



**Bebauungsplan BP- 19- 001
„Ernst- Senckel- Weg in Hohenwalde“**

Begründung

Stand:
Satzungsbeschluss
vom 17.06.2004

Gliederung:

Gliederung:	2
1. Anlass und Erfordernis der Planung	2
2. Angaben zum Bestand des Plangebietes	2
3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen.....	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	4
5. Grünordnung.....	4
6. Planinhalt und Festsetzungen	5
Begründung zu einzelnen Festsetzungen:.....	5
7. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	8
8. Auswirkungen der Planung.....	8
8. Beteiligungen	8
9. Kostenschätzungen.....	9
10. Maßnahmen zur Planverwirklichung.....	9

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der möglichen Bebauung entlang des Ernst- Senckel- Weges außerhalb der Hohenwalder Ortslage. Die Baugenehmigungen des dort befindlichen Wohnhauses mit Nebengebäude im Ernst- Senckel- Weg Nr.42 (Flurstück 67 der Flur 111) wurde auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt. Der Bebauungsplan vollzieht notwendigerweise den dafür zugrundeliegenden Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 17.09.1998, Beschluss- Nr.98/44/1281.

Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes in der Ortslage, ist dem engen Bezug zum Landschaftsraum Rechnung zu tragen. Diesem Grundsatz folgend zielt die Planung auf eine behutsame und landschaftstypische Ergänzung des Ortsrandes und der vorhandenen ländlichen Siedlung.

2. Angaben zum Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Frankfurter Ortsteiles Hohenwalde bzw. des Dorfkerns. Der Geltungsbereich orientiert sich an dem vom westlichen Ortsausgang kommenden Ernst-Senckel- Weg und umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Er bezieht dabei auch die vorhandenen Bodenreformgrundstücke, auf denen sich 5 Siedlungshäuser und ein neues Wohnhaus mit Nebengebäuden befinden, ein. Insgesamt beträgt seine Länge ca. 700m und seine Breite ca. 50m.

Folgende Flurstücke der Flur 111 liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 46, 62, 64 – 68., 69/1 und 69/3, 70, 77/3, 79, 80, 81, 83/4, 83 /5, 189, 190, 193, 194, 213. Grund und Boden sind mit Ausnahme des stadteigenen Weges und eines einzelnen, relativ kleinen Grundstückes in privaten Händen.

Die Topografie ist leicht wellig und bewegt sich zwischen 83 und 76m ü.NN (das entspricht in unseren Breitengraden- zuzüglich einem halben Zentimeter- den Höhenangaben im DHHN 92), wobei eine geringe Senke südlich der Weggabelung den tiefsten Punkt bildet.

Die räumliche Struktur des Plangebietes besteht aus dem Ortsrand mit 2 Gebäuden für ehemals landwirtschaftliche Zwecke, einem Freiraum mit überwiegender Ackerfläche und einer kleinbäuerlichen Siedlungsanlage der Nachkriegszeit (Bodenreform), geprägt durch eingeschossige Wohnhäuser mit Wirtschaftsteil und kleineren Nebengebäuden für Kleintiere, Gartengeräte, sowie gewerblich umgenutzten Gebäudebereichen u.ä.. Die Hauptgebäude sind in Form (mit Satteldach) und Stellung (Giebel parallel zum Weg) gleichartig und haben untereinander in der Regel einen Abstand von ca.50m.

Die übrige Grundstücksnutzung zwischen den gereihten (ehemaligen) Siedlungshäusern beinhaltet Nutzgärten, kleine Weideflächen für Pferde, landwirtschaftlichen Nebenerwerb bzw. Freifläche gewerblicher Nutzung.

Die künftigen Baugebietsflächen umfassen zum einen diese Siedlungsanlage einschließlich ihrer Lücken und zum anderen den Ortsrandbereich mit dem o.g. Gebäudebestand mit angrenzendem Wiesen- bzw. Ödland.

Das Plangebiet ist durch den Ernst- Senckel- Weg verkehrstechnisch erschlossen, im südlichen Teil durch befestigten Winterweg (Kopfsteinpflaster) und unbefestigten Sommerweg und im nördlichen Teil nur durch einen unbefestigten ca. 4m breiten Weg. Für die stadtechnische Ver- und Entsorgung sind verlegt:

- Trinkwasserleitung entlang des Ernst- Senckel- Weges (neu verlegt, ausreichend)
- Abwasserleitung entlang des Ernst- Senckel- Weges; aufnahmefähig
- Elektro (Leistungsgrenze nahezu erreicht, Freileitung)
- Erdgas (neu verlegt bis Ernst- Senckel- Weg 42, ausreichend)
- Telekommunikationsanlagen (vorhanden)

Für das am Ortsrand gelegene Grundstück (Flurstücksnummer 83/4), auf dem sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden, besteht der Verdacht von zwei Altlasten:

Aufgrund eines Hinweises von Ortskundigen existierte dort früher eine Tankstelle für Landwirtschaftsfahrzeuge. Von einer Gefährdung der Bevölkerung sowie einer erheblichen Bodenbelastung wird wegen der inzwischen vergangenen Zeitspanne, aber auch der mit dem Betrieb von Tankstellen verbundenen Beeinträchtigungen nicht ausgegangen. Bei der Inanspruchnahme des Baugrundstückes ist jedoch entsprechende Vorsorge zu treffen (Prüfung, ob Bodenbehälter vorhanden, ggf. fachgerechte Entsorgung, umweltanalytische Substanzuntersuchung der Bodensole).

Außerdem befindet sich auf diesem Grundstück eine Altablagerung (u.a. Asbestzement- Teile), die als Altlast zu behandeln ist (umweltanalytische Substanzuntersuchung, Beräumung, Entsorgung).

Aus der Realisierung dieser Beräumungsmaßnahmen ist jedoch keine wirtschaftliche Überforderung oder Enteignungswirkung (Kostenschätzung zur Sanierung ist Bestandteil dieser Begründung) zu erwarten.

Von einer Kampfmittelbelastung des Gebietes ist auszugehen. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Munitionsfreigabe an den Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen.

Bodendenkmale werden im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vermutet. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist bei Baumaßnahmen zu beachten.

3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche und örtliche Fachplanungen

Gemäß Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 6 vom 15.12.1998 sowie vom 2.12.2002 steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Vorgeschlagen wird die Festsetzung einer merklichen Freiraumzäsur südwestlich der Neubauernsiedlung.

Durch die Regionale Planungsstelle wird gemäß Stellungnahme vom 7.12.1998 und vom 8.11.2002 der vorgesehenen Planung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Festlegungen des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes, § 4 Punkte 9 und 10 (Natur- und Landschaftsschutz sowie Wasserwirtschaft) beachtet werden. Hierzu und zu den Vorgaben des Landschaftsplanes siehe Punkt 5 der Begründung: [Grünordnung](#).

Denkmalschutz

Der Dorfkanger Hohenwaldes steht unter Denkmalschutz. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Denkmalbereiches.

Jedoch ist für die Planung und für weiterführende Planungen gegebenenfalls der Umgebungs-
schutz entsprechend § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beachten.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die gesamten Bodenreformgrundstücke als Ackerland gekennzeichnet.
Der Planbereich wird als Mischgebiet entwickelt.

Weiterhin schlägt der Landschaftsplan die Entwicklung des Bereiches südwestlich des Ernst-
Senckel- Weges zum Dauergrünland vor.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen angeregt.
Dies entspricht auch den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes. Da derzeit eine Still-
legung landwirtschaftlicher Flächen, auch aus Gründen der bestehenden Nutzung heraus, nicht
zu vertreten ist, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Dauergrünlandentwicklung
nicht verfolgt.

Des weiteren sollen Baumpflanzungen den Ernst- Senckel Weg in Richtung Biegener Hellen
aufwerten und die Bäume entlang des Nordteiles des Ernst- Senckel- Weges erhalten werden.
Diesem landschaftsplanerischen Ziel wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ge-
folgt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist mit Datum vom 26.01.2000 rechtskräf-
tig. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 25.02.2004 ortsüblich bekannt ge-
macht.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD gemäß § 5 Baunutzungsverord-
nung) ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen Nutzungsbestandes wird weiterhin die Entwick-
lung einer gemischten Baufläche verfolgt. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft
kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass eine landwirtschaftlich-bauliche Entwick-
lung des Bereiches erfolgen kann. Der Geltungsbereich soll als Mischgebiet entwickelt werden.
Auch mit Festsetzung eines Mischgebietes kann der Bebauungsplanentwurf als gemischte Bau-
fläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan sieht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Bestandteil ei-
nes zu planenden Trinkwasserschutzgebietes vor. Da keine entsprechenden Verfahren einge-
leitet und notwendigerweise einzuleiten sind, wird diese Darstellung im Bebauungsplan nicht
berücksichtigt.

5. Grünordnung

Der Fachbeitrag zur Grünordnung beinhaltet in zusammenhängender Form alle relevanten
Aussagen zu Bestand und Planung, die die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf
das Plangebiet betreffen. Hierzu gehören auch die Flächenbilanz des Plangebietes und die
Kostenschätzung für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert gegenwärtig auf den unbefestig-
ten Flächen. Das überwiegend sandige Substrat hat dafür eine relativ gute Eignung. Das auf
den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken insbe-
sondere auf den an befestigte Flächen angrenzende Vegetations- bzw. teilbefestigte Flächen
vollständig zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Die Entwässerung im
Straßenraum erfolgt über seitlich einzuordnende Versickerungsmulden. Im Bereich von Aus-
weichstellen sind keine Mulden einzuordnen, sondern es soll die an die Breite der Fahrbahn
angrenzende gesamte Ausweichstelle mit Rasengittersteinen ausgeführt werden. Für die Aus-
führungsart der Versickerungsmulden sind bauvorbereitende Baugrunduntersuchungen durch-
zuführen, in deren Ergebnis der Grad der Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser be-
stimmt werden kann. Diese vorgesehene Verbringung des Niederschlagswassers erscheint
jedoch grundsätzlich realisierbar.

Der Gehölzbestand entlang des nördlichen Anliegerweges bleibt erhalten. Die wegbegleitende Planung am Wegstück in Richtung Biegener Hellen soll von den gärtnerisch genutzten Flächen der Baugrundstücke in den Landschaftsraum überleiten. Aus diesem Grund können neben einheimischen Gehölzen auch standortgerechte Ziergehölze gepflanzt werden. Um räumlich entsprechend wirksam zu werden, sollte die bei normalem Pflanzenwachstum erreichbare Endhöhe der Pflanzung 1,5m nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Umweltamt (mit Schreiben vom 5.12.2002) eine Nachbilanzierung auf Grund der zu erwartenden Flächenversiegelung gefordert. Dem Einwand wurde gefolgt. Aus diesem Grund sind in der Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 111, Flurstück 50 (also außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) 28 Eichen mit einem Mindestabstand von 10m zu pflanzen.

Diese Pflanzung dient dem Ausgleich, der durch die Versiegelung (Ausbau) des Ernst- Senckel- Weges entsteht. Der Ausgleich wurde durch Selbstbindung der Gemeinde per Beschluss gesichert. Dieses ist möglich, da sich das o.g. Flurstück in städtischem Eigentum befindet.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird gleichzeitig ein Ziel der Dorfentwicklungsplanung, die Entwicklung eines Rundweges, realisiert.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die Planung folgt dem Grundsatz einer Bezug- und Rücksichtnahme auf die vorhandenen landschaftlichen Gegebenheiten des Standortes in behutsamer Weise, d.h. in Beschränkung auf die angemessene Abrundung des Ortsrandes und angepasste Ergänzung der vorhandenen Gruppe von Siedlungshäusern. Ausgehend von der unmittelbaren Einbindung in den land- und forstwirtschaftlich genutzten Raum und den anzutreffenden Ansätzen landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeit der Grundstückseigentümer ist als Art der baulichen Nutzung die Nutzungsart des Mischgebietes (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe sind im Ortsteil Hohenwalde konzentriert angeordnet, so dass nunmehr im Ortsgefüge die gewerbliche und die Wohnnutzung augenfällig sind.

Die vorhandene Verkehrserschließung des Ernst-Senckel-Weges, die im südlichen Teil aus einer schwach belasteten Anliegerstraße und im nördlichen Teil aus einem in Teilen unbefestigten befahrbaren Anliegerweg besteht, wird um eine Wendeanlage (Typ 3 ist in die Straßenverkehrsfläche einordenbar) nach EAE 85/95 für 3-achsige Müllfahrzeuge bzw. Lkw am nördlichen Ende ergänzt. Bei einem Neubau des Anliegerweges ist zudem die Einordnung von zwei Ausweichstellen möglich, wovon eine zweckdienlich im höchstgelegenen Terrain etwa in der Mitte des nördlichen Anliegerweges eingeordnet werden sollte.

Das stadttechnisch erschlossene Plangebiet bedarf der Kapazitätserweiterung für die Elektroversorgung, wenn eine weitgehende Inanspruchnahme der potentiellen Baugrundstücke für Wohnhäuser und Gewerbebetriebe erfolgen sollte. Eine künftige Herstellung von Erdgasanschlüssen ist realisierbar.

Begründung zu einzelnen Festsetzungen:

1. Ergänzend zu den oben getroffenen Aussagen hinsichtlich der festgesetzten **Art der baulichen Nutzung** (Mischgebiet) ist die Unzulässigkeit anderer Nutzungen und von Ausnahmen darin begründet, dass weder der Bedarf noch die gemeindliche Absicht bestehen, im Plangebiet eine städtebaulich- funktionelle Weiterentwicklung des Ortsrandes einzuleiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben der Wohnnutzung gewerbliche Nutzungen im Bestand erkennbar vorhanden. Neben einem Bauunternehmen wird Pferdehaltung ohne eigene ausreichende Futtergrundlage betrieben. Weitere bebaubare Bereiche im MI II bieten sich aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auf Grund einer möglichen Vorbelastung für eine intensivere Nutzung an.

Mögliche Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen nach der Dorfentwicklungsplanung im zentralen Ortskern des Ortsteiles Hohenwalde angesiedelt bzw. entwickelt werden. Tankstellen sind auf Grund ihrer Lage im Plangebiet nicht sinnvoll anzusiedeln und städtebaulich nicht erwünscht. Da auch Gartenbaubetriebe auf Grund ihrer erforderlichen Kubatur die Gruppe der vorhandenen Siedlungshäuser nicht angemessen ergänzen, werden diese ebenfalls von der Nutzung ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des Gebietes wird durch die vorgenommenen Nutzungsausschlüsse seinem Wesen nach nicht beeinträchtigt.

2. Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung**, zur **Bauweise** und **Dachform** sichern die Wahrung der landschaftsbezogenen offenen Bebauungsstruktur, der markanten Siedlungshausanlagen und typischen zweigeschossigen Gebäudeformen (im Regelfall Erdgeschoss mit Satteldach). Gleichzeitig werden die Vollgeschosse für das Plangebiet festgesetzt. Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse. Das Obergeschoss muss also in der Dachzone liegen. Optisch entsteht dadurch ein Gebiet mit eingeschossigen Häusern, der Siedlungshauscharakter des Gebietes wird so gesichert.

Auf Grund der novellierten Brandenburgischen Bauordnung gelten Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachfläche nicht als Vollgeschosse, sofern darin Aufenthaltsräume nicht anzuordnen sind. Aufenthaltsräume sind alle, die nach Lage und Größe geeignet sind, zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt zu sein. Größe und eine Mindesthöhe über die Hälfte der maßgebenden Grundfläche müssen gewährleistet sein. Dies betrifft den typischen Spitzbodenausbau.

Um den Ausbau des Spitzbodens zu ermöglichen und dennoch keine überdimensionierten Dächer vorzubereiten wird eine Ausnahmeregelung Bestandteil der Planung, die es ermöglicht, die vorgesehene Geschossigkeit einzig mit einem ausgebauten Spitzboden zu überschreiten.

Damit passt sich die geplante Bebauung dem bisher Vorhandenen an, und unerwünschte Verdichtungen werden wirksam ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl von 0,1 basiert auf der im Plangebiet vorhandenen Siedlungsbebauung, deren Charakter durch die ermöglichten baulichen Ergänzungen ebenso gewahrt bleiben soll wie der des vorhandenen Landschaftsraumes. Auf der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Fortsetzung der siedlungstypischen Bauweise liegt der Schwerpunkt des Planinhaltes, so dass auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Dachform und –neigung, zur Einordnung von Gaupen und zur Firstrichtung diesem Ziel dienen. Die beschränkenden Festsetzungen zu Gaupen entsprechen der vorhandenen Dominanz großzügiger Dachflächen.

Insgesamt ist keine umgestaltende Veränderung der gegebenen maßlichen Verhältnisse durch mögliche Neubauten beabsichtigt. Besonders die Festsetzungen

- zur einzuhaltenden Mindestgrundstücksbreite,
- zur zulässigen Hauptfirstrichtung (rechtwinklig zum Ernst- Senckel- Weg)
- sowie zu den Baugrenzen

sichern die Erhaltung der spezifischen Bebauungsstruktur im Gebiet MI I. Der den Anliegern vorgeschlagene Mindestabstand von 23m zwischen den Außenwänden der Hauptgebäude war in dieser Form nicht festsetzbar. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite kann jedoch die städtebaulich erwünschte aufgelockerte Bebauung umsetzen. Die Breite von 30m ist aus der vorhandenen Gebäuderhythmik abgeleitet.

Die erweiterte Einordnungsmöglichkeit eines Carports durch Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze bietet eine kurze Anbindung an den Ernst- Senckel- Weg für den Pkw, ohne dass der Hofbereich (Maschinen, Geräte) berührt wird. Die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze erfordert aber eine Gestaltung des Carports, die sich der straßenseitigen Ansicht des Hauptgebäudes unterordnet (offene Wandausführung, flache bis flachgeneigte Dachlösung, d.h. maximal 25°).

3. Die **Einfriedungen** der Grundstücke sollen die Landschaft optisch nicht zerteilen, sondern in ihrer Ausführung die Durchsicht und das Überblicken ermöglichen, was bei einer Höhe von 1,50 m noch gegeben ist (Festsetzung zu Einfriedungen).
4. Ausgehend von den vorhandenen Grundstücks- wie auch Wegeverhältnissen des Ernst-Senckel-Weges sind die Straßenverkehrsflächen zur **verkehrsseitigen Erschließung** der Baugrundstücke dargestellt. Die Festsetzung der 9 m – breiten Straßenverkehrsfläche im Verlauf des südlichen Wegabschnittes ermöglicht die Einordnung bzw. den Ausbau einer 5,50 m – breiten Anliegerstraße für den Begegnungsfall Pkw-Lkw, wenn eine entsprechende Straßenbaumaßnahme vorbereitet und durchgeführt werden soll. Möglich ist ebenso der Ausbau der Anliegerstraße in einer Breite von 3,50 m und Ausweichstellen innerhalb der Gesamtbreite von 5,50 m.
Für den nördlichen Wegeabschnitt, an dem sich potenziell insgesamt 10 Baugrundstücke befinden und somit ein extrem geringes Verkehrsaufkommen in Betracht kommt, ist eine 6,50 m – breite Straßenverkehrsfläche dargestellt, die für einen 3,50 m – breiten befahrbaren Weg und Ausweichstellen innerhalb der Gesamtbreite von 5,50m ausreicht. Ein beidseitiger Sicherheitsraum von 0,50m ist damit in jedem Fall gegeben. Außerdem ist am nördlichen Wegende eine Wendeanlage (Wendeanlagentyp 3) nach EAE 85/95 dargestellt, so dass eine Befahrung des gesamten Siedlungsbereiches durch Lkw einschließlich 3-achsiger Müllfahrzeuge möglich ist.
In der Verlängerung des südlichen Wegabschnittes ist eine Verkehrsfläche dargestellt, die in den Landschaftsraum führt (LSG Biegener Hellen) und deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur auf den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer beschränkt ist.
5. Zur Kennzeichnung des Gebietes, auf dem sich früher eine Tankstelle für Landwirtschaftsfahrzeuge befand und außerdem Abtoblagerungen vorhanden sind wurde der betreffende Bereich mit der dafür erforderlichen Kennzeichnung im Plan ausgewiesen. Eine Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben und wirtschaftlich möglich, jedoch ist durch Prüfung, ob Bodenbehälter vorhanden sind, ggf. ihre fachgerechte Entsorgung, umweltanalytische Substanzuntersuchungen der Bodensole sowie daraus folgende Maßnahmen die notwendige Vorsorge vor einer Inanspruchnahme des gekennzeichneten Gebietes zu treffen.
6. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen bzw. der Pflanzung von Großsträuchern je m² Grundstücksfläche erfolgt die Sicherung des Ausgleiches für beeinträchtigte Vegetationsflächen. Neben der Erhaltung des Charakters des Plangebietes (Landschaftsbild) dient diese Maßnahme der Milderung des Standortklimas durch Sicherung eines hohen Anteils aktiver Biomasse (hoher Großgrünanteil im Plangebiet). Die in der Grünordnungsplanung vorgeschlagene Festsetzung zur Endhöhe von 3 m wird durch die Festsetzung von standortgerechten heimischen Arten umgesetzt.
Mit der Sicherung der Gehölz- und Staudenflächen auf einen Anteil von 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollen Vegetationsflächen höherer Wertigkeit zur Unterstützung des Biotop- und Artenschutzes und eine intensive Begrünung der Gartenflächen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Die in der Grünordnungsplanung vorgeschlagene nicht überbaute Fläche wird aus Gründen der Wahrung einer Bezugsgröße in der textlichen Festsetzung auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezogen.
Die wegebegleitende Pflanzung soll von den gärtnerisch genutzten Flächen der Baugrundstücke in den Landschaftsraum überleiten. Aus diesem Grund können neben einheimischen Gehölzen auch standortgerechte Ziergehölze gepflanzt werden. Um räumlich entsprechend wirksam zu werden, soll die bei normalem Pflanzenwachstum erreichbare Endhöhe der Pflanzung 1,5 m nicht unterschreiten. Bei Verwendung von Großsträuchern kann ein größerer Abstand als 1 m gepflanzt werden, bei Verwendung von kleineren Ziersträuchern sollte für einen schnellen Flächenschluss ein geringerer Pflanzabstand gewählt werden.

Entsprechend Forderung der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Festsetzung zur Sicherung einer Bodenfreiheit der Einfriedungen, die den Kleintieren Durchlass ermöglichen sollen, Bestandteil der Festsetzungen.

Da Kleintierhaltung ohnehin in zusätzlich separierten Gattern und Bereichen erfolgt, ist diese trotz der vorgenommenen Festsetzung durchführbar.

Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes nahe des Landschaftsschutzgebietes werden die in der Grünordnungsplanung vorgeschlagenen Hinweise zur Sicherung des Oberbodens als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Vorprüfungspflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet bei ca. 3,7 ha und einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,1 mit 3700 m² eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht (Nr.18.7 der Anlage 1 zum § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)).

8. Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich vor allem auf das Landschaftsbild aus, wobei durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Durch die Planung wird die Errichtung von ca. 7 Wohnhäusern bzw. nicht wesentlich störenden planungsrechtlich ermöglicht.

Die Zulässigkeit land- und forstwirtschaftlicher Voll- und Nebenerwerbsbetriebe im Dorfgebiet (MD) eröffnet eine Intensivierung dieser Tätigkeit auf den Baugrundstücken wie auch im umgebenden Landschaftsraum, wodurch eine Zunahme von entsprechenden Immissionen (Geruch, Lärm und Verschmutzungen von Tieren bzw. Technischen Geräten und Fahrzeugen) im Rahmen eines dörflichen Mischgebietes auftreten kann.

9. Beteiligungen

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) wurde am 17.09.1998 gefasst.

- Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurden die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange eingeholt und dem Entwurf zu Grunde gelegt. Hierzu zählt die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 6 vom 15.12.1998.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung vom 29.10.- 30.11.1998 durchgeführt. Im Ergebnis dessen hat der Ortsbeirat Hohenwalde eine Stellungnahme vom 14.12.1998 abgegeben.

- Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) wurde am 26.09.2002 gefasst.

- Die Trägern öffentlicher Belange wurden erneut an der vorliegenden Planung beteiligt.

- Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung vom 07.11.2002- 06.12.2002 durchgeführt.

- Wertungsbeschluss zu den während der Auslegung eingegangenen Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss wurde am 26.06.2003 gefasst.

- Im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurden von der höheren Verwaltungsbehörde Rechtsmängel geltend gemacht, die eine erneute Beteiligung sowie einen erneuten Satzungsbeschluss erfordern.

- Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung vom 05.01.2004- 4.02.2004 durchgeführt.

- Die betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut an der vorliegenden Planung beteiligt.

10. Kostenschätzungen

Kostenwirksame Maßnahmen sind der straßen- bzw. wegebautechnische Ausbau des Ernst-Senckel- Weges sowie ggf. die Errichtung einer Trafostation und Kabelverlegungen für die Stromversorgung. Außerdem entstehen Aufwendungen bei der Beprobung, Beräumung und Entsorgung von Altlasten.

Die Erschließungsanlagen sind derzeit in Teilabschnitten in ausreichender Form vorhanden. Die Planung selbst löst also derzeit keine Erschließungsmaßnahmen aus, die durch den Vorhabenträger oder die untere Straßenbaubehörde zur Sicherung der Umsetzung der Planung erforderlich wären. Eine Vergrößerung der Anliegerschaft wird den Zeitpunkt der ohnehin erforderlichen Straßenbauarbeiten lediglich zeitlich vorziehen.

Durch den Energieversorger wurde im Rahmen der Beteiligung die Bereitstellung öffentlicher Flächen gefordert, die außerhalb des Plangebietes in ausreichender Größe vorhanden sind. Innerhalb des Geltungsbereiches ist aus Gründen der Gestaltung die Anordnung einer Trafostation nicht sinnvoll. Die Kabelverlegungen und Netzerneuerungen sind im Rahmen des Versorgungsauftrages der Netzbetreiber umzusetzen.

Die Kostenschätzung für die Altlastenbeprobung, -beräumung und -entsorgung soll dem privaten Grundstückseigentümer Unterstützung für die Umsetzung privater Baumaßnahmen bieten.

Schätzung der Straßen- und Wegebaukosten	gesamt:	290,-T Euro
davon südlicher Wegabschnitt:		180,-T Euro
nördlicher Wegabschnitt:		110,-T Euro
Kostenschätzung Trafostation und Errichtung	gesamt:	25,-T Euro
(Kostenaufwand für Kabelverlegungen für die Anbindung und ggf. den Austausch der Freileitung ist erst anhand konkreter Bedingungen abschätzbar)		
Kostenschätzung für Altlastenbeprobung, -beräumung und -entsorgung:		
	gesamt:	max. 40,-T Euro

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Maßnahmen zur Planverwirklichung sind:

1. Umweltanalytische Untersuchung, Beräumung und Entsorgung von Altlasten auf dem Flurstück 83/4 der Flur 111
2. Errichtung einer Trafostation und Kabelverlegungen
3. Baugrunduntersuchungen zur Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser von den Fahrbahnen im Bereich von einzuordnenden Versickerungsmulden zur Bestimmung deren Ausführungsart
4. Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung unter Anleitung des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und ggf. weiterer bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen, sobald Bodendenkmale aufgefunden werden.

5. Im Falle einer Inanspruchnahme des nördlichen Baugrundstückes (und dort des westlichen Randes) des Dorfgebietes MD II ist im Verhältnis zum benachbarten Flurstück 81 der Flur 111 eine bodenordnende Maßnahme notwendig.

Hinweis zur Kartengrundlage:

Die für die Planung verwendete Datei basiert auf einer digitalen Kartenerstellung des Vermessungsbüros Möhring Frankfurt (Oder) vom 5.11.1999 und Aktualisierungen des Katasterbestandes vom April 2003.

Hinweis zur Rechtsgrundlage:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach bisher geltenden Rechtsvorschriften entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250) i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) abgeschlossen.