenden Boden geprägt. Auf den ehemaligen obstbaulich genutzten Flächen hat sich innerhalb weniger Jahre ein kleinteiliges Mosaik von kleinflächigen Trockenrasen, ruderaler Pioniervegetation, aufgelassenem Grasland frischer bis trockener Standorte, Ginstergebüsch, neophytenreichen Ruderalfluren, Vorwaldelementen (Aufwuchs von Kiefer und Birke) und Obst-Halbstämmen (aufgelassen) entwickelt.

Da für die Kartierung auf den Flächen keine Kartenunterlagen vorliegen und auch aus dem Luftbild der gegenwärtige Zustand nicht genau ermittelt werden kann, werden die Flächenanteile geschätzt.

Die Flächenanteile wurden wie folgt abgeschätzt:

Obstbrache 35 %,

Ginstergebüsch 35 %,

Ruderalfluren, Gras- u. Staudenfluren unterschiedlicher Standorte 20 %,

Trockenrasen 10 %.

Grundlage für die Flächenangaben bildet die Biotoptypenkartierung im Grünordnungsplan (S. 6).

Begleitend hat der vorhandene und teilweise in das Plangebiet wirkende Waldrand (überwiegend Laubgehölze außerhalb des Plangebietes) eine besondere Bedeutung für die entstandenen entsprechenden Saumbiotope (Schaffung der notwendigen Standortbedingungen für artenreiche Staudenfluren).

Im Plangebiet sind gem. § 32 BbgNatSchG geschützte oder schützenswerte Biotoptypen vorhanden:

Sandtrockenrasen:	ca. 10.225 m ²
Besenginsterheiden:	ca. 18.400 m ²

Bei der Einschätzung der Reife der Biotoptypen ist zu berücksichtigen, daß die Entwicklung dieser Biotoptypen erst seit ca. 1991 begonnen hat, da die Flächen vorher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (einschließlich Pflanzenschutz und Düngung).

Alle Flächen sind demnach anthropogen vorbelastet und es sind in jedem Fall sekundäre Standorte nach einer anthropogenen Nutzung. Daher sind

solche Biotop aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes ausgleichbar, wenn entsprechende Flächen zur Verfügung stehen.

Baumbestand:

Der kartierte Einzelbaumbestand liegt ausschließlich an der B 87. Im Bereich der geplanten Bauflächen ist der vorhandene Obstbaumbestand dominant, der nicht einzeln erfaßt wurde.

Ebenso befindet sich randlich des Plangebietes eine Baumreihe aus Pappeln (Stammdurchmesser 0,1 bis 0,15), die ebenfalls nicht einzeln erfaßt wurde.

Es kann festgestellt werden, daß der Baumbestand einen überwiegend guten Zustand hat, da es sich um einen relativ jungen Baumbestand handelt.

Der Baumbestand ist durch Unterwuchs von Wildrose und Aufwuchs von Esche und Eiche geprägt.

Bäume als Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Aus Zufallsbeobachtungen während der Standortbegehung konnte eine hohe Artenvielfalt bei Insekten, Reptilien, Kleinsäugetern und der Avifauna beobachtet werden.

Die Fauna weist auf Trockenstandorte und auf warme, größere zusammenhängende Offenflächen mit Gebüsch hin.

Die hohe Artenvielfalt ist durch die artenreichen und standortgerechten Biotoptypen im Verbund mit den angrenzenden Flächen begründet.

Ebenso ist der Standort seit Jahren weitgehend ungestört, Wegebeziehungen sind nicht oder kaum noch vorhanden, die ehemaligen Obstflächen waren eingezäunt und damit nicht ohne weiteres begehbar.

Die Flächen stellen damit einen besonderen Lebensraum unterschiedlichster Artengruppen dar. Das Vorkommen zahlreicher gefährdeter und geschützter Arten wird vermutet.

Aus diesem Grund ist bei der Bereitstellung von zusätzlichen Kompensationsflächen auf die räumliche Nähe der Flächen zu achten, um einen Artenaustausch zu diesen Flächen hin zu gewährleisten. Ein zeitlicher Zusammenhang bei der Bereitstellung und Vorbereitung der Kompensationsflächen wäre wünschenswert, wie die Besiedlung dieses Standortes jedoch gezeigt hat, nicht zwingend notwendig.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist besonders unter dem Aspekt des Artenaustausches die Fläche am Klinikum (Flur 134, Flurstück 32 tlw.) vor Beginn der mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe für die Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert:

Das Plangebiet ist von der Ortslage Markendorf her nur bedingt einsehbar, lediglich von der derzeitigen Sackgasse der Straße „Am Klinikum“ und vom Igelweg sind Teile des Gebietes zu übersehen.

Das Landschaftsbild ist durch die Brachflächen der landwirtschaftlichen bzw. obstbaulichen Nutzung geprägt und fügt sich so in den Ortsrand des Ortsteiles Markendorf ein.

Das Gebiet hat gegenwärtig keinen Erholungswert. Der Wert dieser Flächen liegt beim Biotop- und Artenschutz.

Es gibt derzeit keine Wegebeziehungen durch das Gebiet, so daß die Flächen auch nicht erlebniswirksam werden.

(Grünordnungsplan: GALAG, Landschaftsarchitekt U. Krauter, Treplin)

- 2.10 Altlasten** Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt.
(Quelle: Altlastenkataster der Stadt Frankfurt(Oder))
- 2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen** Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.
Für das Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht bekannt. Die Ersatzfläche nördlich der Straße am Klinikum befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Diese wurde für den Ausgleich und Ersatz freigegeben (Stellungnahme und Freigabe vom staatlichen Munitionsbergungsdienst vom 25.01.2000 und 07.07.2000)
Die bodendenkmalpflegerischen Begleitmaßnahmen im Zuge der Vorbereitung der öffentlichen Erschließung für den Standort sind ordnungsgemäß abgeschlossen worden (Baggerschnitte). Einer weiteren Bebauung des Geländes stehen die Belange der Bodendenkmalpflege nicht entgegen. (Stellungnahme Archäologisches Landesmuseum vom 05.06.2000)
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgungssatzung. Eine Fernwärmeversorgung aus dem Primärnetz ist aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar.
(Stellungnahme Stadtwerke Frankfurt(Oder) GmbH vom 20.12.1999)
Die Genehmigung für den Betrieb von Feuerstätten im Abstand von weniger als 100 Meter vom Wald gem. § 26 (5) LWaldG Bbg ist für jedes Bauvorhaben einzeln beim Amt für Forstwirtschaft Müllrose unter Angabe der Art der Feuerstätte zu beantragen.
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**
- 3.1 Bestehende Planungen** Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt(Oder) ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Für die Vorbereitung der Flächennutzungsplanung wurde im Auftrag der Stadt Frankfurt(Oder) 1994 ein räumliches Strukturkonzept erarbeitet, das in einem Planteil die strukturellen Prämissen des Ortes darstellt.
Dieses Strukturkonzept wurde als Arbeitsgrundlage durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Weitere Ausgangsbedingungen für die Bebauungsplanung werden durch die Agrarstrukturelle Vorplanung Markendorf, die Rahmenplanung für Markendorf (in Bearbeitung durch Architekturbüro Töpfer FFO.) und den Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan gesetzt.
Im Bereich des TeGeCe und des Ortszentrums von Markendorf läuft gegenwärtig ein Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung BP-93-002 Gewerbegebiet Markendorf I, Frankfurt(Oder).
- 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung** Die landesplanerische Anfrage ist erfolgt. Landesplanerische Stellungnahmen liegen vom 23.09.1998 und vom 04.01.2000 vor.
Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
- 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
Die im Entwurf vorliegende Rahmenplanung Markendorf hat als eines der wesentlichen Arbeitsergebnisse die unter städtebaulichen wie siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration der Wohnungs-

entwicklung in Markendorf südöstlich der B 87 herausgestellt. Hierzu gehört auch das betrachtete Plangebiet „Am Waldrand“.

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der gegenwärtig als Außenbereich zu bewertenden Flächen südwestlich der Straße Am Klinikum zu gewinnen. Die Inanspruchnahme dieses Siedlungspotentials soll mit dazu dienen, das Angebot an differenzierten, nutzungsgerechten Wohnraum (hier Ein- und Zweifamilienhäuser) kurzfristig in Frankfurt(Oder) zu verbessern und dadurch zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beitragen.

Für eine effiziente Vermarktung der Flächen ist eine leistungsfähige öffentliche Erschließung zu sichern, daß heißt, daß die bisherige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu qualifizieren ist. Entlang dieser Anbindung sind zugleich die noch zu ergänzenden stadtechnischen Zuführungen zu verlegen.

Die beabsichtigte innere städtebauliche Ordnung des Wohngebietes soll die angrenzenden Strukturen berücksichtigen und ergänzen.

Die Entwicklung des Wohngebietes ist mit den angrenzenden Misch- und Wohngebieten von Markendorf sowie der Waldnutzung (Markendorfer Forst) abzustimmen.

Für die Entwicklung des Siedlungscharakters von Markendorf, für die städtebauliche Einbindung des Wohngebiets in das Ortsbild und für die Aufwertung der Entwicklungsachse zwischen dem Ortsteil und der Stadt Frankfurt(Oder) sind verbindliche Vorgaben für die Bebauung der Fläche am Waldrand zu treffen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Ordnung des Wohngebietes soll von der bestehenden äußeren Erschließung und vom angrenzenden Bestand ausgehen und diesen durch eine klare innere Struktur ergänzen. Die Bebauung soll den Siedlungscharakter von Markendorf wahren und in ihrer auf die Erschließung bezogenen Anordnung den Siedlungsrand ergänzen und abrunden. Das Motiv der viertelkreisförmigen Struktur ist aus den Vorgaben der Rahmenplanung für den OT Markendorf abgeleitet und verbindet logisch die Absicht der Abrundung des Ortsrandes mit der Orientierung auf das Ortszentrum der Siedlung. Aus dieser Absicht in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Parzellierung ist die inneren Erschließungsstruktur abgeleitet.

Ausgehend von der Anbindung an die Müllroser Chaussee verläuft die Straße Am Klinikum südöstlich in Richtung Markendorfer Forst. An die rechtwinklig weitergeführte Planstraße 1 ist das viertelkreisförmige Netz der Planstraßen angebunden, das wiederum die Grundlage für die städtebauliche Ausformung des Wohnstandortes bildet.

Die Parzellierung der Wohnbauflächen geht von einer Grundstücksbreite von durchschnittlich 20 m aus. Die Parzellen in den Randbereichen des Wohngebietes sind ca. 600 bis 1.300 m² und in den inneren Bauflächen ca. 500 m² groß. Dementsprechend können die Vorgaben für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gestaffelt und die Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden.

An den Planstraßen ist beidseitig eine Doppel- und Einzelhausbebauung möglich. Die Bebauung der Straßenräume wird durch Baulinien und die

Vorgabe der Hauptfstrichtung festgesetzt. Die zulässige Zweigeschossigkeit und die geringe Tiefe der Baufenster von 12 m ermöglichen eine geordnete Siedlungsstruktur. Außerdem wird durch die Festsetzung der Standorte für Hausbäume in der Außenkrümmung der Planstraßen ein Rhythmus in der Anordnung der Gebäude und deren Zuwegung vorgegeben.

Die mit der Ausrundung des Wohngebietes zum Wald verbleibende Restfläche wird als Übergang zum Wald als Fläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft und für die Regenwasserversickerung genutzt.

Die Straße Am Klinikum wird entlang dieser Fläche als Fußweg in Richtung Markendorfer Forst weitergeführt und trifft sich vor der geplanten Querung der Fernwärmetrasse mit dem Fußweg, der zwischen Kleingartenanlage und dem Wald das Wohngebiet radial durchschneidet.

(Städtebauliches Konzept)

5.1.1 Bebauung und Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht entsprechend dem städtebaulichen Konzept folgende Nutzungen und zugehörige Flächen:

91 Wohngrundstücke mit Doppel- und Einzelhäusern. Zwei Wohngebäude können auch jeweils über Nebengebäude bzw. Garagen verbunden sein.

Bruttogeschoßflächen Wohnen Planung: ca. 13.000 m²

Bei durchschnittlich 3-Personen pro Haushalt werden prognostisch im Wohngebiet ca. 280 Menschen wohnen.

Nichtstörendes Gewerbe ist den Festsetzungen entsprechend zulässig.

Die benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den Wohngrundstücken realisiert.

5.1.2 Verkehrserschließung Äußere Anbindung

Die vorhandene Straße Am Klinikum stellt die direkte Anbindung des Wohnungsbaustandortes an das übergeordnete Verkehrsnetz dar. Eine Erschließung über die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete mit Anbindung an die Wildbahn ist nicht möglich, da diese Anliegerstraßen nicht für eine Sammelstraßenfunktion ausgelegt sind und die vorhandenen Wohnstandorte in erheblichem Maße gestört würden.

Um eine leistungsstarke Anbindung des neuen Wohnstandortes und des vorhandenen Mischgebietes langfristig zu sichern und die vorhandenen angrenzenden Strukturen der Wohnbebauung nicht zusätzlich zu belasten, ist es geplant, den Standort zukünftig über den Ausbau der Straße Am Klinikum und deren Einmündung in die B 87 zu erschließen.

In diese Anbindung mündet auch die Havarieanbindung für das nördlich gelegene Klinikum ein.

Der derzeitige Ausbaugrad der Straße Am Klinikum und der Zustand der Anbindung an die B 87 werden den Anforderungen aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen jedoch nicht gerecht.

Entsprechend der Variante 2 der vorbereitenden Verkehrsuntersuchung wird der Knoten B 87 / Am Klinikum um die entsprechenden Abbiegespuren aufgeweitet und signalisiert. Außerdem werden der geplante Radweg

nach Markendorf, der vorhandene Fuß- und Radweg zwischen Klinikum und Markendorf sowie eine neue Querung der B 87 in die Planung integriert.

Die Straße Am Klinikum soll im Bereich der Einmündung in die B 87 auf eine Breite von 6,00 m, im Bereich der vorhandenen Gewerbe- und Garagengrundstücke auf eine Breite von 4,75 m und im Bereich des Abzweigs in die Planstraße 1 auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Sie fungiert als Sammelstraße für den gesamten nordöstlichen Bereich des Ortsteiles. Südlich begleitend soll ein 1,50 m breiter Fußweg hergestellt werden.

Innere Erschließung

Die rechtwinklige Anbindung der Planstraße 1 an die Straße Am Klinikum dient als erste Maßnahme der inneren Verkehrsberuhigung bei der Einfahrt in das Wohngebiet. Aufgrund der Dichte der Einmündungs- und Abbiegesituationen ist die Straße 5,50 m breit. Die übrigen Planstraßen im Wohngebiet sind 4,75 m breit. Im Außenbogen der gekrümmten Anliegerstraßen und auf der entsprechenden Seite der geraden Randstraßen ist jeweils ein 1,50 m breiter Fußweg angeordnet, der von einem 0,50 m breiten Bankett bzw. Randstreifen bis zur Grundstücksgrenze begleitet wird. Auf der Straßenseite ohne Gehweg befindet sich ein 1,00 m breiter Randstreifen für die Aufnahme der Medien. Die Erschließung für die Straßenbeleuchtung erfolgt im Gehweg sowie im gegenüberliegenden Randstreifen.

Die Abbiegeradien und der daraus resultierende Zuschchnitt der Grundstücksgrenzen sind auf die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gestaffelt in ihrer Nutzung beschränkt. So ist der Fußweg als Verlängerung der Straße Am Klinikum für Fußgänger, Radfahrer, Forst- und Bewirtschaftungsfahrzeuge, der radiale Fußweg nur für Fußgänger, Radfahrer und Bewirtschaftungsfahrzeuge zugelassen.

Die Verbindung zwischen der südlichen Planstraße 5 und dem Igelweg ist als verkehrsberuhigter Bereich definiert, wobei alle Verkehrsarten gleichberechtigt zugelassen sind. Diese Verbindung dient gleichzeitig als Havarieanbindung für beide aneinandergrenzenden Wohngebiete.

Außerdem ist eine Direktbeziehung für Fußgänger und Radfahrer zum angrenzenden Markendorfer Forst beabsichtigt.

Die Grundstückszufahrten sollen entsprechend der Gebäudeanordnung optimiert werden und sind ohne Festsetzungscharakter dargestellt.

ÖPNV

Zusätzlich zu den oben unter Punkt 2.7 beschriebenen Haltestellen für Bus und Straßenbahn ist geplant, an der B 87 im Bereich Fuchsweg eine neue Straßenbahnhaltestelle einzurichten. Diese soll die optimale Zuordnung des ÖPNV zu den Wohnanlagen südöstlich der B 87 ermöglichen.

(Fachbeitrag Erschließung Verkehr und Stadttechnik)

5.1.3 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Medien zur Versorgung des Wohnungsbaustandortes liegen wie in Punkt 2.8 beschrieben im Gebiet bzw. in den angrenzenden Bereichen an.

Die Leitungsführung im Wohngebiet erfolgt vorwiegend unter den Fußwegen und im Bereich des 1,00 m breiten Banketts bzw. Sicherheitsstreifen zwischen Straßen und Grundstücken. Dies betrifft im Besonderen:

- * Elektroleitungen
- * Gasleitungen
- * Telekommunikationskabel
- * Trinkwasserverbindungsleitungen
- * Stadtbeleuchtung

Schmutzwasser

Der Anschluß zur Ableitung an den das Gebiet östlich tangierenden Schmutzwasserkanal ist gegeben.

In den neuen Straßen ist der Einbau eines Schmutzwasserkanals vorzusehen.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Vorflutkanäle der FWA mbH zur Kläranlage Frankfurt (Oder).

Regenwasser

Im Zuge des Straßenneubaus ist die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen zu realisieren. Da aus Kapazitätsgründen in den vorhandenen Regenwasserkanal nicht eingeleitet werden kann, muß das Wasser den Regenwasserrückhalte- und -versickerungsbecken am östlichen Siedlungsrand zugeführt werden. Die Straßenlängsneigungen und Querneigungen sind dementsprechend auszubilden.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf diesen zu versickern oder, falls dies aufgrund der Baugrundsituation nachweislich nicht möglich ist, zeitverzögert in das öffentliche System einzuleiten. Die Vorseicherung soll in Zisternen erfolgen.

Fernwärme

Eine Fernwärmeversorgung aus dem Primärnetz ist aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar.

(Stellungnahme Stadtwerke Frankfurt(Oder) GmbH vom 20.12.1999)

Müllentsorgung

Die Entsorgung des Standortes erfolgt auf der Basis der gültigen Satzung der Stadt Frankfurt (Oder). Die Zufahrten zu den Standorten der Entsorgungsbehälter (Mülltonnen) mit vorhandenen Fahrzeugen (Dreiachsern) ist zu sichern.

Im Bereich der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet ist ein Standort für das Duale System vorzusehen. Dieser Platz hat einen Flächenbedarf von ca. 10 m x 2,5 m für Glascontainer Grün/Braun/Weiß sowie je 1 x 1,1 m³ Pappe und Papier. Der Platz sollte mit einer Parktasche versehen sein, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern. Zur Verbesserung der Ordnung und Sauberkeit sowie zur Minderung der Lärmbelästigung wären Unterflurcontainer eine moderne Wertstofffassungsmethode.

(Fachbeitrag Erschließung Verkehr und Stadttechnik)

5.1.4 Freiflächenplanung

Ziel der Planung ist die Anlage einer offenen und lockeren, stark durchgrünten Wohnbebauung mit einer anspruchsvollen städtebaulichen Gestaltung des gesamten Gebietes.

Mit einer reduzierten GRZ (0,25 bzw. 0,35), die als Obergrenze festgesetzt ist, kann dieses Planungsziel erreicht werden.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes werden an den Planstraßen und am geplanten Fußweg Baumpflanzungen vorgesehen, die je Straße mit einer unterschiedlichen Baumart gestaltet werden. Damit wird auch die Orientierung im Plangebiet erleichtert und das städtebauliche Konzept unterstrichen.

Das Gebiet wird von einem Fußweg gekreuzt, der aus städtebaulicher Sicht eine bedeutende Achse darstellt. Hier wird die Ortslage von Markendorf mit dem angrenzenden Waldgebiet verbunden.

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird ein Bereich für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier können vorhandene Biotope erhalten und entsprechend gepflegt werden. In diesem Bereich ist auch die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Topographisch bedingt liegt das Becken im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Das Becken wird mit flachen Böschungen ausgebildet und die Entwicklung von trockenen Gras- und Staudenfluren ist in den oberen Randbereichen der Böschungen und an den Böschungskronen aufgrund der anstehenden Bodenart zu erwarten. Diese Flächen werden regelmäßig gepflegt und damit der Bestand der Gras- und Staudenfluren gesichert. Aufgrund der Mächtigkeit der anstehenden Sande kann das Niederschlagswasser überwiegend in kurzen Zeiträumen versickern, so daß eine Vegetationsbedeckung der Sohle des Beckens ebenfalls wahrscheinlich ist.

Der gesamte Charakter des Plangebietes soll gekennzeichnet sein durch:

- eine starke Durchgrünung mit einem Gartencharakter der Baugrundstücke,
- eine differenziert gestaltete Begrünung der Straßen- und Wegeräume durch einheitliche Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, die in den Straßenraum wirken.

Eine Beeinträchtigung aller Schutzgüter des Naturhaushaltes wird durch eine dauerhafte Versiegelung im Bereich geplanter Gebäude und notwendiger Erschließungsflächen, durch die Beeinträchtigung von geschützten Biotopen (Umwandlung in Gartenland) und durch die Beeinträchtigung der großen zusammenhängenden Fläche mit einer komplexen Biotopstruktur durch wesentliche Erhöhung des Störungsgrades und komplette Veränderung der Biotoptypen am Standort verursacht.

Basierend auf dem Baugesetzbuch (BauGB) und den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG) und des Landes Brandenburg (BbgNatSchG) wird die Eingriffsregelung im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplanes erarbeitet.

Im Ergebnis der Grünordnungsplanung ist festzustellen, daß mit den Maßnahmen im Plangebiet und auf den zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden können. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff ist somit gemäß § 12 Abs. 2 BbgNatSchG ausgleichbar.

Flächen für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind dabei:
Flächen begleitend am Markendorfer Graben, südlich Kanonenteich, für die Anlage von Trockenrasen, Staudenfluren und Gebüsch (Flur 133,

Teilflächen der Flurstücke 296 bis 298), Anlage einer Heckenpflanzung und Entwicklung von Gras- und Staudenfluren (Flurstück 309/2), Flächen nördlich der Straße „Am Klinikum“ (Flur 2(134) Flurstück 32) für die Anlage einer mosaikartigen Struktur aus Ginstergebüsch, Trockenrasen und Staudenfluren.

Schwerpunkt der Entwicklung von für den Naturhaushalt höherwertigen Biotoptypen sind die Grünflächen im Bereich der privaten Bauflächen, die einen prozentual hohen Anteil im Plangebiet einnehmen sollen. Besonders durch die Festsetzung eines 40 %igen Anteiles von Gehölz- und Staudenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll diese hohe Standortqualität gesichert werden. Der hohe Anteil Neuversiegelung kann jedoch nur in Verbindung mit den o.g. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf zusätzlichen Flächen ausgeglichen werden.

Weitgehend naturnahe Standorte sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur im Bereich der für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird je Baugrundstück die Anbringung einer Nisthilfe für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter empfohlen.

Baumbestand:

Absehbar ist gegenwärtig die Fällung von 28 Bäumen aus der Einzelaumerfassung.

Die Fällungen werden notwendig, weil die Bäume direkt im Bereich von geplanten Erweiterungsflächen für den Knotenausbau „Am Klinikum“ mit der B 87 stehen.

Vorgesehen ist die Pflanzung von insgesamt 113 Bäumen im Plangebiet. Für die jeweiligen Straßenräume der öffentlichen Straßen und der Wohnwege werden unterschiedliche Baumarten festgesetzt. Damit wird der Charakter des Gebietes unterstrichen und eine gewisse Individualität erzeugt.

Nicht einheimischen Koniferen sollen eingeschränkt werden.

Leitziele für Naturschutz und Landschaftspflege:

Aus den Planungsvorgaben und den Erfordernissen von Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung werden folgende Leitziele abgeleitet:

- Gestaltung eines stark durchgrüntem und durch gärtnerische Nutzung geprägten Charakters der Siedlung unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Siedlungsrandbereich der Ortslage Markendorf,
- Bepflanzung der geplanten Straßen und Wege, teilweise auch auf privaten Grundstücken mit Wirkung in den Straßenraum,
- Minimierung der Flächenversiegelung zur Erhaltung und Sicherung:
 - der Leistungsfähigkeit des Bodens,
 - des Wasserhaushaltes im Plangebiet,
 - der standortklimatischen Situation im Plangebiet,
- weitgehende Versickerung oder Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, was aufgrund der überwiegend leichten Böden wahrscheinlich ist,
- Sicherung eines schlüssigen Fuß- und Radwegesystems innerhalb des Plangebietes mit Anschluß an den angrenzenden Landschaftsraum,
- maximale Erhaltung vorhandener, für den Biotop- und Artenschutz hochwertiger Biotope.

Wie bereits dargestellt, sind mit der Standortentwicklung Eingriffe in gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope verbunden. Die Ausnahmegenehmigung des MLUR vom 22.11.1999 liegt dazu vor. Die die darin erteilten Auflagen wurden in der textlichen Festsetzungen der Grünord-

nungsplanung g.9 berücksichtigt. Die vertragliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt mit dem Erschließungsvertrag.

(Grünordnungsplan)

5.1.5 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 8,38 ha mit folgender Unterteilung:

Gesamtfläche Geltungsbereich:	83.759,00 m ²
davon	
Nettobauland allgemeines Wohngebiet:	56.839,00 m ²
Neubau Straßen:	10.933,00 m ²
Neubau Fußgängerbereiche:	2.875,00 m ²
Neubau Fuß- und Radwege:	2.011,00 m ²
Neuanlage intensiv genutzte Freifl.:	120,00 m ²
Neuanlage techn. Infrastruktur:	75,00 m ²
Neuanlage Verkehrsgrün:	5.384,00 m ²
Flächen f. Schutz, Pflege und Entwicklung incl. Regenwasserversickerungsfläche:	5.522,00 m ²

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (a)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Baufelder **WA 1 bis 10** werden laut Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

zu a.1) Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet. Nutzungen, die viel Verkehr erzeugen, einen hohen Flächenverbrauch haben oder in der Nacht Störungen verursachen, werden ausgeschlossen. Zulässig bleiben kleinere nichtstörende Gewerbebetriebe des Sozial- oder Gesundheitswesens. Für größere Verwaltungen, Kultur- und Sportanlagen, Gartenbaubetriebe usw. gibt es Potentiale an anderer Stelle, die derzeit noch nicht ausgelastet sind.

zu a.2) Mit der Festsetzung sollen die Einordnung der zulässigen Nebenanlagen bzw. Nebengebäude an die Grundstücksflächen zwischen den Häusern und hinter dem jeweiligen Haus gebunden werden, um den Bereich zwischen Wohngebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche für die Erschließung und Freiflächengestaltung frei zu halten. Im öffentlichen Straßenraum bzw. an den Fußwegen sollen die Hausbäume und Gartenflächen einen einheitlichen Siedlungscharakter erzielen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (b)

zu b.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. GRZ und GFZ bleiben unter den Obergrenzen nach BauNVO. Je nach Lage der Baufelder variieren GRZ und GFZ.

Die Gebiete WA 1, 2, 3, 9 und 10 liegen an den Rändern des Wohngebietes. Hier sollen die Grundstücke entsprechend groß gegliedert und Parzellengrößen im Bereich von 600 bis 1.300 m² erzielt werden. In Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern und der zulässigen Zweigeschossigkeit der Wohnhäuser läßt sich die überbaute Fläche reduzieren, so daß die Höchstwerte für GRZ und GFZ entsprechend niedrig festgesetzt werden können. Das Ziel ist dabei, den Anteil an privaten Gartenflächen und damit an Ausgleichspotential im Wohngebiet so hoch wie mög-

lich zu halten, um die notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs reduzieren zu können.

zu b.2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 8 werden in Abhängigkeit der kleineren Parzellen von ca. 500 m² die Höchstwerte von GRZ und GFZ entsprechend höher festgesetzt. Diese liegen trotzdem noch unter den Obergrenzen nach BauNVO, so daß auch in diesen Gebieten dem unter b.1 definierten Ziel entsprochen werden kann.

zu b.3) Bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes gibt es für Überschreitungen der GRZ in den allgemeinen Wohngebieten keine zwingende Notwendigkeit. Das Ausschließen der Überschreitungsmöglichkeit dient entsprechend b.1 und b.2 der Realisierung der Ziele der Grünordnung.

zu b.4) Die Zahl der Vollgeschosse wurde weitgehend aus dem umliegenden Bestand abgeleitet und soll 2 Geschosse nicht überschreiten. Für eine Einfamilienhaus-Wohnsiedlung sind 2 Geschosse als Obergrenze angemessen. In Wechselwirkung mit den Einschränkungen für die GRZ kann bei entsprechender Wohnfläche eine zweigeschossige Bebauung erforderlich sein.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (c)

Die Bauweise wurde in allen allgemeinen Wohngebieten zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungscharakters und zur Wahrung des Ortsbildes mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die städtebauliche Grundform der Quartiere wurde mit Baulinien, Baugrenzen und der Festsetzung der Hauptfirstrichtung fixiert.

zu c.1) Das viertelkreisförmige Erschließungssystem prägt wesentlich den Charakter des neuen Wohngebietes und wird städtebaulich durch die Gebäudestellung entlang der dem Straßenverlauf folgenden Baulinien gefaßt. Die Baulinie stellt dabei grundstücksbezogen eine Parallele in 5,50 m Abstand zur Verbindungslinie der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie (straßenseitige Grundstücksgrenze) dar. Bei Grundstücken mit Baulinien, deren Länge 17,00 m unterschreitet, kann zum Zwecke einer besseren Grundstücksausnutzung eine Grenzbebauung erforderlich werden. Um bei diesen Grundstücken eine wirtschaftliche Bebauung mit rechtwinkligen Gebäudegrundrissen und geraden Gebäudefluchten zu ermöglichen, wird ein teilweises Zurücktreten der Hauptgebäude von der Baulinie zugelassen. Das Gebäude muß dabei die Baulinie an einer Stelle berühren, um das planerische Ziel der Realisierung einer straßenbegleitende Baufront in einem einheitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie erreichen zu können.

In Abweichung vom Planentwurf wurden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf den 3 Großparzellen östlich und westlich des Diagonalweges die Baugrenzen um 1,50 Meter in die Grundstückstiefe verschoben, so daß sich die Baufenster hier auf 13,50 m erweitern.

Ziel ist es, Möglichkeiten für besondere Bauformen (z.B. winkelförmige Gebäude oder tiefere Seitenflügel) auf diesen Grundstücken - bei gleichzeitiger Erhaltung der straßenseitigen Bauflucht - zu eröffnen und damit gleichzeitig die Vermarktungschancen zu verbessern.

Es ergibt sich jedoch keine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Die bereits festgesetzten Werte für Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl bleiben bestehen und gelten unverändert.

Es kann also damit keine höhere Überbauung oder Versiegelung der Grundstücksfläche als festgesetzt erfolgen. Es gibt damit auch keine Auswirkungen auf den Grünordnungsplan.

Der Mindestabstand der Bebauung zum Wald von 30 m ist in diesen, nicht an die Forstflächen grenzenden Parzellen unbeachtlich.

Die dargestellte Planänderung führt zu keiner Berührung der Grundzüge der Planung. Entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB wurden deshalb nur die Betroffenen zur Planänderung gehört (untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde) und hierbei deren Zustimmung festgestellt.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (d)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten, zu Drempele- und Sockelhöhen, zur Lage der Hauseingänge und zur Gestaltung der Einfriedungen für einen einheitlichen Siedlungscharakter und für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Mit solchen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen in Verbindung mit einem klaren Erschließungskonzept und einer ortsrandabrundenden städtebaulichen Struktur soll ansatzweise versucht werden, auch in Einfamilien-Einzel- bzw. Doppelhaussiedlungen eine Stadtbaukultur zu bringen und Gegenbeispiele zu den neufreiheitlichen Zeltplatzsiedlungen wie Mixdorf und Buckower Straße zu schaffen.

zu d.1 und d.2) In Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung) sollen die Festsetzungen zur Dachneigung und zu den Dachaufbauten die Sichtbarkeit der Dachflächen aus dem Straßenraum gewährleisten, was wiederum die baugestalterische und städtebauliche Absicht des einheitlichen Siedlungscharakters befördert.

zu d.3 und d.4) Die Einschränkungen der Drempele- und Sockelhöhen dienen der Vermeidung von unproportionierten Gebäudeformen. Da in der Siedlung zwei Vollgeschosse zulässig sind, können hohe Sockel und Drempele die Gebäudehöhe leicht auf 9 m steigern, was der Fassade eines Dreigeschoßers entspräche und dem geplanten Siedlungsbild widerspricht. Außerdem liegt der Verdacht nahe, daß bei hohem Sockel Wohnräume in der Kelleretage untergebracht werden und bei hohem Drempele das Dach als Vollgeschosß ausgebaut wird.

zu d.5) Die angestrebte Lage der Hauseingänge demonstriert die Orientierung der Gebäude zum Haupteerschließungsraum, nämlich zur Straße und soll gleichzeitig unwirtschaftliche Wegführungen und damit eine erhöhte Versiegelung der Grundstücke vermeiden.

zu d.6) Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient dem städtebaulichen Ziel, ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen.

5.2.5 Verkehrsflächen (e)

Als Grundlage der Neuordnung und Erschließung des Wohngebietes wurde ein Netz von Anliegerstraßen und Fußwegen als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Verkehrsflächen beinhalten nach definierten Regelquerschnitten Fahrbahnfläche, einseitig den erforderlichen Fußweg und beidseitig die unterschiedlich breiten Sicherheitsstreifen, die auch für die Aufnahme der stadtechnischen Erschließung dienen.

zu e.1) Die Verbindung zwischen diesem Netz und den Wohngebieten an der Wildbahn wurde als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ausgewiesen. Diese Fläche soll als Platz gestaltet werden und vorrangig der Fußgänger- und Radfahrverbindung zwischen den Gebieten dienen. Gleichzeitig ist sie Feuerwehr- und Havarieüberfahrt und kann im Bedarfsfall von Forst- und Müllfahrzeugen befahren werden. Der motorisierte Individualverkehr - der private PKW-Fahrer - soll jedoch nicht über diese Fläche ausweichen können, um die jeweils angrenzenden Wohngebiete nicht zusätzlich zu belasten.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Fußwege wurden in ihrer Nutzung gestaffelt eingeschränkt, um die Belas-

tung für die angrenzenden Wohngrundstücke und Freiflächen zu minimieren.

5.2.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (f)

zu f.1 und f.2) Mit den Festsetzungen soll die Einordnung der zulässigen Garagen und Carports an die Grundstücksflächen zwischen den Häusern gebunden werden, um den Bereich zwischen Wohngebäuden und öffentlicher Verkehrsfläche für die Erschließung und Freiflächengestaltung frei zu halten. Zusätzlich notwendige Stellplätze sollen den ohnehin befestigten Grundstückszufahrten zugeordnet bzw. mit diesen funktionell überlagert werden. Am öffentlichen Straßenraum bzw. an den Fußwegen sollen Hausbäume und Gartenflächen die Ausgleichsbilanz im Rahmen der Grünordnung positiver gestalten und außerdem einen einprägsamen, stark durchgrünten Siedlungscharakter erzielen.

5.2.7 Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung (g)

Alle textlichen Festsetzungen dienen in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der Sicherung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Erarbeitung der Eingriffsregelung gem. Abschnitt 3 BbgNatSchG zur Gewährleistung des Ausgleichs (gem. § 12 BbgNatSchG) oder des Ersatzes (gem. § 14 BbgNatSchG) notwendig sind. Nachfolgend sind die Begründungen zu den einzelnen textlichen Festsetzungen aufgeführt:

zu g.1) Damit soll die Sicherung der städtebaulichen Wirkung und die Freihaltung des notwendigen Lebensraumes der straßenraumprägenden Pflanzungen in einem definierbaren Zeitraum durch Festsetzung von Pflanzqualitäten erfolgen. Ebenfalls wird mit der Festsetzung der Pflanzqualitäten ein einheitlicher Charakter der Pflanzungen gesichert.

zu g.2) Die einheitliche städtebauliche Wirkung der straßenraumprägenden Baumfanzungen soll gesichert und der gem. Baumschutzverordnung notwendige Ausgleich für beeinträchtigte oder gefällte Bäume (insbesondere der vorhand. Obstbäume) kann mit der gewählten Pflanzqualität sichergestellt werden.

zu g.3) Damit können zeichnerisch nicht darstellbare Baum- bzw. Großstrauchpflanzungen, die als Ausgleich für beeinträchtigte Bäume bzw. Vegetationsflächen notwendig sind, festgesetzt werden. Gleichzeitig kann der notwendige hohe Durchgrünungsgrad mit positiven Wirkungen auf das Standortklima und das Landschaftsbild gesichert werden.

zu g.4) Damit soll die Sicherung eines minimalen Durchgrünungsgrades als Ausgleich für beeinträchtigte Vegetationsflächen und die Schaffung von Grünstrukturen im Straßenraum, die zeichnerisch auf dem Bebauungsplan nicht darstellbar sind, erfolgen. Es wird eine pauschale Benennung der unterschiedlichen Vegetationsarten vorgenommen, da zum gegenwärtigen Planungsstand keine genaue Zuordnung möglich ist.

zu g.5) Damit sollen Vegetationsflächen höherer Wertigkeit zur Unterstützung des Biotop- und Artenschutzes (Gebüsche und Staudenflächen, auch mit Zierpflanzen) und eine intensive Begrünung der Gartenflächen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Die Gehölz- und Staudenflächen haben für die Sicherung der Kompensation des Eingriffes eine hohe Bedeutung.

zu g.6) Damit soll die Sicherung eines hohen Anteils an Laubgehölzen bzw. der Verwendung von standortgerechten, einheimischen Nadelgehölzen zur Sicherung eines typischen Ortsbildes und Schaffung von Lebensraum für einheimische Tierarten erfolgen.

zu g.7) Damit wird über die weitgehende Rückhaltung des am Standort anfallenden Niederschlagswassers zur Erhaltung des Wasserhaushaltes im Plangebiet beigetragen und es findet eine Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet statt.

zu g.8) Diese Festsetzung dient der Sicherung des Wasserhaushaltes durch die maximale Bereitstellung von Flächen, auf denen anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

5.2.8 Geh- und Leitungsrecht

Für die außerhalb der öffentlichen Straßenräume liegenden Schmutz- und Regenwasserhauptleitungen der FWA wurden zur Sicherung von Sanierungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsunternehmens in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Beteiligungen

6.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.08. bis 04.09.1998 im Stadthaus durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan nach dem Entwurfsbechlußerfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 30.11.99 bis einschließlich 11.01.2000 im Stadthaus.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühe Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.08.1999.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte anhand des beschlossenen Entwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit von November 1999 bis Januar 2000.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Vorhabenentwicklung obliegt ausschließlich dem Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt(Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen erfolgt nicht. Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt übergeben.

Gliederung in Teilmaßnahmen

Die Erschließungsleistungen umfassen die Ertüchtigung des Knotens B 87 / Am Klinikum wie auch der anschließenden Straßenanbindung Am Klinikum sowie den komplexen Gebietsaufschluß. Davon sollten in einer ersten Phase die Maßnahmen der Gebietsanbindung erfolgen.

Parallel zu dem geplanten Straßenbegleitgrün sind Ausgleichspflanzungen für die Flächeninanspruchnahme der Verkehrsstrasse vorzunehmen.

Die zweite Phase umfaßt den Neubau des inneren Erschließungsnetzes vor Beginn der Bebauung der Wohngrundstücke.

Das grundsätzliche Prinzip der Erschließung ist, ausgehend von der Realisierung der äußeren Anbindung, die Fertigstellung der davon ausgehenden inneren Erschließungsstrassen. Somit wird eine grundlegende Basis für den späteren Ausbau geschaffen. Planungsabsicht ist es, hiermit vorrangig das Flächenpotential leistungsstark zu erschließen.

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des BP ist auf der Grundlage der Ausführungsplanung ein Pflege- und Entwicklungsplan durch ein Büro für Landschaftsplanung vom Vorhabenträger in Auftrag zu geben.

Gliederung des zeitlichen Ablaufes

Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Gesamtvorhabens im Jahre 2000 begonnen werden, um kurzfristig die Vermarktungsabsichten für die Bauflächen durchsetzen zu können.

Alle Phasen stellen funktionell abgeschlossene Bereiche dar. Eventuell erforderliche Anbindungen an den Bestand sind als temporäre Provisorien einkalkuliert.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine Veränderung der verkehrlichen Erschließung ergibt sich für die Anwohner des Wolfsweges und der Straße Am Klinikum nicht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein landwirtschaftliche Brache und eine potentielle Siedlungsfläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Erweiterung des Angebots an differenzierten, nutzergerechten Wohnraum in Frankfurt(Oder) geleistet. Darüber hinaus werden die ansässigen Gewerbebetriebe gesichert und deren Anbindung verbessert.

9. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Die Kostenschätzung ergab folgende Positionen:

Leitungsumverlegung / Baufeldberäumung:	354.000,00 DM
Stadttechnische Erschließung:	1.176.000,00 DM
Straßenbau im Wohngebiet:	995.000,00 DM
Ausbau Straße Am Klinikum:	234.000,00 DM
Freianlagen / Ausgleich und Ersatzmaßnahmen:	358.000,00 DM

Summe Netto:	3.117.000,00 DM
Bruttokosten Erschließung / Ausgleich:	3.615.720,00 DM

=====

Bruttokosten private Wohngebäude / Gärten ca.: 36.000.000,00 DM
=====

Belastungen der Stadt ergeben sich jedoch nur aus der Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht bei den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Pflege der öffentlichen Grünflächen (hier Biotoperhalt auf einer äußerst begrenzten Fläche).

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. , S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 GVBl. I S.124 geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I/93, S. 398), Art. 1 (GO) §§ 2 und 3 geändert durch 1. BbgFRG vom 30. Juni 1994 (GVBl. I/94, S. 230)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung) in der Fassung vom 25. April 1994 (GVBl. II/94, S. 314)

Anlage Pflanzliste

WISSENSCHAFTLICHER NAME	DEUTSCHER NAME
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cytisus ratisbonensis</i>	Zwillings-Zwergginster
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	Zwiegriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeines Pfaffenhütchen
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Garten-Birne
<i>Pyrus pyraaster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i> agg.	Rote Johannisbeere - Gruppe
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Gemeine Brombeere - Gruppe
<i>Rubus idaeus</i>	Gemeine Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Anlage 1

Begründung für den Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.02.2001 zu den Maßgaben des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und zu den Änderungen des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch und die für das Land Brandenburg getroffenen gesetzlichen Regelungen schreiben die Anzeige von Satzungen über Bebauungspläne durch die Gemeinden bei der höheren Verwaltungsbehörde vor. Erst nach Bestätigung der höheren Verwaltungsbehörde, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan oder durch das Verfahren seiner Aufstellung vorliegt, kann der Plan nach entsprechender Ausfertigung durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt werden.

Im Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes BP-17-001 für die "Wohnanlage am Waldrand, Ortsteil Markendorf" wurden Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die jedoch durch Beitritt zu 4 Maßgaben der höheren Verwaltungsbehörde und durch entsprechende Änderungen des Bebauungsplanes geheilt werden können. Der Bescheid des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 19.12.2000 ist als Anlage 2 der Vorlage beigelegt. Mit dem Beitrittsbeschluss und dem Beschluss zur Änderung des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2000 soll den Maßgaben entsprochen werden, was in der Folge (nach Bestätigung durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) eine Inkraftsetzung des Bebauungsplans ermöglicht. Dies ist Voraussetzung für die Gültigkeit der getroffenen Festsetzungen und für eine Anwendung des vereinfachten Bauanzeigeverfahrens für die geplanten Wohnhäuser.

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es handelt sich bei den vorgeschlagenen Änderungen vielmehr um rechtliche Klarstellungen textlicher Festsetzungen, die unklar oder fehlerhaft formuliert worden waren. Soweit die Änderungen Festsetzungen zur Grünordnung betreffen (Maßgaben 2, 3 und 4) wurden sie mit dem Amt für Grünflächen, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt.

Eine Betroffenheit von Bürgern liegt nicht vor. Die berührten öffentlichen Belange vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) selbst. Aus diesem Grunde kann auf eine erneute Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Die Änderungen zur Erfüllung der Maßgaben des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr werden im Einzelnen wie folgt begründet :

- **Erfüllung der 1. Maßgabe :**
- ***Die textliche Festsetzung a.2) wird ersatzlos gestrichen. Festsetzung a.3) wird Festsetzung a.2).***

Die bisherige Festsetzung a.2) enthält in der Tat mit der Formulierung "Einzelhandelsbetriebe" einen Nutzungstyp, der im Rahmen des § 4 der Baunutzungsverordnung (allgemeine Wohngebiete) nicht vorkommt. Dort sind lediglich Läden zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Der darüber hinaus mit der Festsetzung beabsichtigte Ausschluss sonstiger Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ist bereits mit der Festsetzung a.1), Satz 3 erfolgt, da dort sonstige Gewerbebetriebe generell ausgeschlossen wurden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Insofern ist die ersatzlose Streichung dieser Festsetzung zur rechtlichen Klarheit des Bebauungsplans erforderlich, sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Ziele des Bebauungsplans.

- **Erfüllung der 2. Maßgabe :**

- ***In der textlichen Festsetzung g.1) werden die Worte "...mit Ballen, Kronenansatz ab 2,20m..." gestrichen, zusätzlich wird der Stammdurchmesser auf "12 bis 14 cm" verändert.***

Die zusätzlich zum Stammdurchmesser aufgenommene Festsetzung von Ballen und Kronenansatz ab 2,20 m sollte die gewünschte städtebauliche Wirkung durch einheitliche Gestalt der Gehölze und entsprechende Qualität erhöhen. Es wird jedoch anerkannt, dass der notwendige bodenrechtliche Bezug für solche präzisen Festsetzungen über einen Bebauungsplan nicht gegeben ist. Insofern kann die ersatzlose Streichung erfolgen, zumal bei dem festgesetzten Stammdurchmesser die Lieferung der Gehölze ohnehin mit Ballen erfolgt.

Der Stammdurchmesser wurde ergänzend zu den Forderungen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr auf 12 bis 14 cm reduziert, um eine Einheitlichkeit mit den in der Festsetzung g.2) benannten Gehölzen zu erzielen.

- ***In der textlichen Festsetzung g.7) werden die Sätze 1 und 2 ersatzlos gestrichen.***

Die Feststellung, dass Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über einen Bebauungsplan nicht getroffen werden können, sondern nach Bbg. Wassergesetz wasserrechtlichen Satzungen vorbehalten sind, wird auch seitens der höheren Verwaltungsbehörde erst neuerdings getroffen und als Rechtsverletzung geltend gemacht. Bis vor Kurzem wurden diese Festsetzungen noch nicht beanstandet.

Obwohl die diesbezüglich Interpretation des § 54 Abs. 4 des Bbg. Wassergesetzes ggf. noch weiter mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr diskutiert werden kann, wird eine Streichung der Sätze empfohlen, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken grundsätzlich bereits nach § 45 Bbg. Bauordnung vorgeschrieben ist. Eine gesonderte wasserrechtliche Satzung erscheint in diesem Fall nicht als erforderlich.

- ***Die textliche Festsetzung g.9) wird gestrichen und als Hinweis Nr. 4 ohne Normcharakter zur Grünordnung aufgenommen. Der bisherige (inhaltlich gleiche) Hinweis Nr. 4 kann entfallen.***

Ausschlaggebend für die Beanstandung der Festsetzung ist Tatsache, dass ein Bebauungsplan nur Festsetzungen im Rahmen seines Geltungsbereichs treffen kann. Dies ist hier nicht der Fall, weshalb der Maßgabe gefolgt werden muss, zumal eine entsprechende Regelung mit dem städtebaulichen Vertrag erfolgt ist und über den Vorhabenträger umgesetzt wird.

Der bisherige Hinweis Nr.4 hatte den gleichen Inhalt wie die jetzt als Hinweis aufzunehmende Festsetzung g.9) und kann daher entfallen.

- ***Die textliche Festsetzung h) / h.1) wird gestrichen, aber als Hinweis Nr. 2 ohne Normcharakter aufgenommen.***

Zu dieser Maßgabe erfolgte eine Klärung mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, da aufgrund des § 87 Abs. 1 Nr. 1 der Bbg. Bauordnung durchaus die Berechtigung und auch das Erfordernis gegeben ist, auf die Bußgeldvorschriften des § 87 im Rahmen des Bebauungsplanes zu verweisen. Dies erfolgt nunmehr in Abstimmung mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr in Form des Hinweises ohne Normcharakter.

- **Erfüllung der 3. Maßgabe :**

In der textlichen Festsetzung g.8) wird das Wort "weitgehend" gestrichen und Satz 1 neu formuliert.

Es wird anerkannt, dass der Begriff "weitgehend" zu unbestimmt und subjektiv interpretierbar ist. Insofern wird mit der Streichung dieses Begriffs der Maßgabe entsprochen und Wege und Zufahrten den Kfz.-Stellflächen dahingehend gleichgesetzt, dass eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen hat. Zur besseren Verständlichkeit wurde Satz 1 neu formuliert. Dabei wurde jedoch auf das Wort "grundsätzlich" verzichtet, um in besonders begründeten Fällen eventuelle Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch zu ermöglichen.

- **Erfüllung der 4. Maßgabe :**

Die textliche Festsetzung g.2) wird neu formuliert. Die Festsetzungen von spezifischen Baumarten für die einzelnen Planstraßen entfallen, werden jedoch als Hinweis Nr.5 ohne Normcharakter zur Grünordnung aufgenommen. Eine Veränderung der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Diese Maßgabe bezieht sich auf die sehr weitgehenden Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit des Privateigentums durch die textliche Festsetzung g.2). Die hier städtebaulich beabsichtigte einheitliche Wirkung der Gehölzpflanzungen entlang der verschiedenen Planstraßen in Form jeweils unterschiedlicher, aber straßenweise gleicher Gehölzarten, kann zwar grundsätzlich in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, bleibt aber im Falle eines möglichen gerichtlichen Verfahrens (z.B. Klage gegen eine diesbezügliche Auflage einer Baugenehmigung oder Normkontrollverfahren zum Bebauungsplan) ein Unsicherheitsfaktor hinsichtlich der richterlichen Wertung.

Um dieser Unsicherheit vorzubeugen soll im Sinne der Maßgabenerfüllung und in Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde die Festsetzung neu formuliert und auf die Forderung bestimmter Baumarten für die einzelnen Planstraßen verzichtet werden.

Es werden nunmehr lediglich kleinkronige Laubbäume in der bisherigen Pflanzqualität festgesetzt. Die für die einzelnen Planstraßen und den zentralen Gehweg vorgesehenen Baumarten werden als Hinweis ohne Normcharakter zur Grünordnung – also nicht zwingend festgesetzt – aufgenommen und als "vorzugsweise zu verwenden" dargestellt.

Die Änderung berücksichtigt im gewissen Maße auch die sehr schwierige Durchsetzbarkeit und Kontrolle solch spezieller Pflanzungen innerhalb der privaten Grundstücke, deren einheitliche Wirkung letztlich nur bei einer auch einheitlichen Auswahl der Pflanzen und gleichfalls einheitlichen Ausführung (einschl. Pflege) der Pflanzung gewährleistet werden kann. Dies ist über verschiedene Privateigentümer voraussichtlich nicht zu realisieren.