

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 und § 10 Abs. 3 BauNVO)

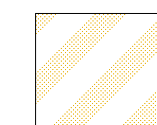
 Sondergebiete, die der Erholung dienen
(§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 u. § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)
I, II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2) 3)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 private Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Forst- und Anlagenweg; Privatweg

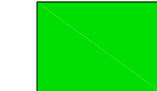
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

 Ver- und Entsorgungsfäche

Zweckbestimmung:

-  Versorgungsfäche Elektrizität
-  Versorgungsfäche Abfall
-  Versorgungsfäche Abwasser

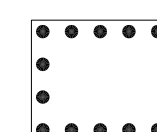
5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25 BauGB)

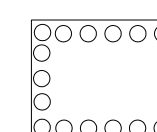
 Private Grünfläche

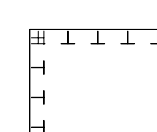
a siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3

 Waldflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

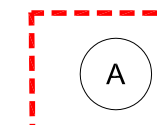
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

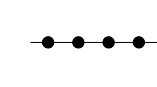
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

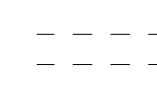
7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

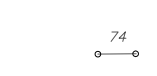
 Umgrenzung des Vereinsplatzes mit Vereinshaus
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

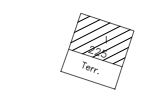
 Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse

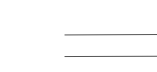
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zu Gunsten E.ON edis AG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Wege mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

 Bestehende Katastergrenzen mit Flurstücksnummer

 Gebäudebestand

 Vorhandene Wege im Bestand

Teil B:
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1, § 31 BauGB i. V. m. §1 und §10 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.

1.2 Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig.

1.3 Im Wochenendhausgebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.

1.4 Der gekennzeichnete Bereich- A- ist als Vereinsplatz nutzbar.
Zulässig ist die Errichtung eines Vereinshauses mit max.170m² Grundfläche.
Die temporäre Nutzung für Feste und Feiern ist nur im Rahmen von seltenen Ereignissen (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) zulässig. Dabei sind folgende Werte der Freizeitlärm- Richtlinie des Landes Brandenburg nicht zu überschreiten:
Tage außerhalb der Ruhezeit 70dB
Tage innerhalb der Ruhezeit 65dB
Nacht 55dB
Geräuschspitzen sollen diese Werte tags um nicht mehr als 20dB und nachts um nicht mehr als 10dB überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 und 3 BauGB i. V. m. §10 Abs.3 und §14,16- 21 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser darf 60 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freizeite bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

2.2 Zulässig sind Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie je Wochenendhausgrundstück ein Geräteschuppen und vergleichbare Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m².

2.3 Die zulässige Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück nach Nr. 2.1 und 2.2 (100m2) darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 30% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2.

3. Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. §10 Abs.3 BauNVO)

In den Wochenendhausgebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB, §9 Abs.4 BauGB i. V. m. §81 BbgBO Abs.4 Nr.2)

5.1. Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Je Wochenendhausgrundstück ist ein überdachter Stellplatz(Carport)zulässig.

6.1 Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück ein klein-, mittel- oder großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume auf dem Grundstück werden angerechnet. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

6.2 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Nutzungsintensivierung sowie einer angepassten Biotoppflege, artenreiche Halbtrocken- und Trockenrasen zu entwickeln. Pflegegänge sind dem Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Frankfurt (Oder) anzuzeigen.

6.3 Auf den zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen, die mit (a) gekennzeichnet wurden, sind je nach Standortbedingungen durch Nutzungsintensivierung und einer angepasste Biotoppflege artenreiche Halbtrockenrasen bzw. Frischwiesen zu entwickeln.

6.4 Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Gehölzflächen mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern und geschlossene Pflanzung bzw. als Unterpflanzung im Waldmantel anzulegen bzw. durch Pflege zu entwickeln.

6.5 Die Straßenverkehrsflächen südlich der Haupterschließungsstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Forst- und Anlagenweg; Privatweg) sind wasserdurchlässig zu gestalten.

6.6 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, deren maximale Ausbautiefe 2,5m betragen darf, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeitseffekt wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

7. Wasserrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 22.06.2011
Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Entwurf des Gründungsplanes und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 27.05.2011 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 20.04.2011 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 22.06.2011
Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011, BGBl. I S. 619) i.V.m. § 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.08.2008, GVBl. I S. 202) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

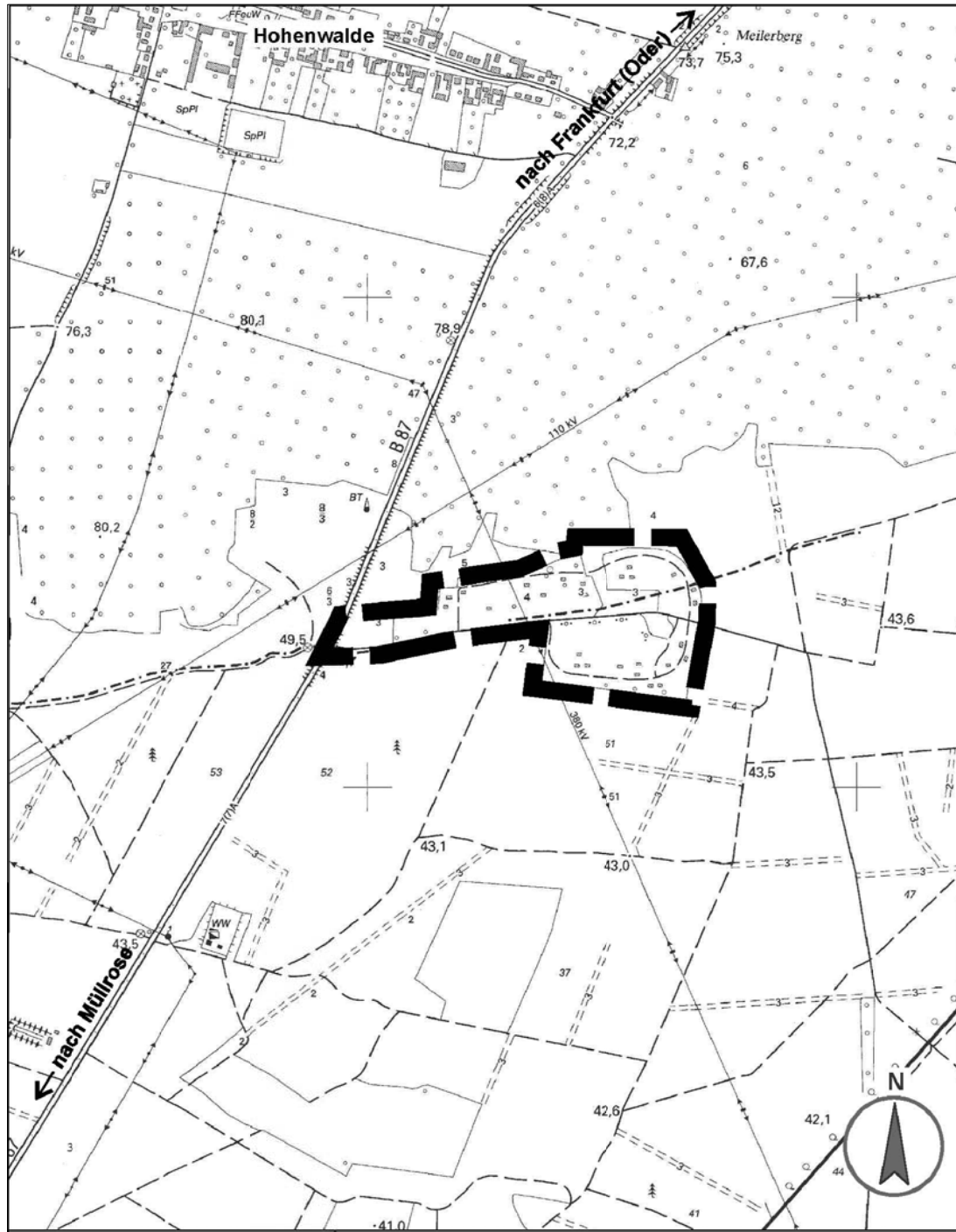
5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanstellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Dr. Martin Wilke Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S.2414 zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl.I S. 2565)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1323 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvordnung 1990 - (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.2005. (BGBl.S.1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. IS. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)"

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. IS. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl.I S.202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. IS. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2009, GVBl.IS.286)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. IS. 2585)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 30.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) am 02.12.2009.

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. IS. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl.IS.2585)

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP-B-B) vom 31.03.2009 (GVBl.II S.186)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostland- Spree vom 26.11.2001

Höhenbezug NHN (im DHHN92)
Stand der letzten Aktualisierung der Katastergrenzen 04/2010



Frankfurt (Oder)
Kleiststadt

Stadt Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan BP-91-001
"Wochenendhausgebiet Junkerfeld"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur ... siehe Begründung zum Bebauungsplan
Maßstab 1 : 1.000 Stand: 29.06.2011

Planverfasser:
Stadt Frankfurt (Oder)
Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)



Bebauungsplan BP-91-001 "Wochenendhausgebiet Junkerfeld"

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau
Frankfurt (Oder), den 29.06.2011

Inhalt:

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1.	Abgrenzung	5
2.2.	Eigentumsverhältnisse	5
2.3.	Entwicklung des Gebietes	5
2.4.	Topographie	5
2.5.	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
2.6.	Erschließung.....	6
2.7.	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation.....	7
2.8.	Altlasten	7
2.9.	Sonstige Nutzungseinschränkungen.....	7
3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen.....	7
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	7
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3.	überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	8
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
5.	Planinhalt	9
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
5.1.4.	Verkehrliche und stadttechnische Erschließung	12
5.1.5.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	13
5.1.6.	Leitungen	13
5.1.7.	Festsetzung Wald	14
5.1.8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.9.	Immissionsschutz	14
5.1.10.	Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	16
5.1.11.	Wasserrechtliche Festsetzungen	18
5.1.12.	Bodendenkmale.....	19
5.2.	Umweltbericht.....	19
5.2.1.	Einleitung	19
5.2.2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	21
5.2.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
5.2.4.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	38
5.2.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
5.2.6.	Zusätzliche Angaben	44
5.2.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	45
6.	Verfahren und Beteiligungen.....	47
6.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Baugesetzbuch	47
6.2.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch.....	47
6.3.	Abwägungstabellen	48
6.3.1.	wesentliche abwägungserhebliche Belange	48

6.3.2	Bürgerbeteiligung	49
6.3.3	Beteiligung der Behörden	50
a)	Maßnahmen zur Planverwirklichung.....	61
b)	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	61
c)	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	61
	Rechtsgrundlagen	62

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Wochenendsiedlung „Junkerfeld“ ist in einem städtebaulich und nutzungstechnisch unbefriedigenden Zustand. Von den ursprünglich geplanten 199 Parzellen wurden 85 in Anspruch genommen, auf 56 Parzellen wurde gebaut. Da die Bebauungskonzeption bis zum 30.06.1991 nicht an bundesdeutsches Recht angepasst werden konnte (amtlicher Katasterplan fehlte, es waren zwei Gemeinden berührt) und die 1988/89 erteilten Baugenehmigungen wegen Fristablauf nicht mehr fortgelten, bestehen für eine Weiterentwicklung/ Abrundung des Bereiches keine rechtliche Voraussetzungen.

Dabei ist bauordnungsrechtlich die Situation zunehmend durch Abweichungen von der Bebauungskonzeption gekennzeichnet, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung immer mehr erschwert und perspektivisch nicht mehr ausreichend gesichert werden kann.

Wochenendhäuser werden, sofern es keinen Bebauungsplan gibt, in der Regel im Außenbereich errichtet, denn sie stellen keine maßstabsbildenden Bauten dar, welche einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch festsetzen können. Da sie nicht privilegiert sind, richtet sich ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Oberbürgermeister legte bereits am 09.10.1995 (DS 212/95) fest, die damalige „Kleingartenfernkolonie Junkerfeld e.V.“ als Wochenendhaus-siedlung zu entwickeln, sobald die vollständige hoheitliche Zuordnung der Kleingartenfernkolonie zum Gemeindegebiet der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgt ist.

Planungsalternativen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch. Danach wäre eine Entwicklung und Abrundung des Gebietes nicht möglich, da nach § 35 Baugesetzbuch die Errichtung von Wochenendhäusern auf bisher unbebauten Parzellen in der Regel nicht zulässig ist. Für die bestehenden Gebäude besteht jedoch Bestandsschutz, soweit sie entsprechend der damals erteilten Baugenehmigung als Wochenendhaus genutzt werden. Dies erfolgt in einer nicht unerheblichen Anzahl im Gebiet nicht mehr. Es besteht Regelungsbedarf.

*Variantenunter-suchung:
ohne Beplanung*

Eine Wohnnutzung im Wochenendhausgebiet Junkerfeld scheidet aus, soweit mit dem Entstehen einer Splittersiedlung gerechnet werden muss, was sich im Allgemeinen zu Ungunsten der Kernstadt auswirkt. Die vorhandenen Probleme, insbesondere des erhöhten Bedarfes an öffentlicher Infrastruktur können zukünftig zu finanziellen Belastungen der Stadt und der Eigentümer führen. Die Zersiedlung und der damit wachsende Flächen- und Energieverbrauch ist mit dem Aspekt der Nachhaltigkeit der Nutzung natürlicher Ressourcen nicht vereinbar. Die faktische Entwicklung einer Splittersiedlung würde dem Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) widersprechen.

*Variantenunter-suchung:
Wohngebietsent-wicklung*

Problematisch in diesem Zusammenhang ist auch der Zustand der inneren Erschließungsstraßen.

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss vom 10.11.2005 DS 0642, Beschlussnummer 05/18/375 beauftragt, nach rechtswirksamen Abschluss des Gebietsänderungsvertrages ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der **Entwicklung eines Wochenendhausgebietes** laut den derzeitigen Darstellungen der Flächennutzungspläne einzuleiten.

Fazit

Nach Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarung ist die Gebietsänderung mit dem Jahr 2007 wirksam geworden.

Die bestehenden Missstände, insbesondere auf dem Gebiet des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Abfallrechts sind nun einer einheitlichen Lösung zuzuführen. Es ist ein Bauleitplan für das Wochenendhausgebiet zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf die Grundstücke des gesamten Wochenendhausgebietes Junkerfeld und deren Umfeld östlich der Bundesstraße B 87 an der Gemarkungsgrenze zwischen Müllrose und Frankfurt (Oder), siehe auch Abgrenzung des Plangebietes auf beigefügter Übersichtskarte. Das Plangebiet hat eine Größe von 11,9 ha.

2.2. Eigentumsverhältnisse

	Flur	Flurstück	Eigentümer
	115	57, 65, 69, 73, 77, 82, 87 und 88,	Stadt Müllrose
	115	16 bis 41, 43, 47 bis 49, 52 bis 54, 58 bis 64, 66 bis 68, 70 bis 72, 74 bis 76, 78 bis 81, 83 bis 86, 89 bis 94	privat
		9, 55, 56	Land Brandenburg (Landesforstverwaltung)

Stand 12.2010

2.3. Entwicklung des Gebietes

Die Kleingartenfernkolonie Junkerfeld wurde zu DDR-Zeiten als Wochenendhaussiedlung „... für die immer größere Zahl von Wissenschaftlern in der Stadt Frankfurt (Oder)...“ (Schreiben des damaligen Oberbürgermeisters Herrn Krause vom 28.12.1983) konzipiert und nach dem damaligen Recht bestätigt. Sie lag mit ca. 49 000 m² (ca. 40 %) auf dem Territorium der Stadt Frankfurt (Oder) und mit ca. 65 000 m² (ca. 60%) auf dem Territorium der Stadt Müllrose. Nach Zustimmung des Rates des Kreises Eisenhüttenstadt (Land) wurde zwischen den Städten Frankfurt (Oder) und Müllrose am 26.08.1988 ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen, mit dem die Stadt Müllrose die Flurstücke 7/5 und 3 der Flur 12 in einer Größe von 6,5635 ha an die Stadt Frankfurt (Oder) zum Aufbau einer Wochenendsiedlersparte übergab. Diese sollte durch den Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK) betrieben werden.

Von den ursprünglich geplanten 199 Parzellen wurden weniger als die Hälfte in Anspruch genommen und davon 56 mit Wochenendhäusern bebaut, deren Lage jedoch teilweise zusammenhangslos ist.

Derzeit befindet sich das Gebiet in einem städtebaulich unbefriedigenden Zustand.

Insgesamt beläuft sich die Nutzer- und Einwohnerzahl im Gebiet auf ca. 120 Personen. Ca. 52 Personen wohnen (melde-, nicht baurechtlich) im Gebiet.

Das Problem der unrechtmäßigen Wohnnutzung von Wochenendhäusern besteht in vielen Gemeinden im Land Brandenburg. Mit dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) vom 05.07.2010 wurde den Fachbehörden eine Orientierung gegeben, welche planungsrechtlichen Vorschriften bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Wochenendhäusern generell und bei deren Umwandlung zum Dauerwohnen im Besonderen zu beachten sind. (siehe auch Punkt 5.1.1)

Problemlösung der unrechtmäßigen Wohnnutzung von Wochenendhäusern

2.4. Topographie

Nördlich des Hauptweges steigt das Gelände Richtung Norden und Nordosten von ca. 50m bis auf 66,41m an.

Das Gelände südlich des Hauptweges ist nahezu eben.

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Im Plangebiet befinden sich Wochenendhäuser, die, entsprechend der städtebaulichen Direktive des Büros für Stadtplanung Frankfurt (Oder) vom

30.10.1985, auf Grundtypen mit 25 m², maximal jedoch 40 m² Grundfläche begrenzt und als Bestandteil einer Wochenendsiedlung konzipiert sind. Zugelassen und genehmigt wurden damals ausschließlich eingeschossige Bauten in Fertigteil- und monolithischer Bauweise mit einer bebauten Fläche von 20 m², 36,4 m², 37,9 m² und 39,7 m² und für Eingeschossener 31,7 m² und Zweigeschossener maximal 55,5 m² Nutzfläche im Wochenendhaus. Zwischenzeitlich wurden verschiedene Umbauten vorgenommen und genehmigt.

2.6. Erschließung

Die Grunderschließung Verkehr und Medien für das Plangebiet wurde durch den Verein „Junkerfeld“ mit dem Aufbau des Wochenendhausgebietes hergestellt. Die Wegeführungen wurden auf vorhandene Leitungen abgestimmt. Mit der Bebauungsplanung wird weitestgehend eine Bestandssicherung vorgenommen. Im Rahmen weitergehender Bau- und Instandhaltungsarbeiten sind mit der Ausführungsplanung die Leitungsbestände zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B87 über eine kommunale Straße in das Bebauungsplangebiet. Zwischenzeitlich wurde die B87 im Anschlussbereich neu errichtet, mit dem Ziel einer Anschlussverbesserung. So wechselte mit der Fahrradwegquerung – der bereits entlang der alten B87 verlief – die private auf eine öffentliche Straße - welche auf die neue B87 mündet.

verkehrliche Erschließung

Das Wochenendhausgebiet selbst wird durch eine Privatstraße erschlossen.

Die innere verkehrliche Erschließung ist nur eingeschränkt ausgebaut. Sie ist nicht öffentlich gewidmet und liegt nicht in der Straßenbaulast der Stadt Frankfurt (Oder).

Des Weiteren ist das Wochenendhausgebiet an das öffentliche Trink- und Schmutzwassersystem der FWA mbH angeschlossen. Der Übergabepunkt (Wasserzählerschacht) befindet sich im Bereich der Zufahrt B87. Für die Schmutzwasserableitung wird durch die Anlieger ein Schmutzwassersystem einschließlich Pumpwerk und Druckleitung betrieben. Als Übergabe wurde die Anbindung an die Abwasserdruckleitung Müllrose- Frankfurt (Oder) festgelegt. Die innere Erschließung erfolgte komplett durch die Anlieger. Eine Übernahme der Leitung durch die FWA ist nicht erfolgt und wird von dieser auch nicht in Aussicht gestellt.

Trink- und Schmutzwasser

Für Wochenendhausgebiete ist ein Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – von 48m³/h anzusetzen.

Löschwasser

Aus der im Gebiet vorhandenen Trinkwasserleitung, die sich nicht im Eigentum der FWA mbH befindet, ist es nicht möglich den erforderlichen Löschwasserbedarf zu decken. Da es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet handelt, wäre eine entsprechende Nachrüstung mit z.B. Löschwasserteichen oder -brunnen mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen verbunden.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers für einen entsprechenden Grundsatz für das Wochenendhausgebiet wird deshalb über Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehr erfolgen. Die Entnahme des Löschwassers kann am Hydranten der FWA GmbH (>70m³/h Leistungsfähigkeit) im Bereich des Übergabepunktes der Trinkwasserleitung im Bereich der Zufahrt Ecke B87, erfolgen. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 250m bis ca.1000m zu den bebaubaren Grundstücken.

Damit kann eine angemessene Löschwasserversorgung für das Wochenendhausgebiet Junkerfeld gewährleistet werden.

Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Gas und Telekom liegen an. Zur Versorgung neuer Gebäude durch die Telekom ist jedoch die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für die auf den Flurstücken der ehemaligen Gemarkung Müllrose verlegten Gasversorgungsleitungen ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens ins Grundbuch eingetragen.

Gas und Telekom

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Festsetzungen einzutragender Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsunternehmen. *Leitungsrechte*

Derzeit entsorgen Bürger, welche mit Hauptwohnsitz im Wochenendhausgebiet Junkerfeld gemeldet sind, ihren Müll durch das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung – Eigenbetrieb des Landkreises Oder - Spree. Sie unterliegen entsprechend den Regelungen der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder). Ein Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 der Abfallsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) besteht für Erholungsgrundstücke in Frankfurt (Oder) nicht. Dennoch ist eine Lösung erforderlich, da grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht und die Stadt bzw. durch ihren beauftragten Dritten verpflichtet wäre, die Abfallentsorgung auf Verlangen vornehmen zu lassen. *Abfall*
Ggf. ist ein Verwaltungsvertrag mit dem Landkreis Oder - Spree abzuschließen, der die Entsorgung der Grundstücke regelt.

2.7. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

2.8. Altlasten

Im Bebauungsplangebiet „Junkerfeld“ gibt es keine belasteten Flächen, die eine Bebaubarkeit oder anderweitige Nutzung entsprechend der vorgesehenen Planung vollständig ausschließen.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) nicht als Altlastenverdachtsfläche enthalten.

2.9. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. *Kampfmittel*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fernwärmever-sorgungssatzung. *Fernwärmesat-zung*

Im westlichen Geltungsbereich wird das Gebiet von Nord nach Süd durch die 380 kV- Leitung Preilack- Neuenhagen- Eisenhüttenstadt 547/548 Spannfeld Mast – Nr. 151 – Mast- Nr. 153 gequert.
Im Bereich bis 40m beidseitig der Trassenachse bestehen Nutzungsbeschränkungen. (sh. auch Punkte 5.1.6 und 5.1.9)

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele entsprechen den Zielen der Raumordnung- entsprechend Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg vom 09.04.2007.

Ziel, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Die Stadt Frankfurt (Oder) erfüllt die Funktion eines Oberzentrums (LEPI). Zentrale Orte, insbesondere Oberzentren sind in allen Bereichen vorrangig zu entwickeln und besonders zu fördern (Z 1.2.1. LEP GR).
- Der regionale Entwicklungsbedarf (Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur) soll in den Ober- und Mittelzentren konzentriert befriedigt werden (Z1.2.1(3) LEP GR).
- Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung. Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sollen auf die Innenentwicklung ausgerichtet sein (G1.1.1 LEP GR).

- Die Entstehung und Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen, auch durch die Umwandlung von Wochenendhaus- und Kleingartengebieten in Wohnsiedlungen ist zu vermeiden. Der auch planerisch zu begleitende Bestandschutz bleibt hiervon unberührt (Z 1.1.4 LEP GR). Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 12.10.2010 auf Basis des LEP-BB raumordnerisch bestätigt.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass die gemeindliche Entwicklungsrichtung mit dem Flächennutzungsplanverfahren vorbereitet und vorabgestimmt ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist das Plangebiet des Bebauungsplanes BP- 91- 001 „Junkerfeld“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ dargestellt.

Der Gesamtbereich „Junkerfeld“ steht nun unter der einheitlichen Verwaltung durch die Stadt Frankfurt (Oder), und gewährleistet eine organische und angemessene Entwicklung des gesamten Wochenendhausgebietes.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Der Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) nennt als Gefährdung des Gebietes, dass sich das Wochenendhausgebiet zu einem Wohngebiet entwickelt.

Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan ist als langfristiges Entwicklungsziel für den Raum eine Entwicklung eines durchgängigen Waldbandes vorgesehen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Oberbürgermeister legte am 09.10.1995 (DS 212/95) fest, die damalige „Kleingartenfernkolonie Junkerfeld e.V.“ als Wochenendhaussiedlung zu entwickeln, sobald die hoheitliche Zuordnung der Kleingartenfernkolonie zum Gemeindegebiet der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgt ist.

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss vom 10.11.2005 DS 0642, Beschlussnummer 05/18/375 durch die Stadtverordnetenversammlung beauftragt, nach rechtswirksamen Abschluss des Gebietsänderungsvertrages ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der **Entwicklung eines Wochenendhausgebietes** laut den derzeitigen Darstellungen der Flächennutzungspläne einzuleiten.

Diese Zielsetzung ist gerade im Hinblick auf die Entscheidungen im Rahmen des Stadtumbaus aktuell, wonach aus städtebaupolitischen Gründen eine Entwicklung des peripheren Standortes zu Wohnzwecken ausscheidet. Gleichzeitig folgt diese Entwicklungsrichtung der Empfehlung des Versorgungsträgers, dessen 380 KV- Leitung das Gebiet quert, in Mindestabstand von 150m keine Wohngebiete zu entwickeln.

Die Wochenendsiedlung „Junkerfeld“ ist in einem städtebaulich und nutzungstechnisch unbefriedigenden Zustand. Da Wochenendhäuser nicht privilegiert sind, richtet sich ihre planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Planung erfolgt in Anpassung an die 1991 genehmigte städtebauliche Planung auf der Grundlage des umgesetzten Bestandes, unter Beachtung der veränderten Rechtsverhältnisse. Außerdem werden sinnvolle Arrondierungen des Bestandes vorgenommen.

Die faktische Entwicklung einer Splittersiedlung, die dem Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) widerspricht, erfolgt nicht. Eine Zersiedlung und damit wachsender Flächen- und Energieverbrauch erfolgt nicht, der Aspekt der Nachhaltigkeit der Nutzung natürlicher Ressourcen wird beachtet.

Wochenendhäuser sind Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zweck der Erholung dienen. Sie können also an den Wochenenden ebenso genutzt werden wie in den Ferien und

Definition Wochenendhaus

in anderen Zeiträumen, die Nutzung muss jedoch stets zeitlich begrenzt sein. Ein Wochenendhaus kann nach seinen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmalen zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Durch Festsetzungen soll der Erhalt des Wochenendhausgebietes planungsrechtlich gesichert werden. Dauerwohnen widerspricht der Zweckbestimmung des Baugebietes.

Die Sicherstellung der Zweckbestimmung soll erfolgen durch:

- Festschreibung der Nutzung
- Bestimmung der zulässigen Geschossigkeit der Wochenendhäuser
- Festsetzung einer max. Grundfläche (lt. Baunutzungsverordnung maximal 0,2 der Parzellengröße)
- Mindestgröße von Grundstücken entfällt
- Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs.

5. Planinhalt

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet, das der Erholung dient, wird mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Textfestsetzung 1.1

Im Wochenendhausgebiet sind nur Wochenendhäuser (für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt) zulässig. Textfestsetzung 1.2.

Begründung:

Überplant wird eine Erholungsanlage, die auch künftig diese Funktion wahrnehmen soll, weshalb vor allem die Festsetzung von einem Sondergebiet mit der Zweckbindung Wochenendhäuser in Betracht kommt.

Gleichzeitig werden durch die Festsetzung Spannungen und interne Konfliktslagen durch Nutzungsmischungen ausgeschlossen, was auch im Hinblick auf die Entscheidungen im Rahmen des Stadtumbaus aktuell ist, da aus städtebaupolitischen Gründen eine Entwicklung des peripheren Standortes zu Wohnzwecken ausscheidet.

Durch diese Festsetzung wird ebenso sichergestellt, dass die Gemeinde nicht vor erhebliche, höhere und andere Erschließungsanforderungen gestellt wird. Dies betrifft insbesondere einen den Anforderungen und Regeln entsprechenden Straßenausbau, die Sicherung einer öffentlichen Erschließung sowie Aufwendungen hinsichtlich der Müllentsorgung.

Ferner werden die Belange der Umweltverträglichkeit und der Raumordnung durch eine Wohnnutzung in anderer Weise berührt als durch eine Erholungsnutzung. Die Festsetzung einzelner Grundstücke als (reines oder allgemeines) Wohngebiet ist mit den übergeordneten Planungszielen nicht vereinbar. Die dauerhafte Sicherung der Erholungsfunktion muss gewährleistet werden.

Im Plangebiet wird ein erheblicher Anteil der lediglich als Wochenendhäuser genehmigten Bauten dauerhaft bewohnt, was darauf zurückzuführen ist, dass die Anmeldung eines Hauptwohnsitzes in einem Wochenendhaus melderechtlich möglich ist und viele Bürger dies aus Kostengründen auch tun, indem sie ihre bisherigen Wohnungen in der Stadt aufgeben. Dass dies allerdings planungsrechtlich eine ungenehmigte Nutzungsänderung darstellt, ist manchen Bürgern nicht bewusst oder wird in Kauf genommen. Da die Aussprechung von Nutzungsuntersagungen erhebliche soziale Probleme aufwerfen würde, ist bislang darauf verzichtet worden.

Mit dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) vom 05.07.2010 wurde den Fachbehörden eine Orientierung gegeben, welche planungsrechtlichen Vorschriften bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Wochenendhäusern generell und bei deren Umwandlung zum Dauerwohnen im Besonderen zu beachten sind. Dabei wurden durch das Ministerium für nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Wohnnutzungen bestimmte Voraussetzungen benannt, bei deren Vorliegen eine

Duldung der Wohnnutzung erfolgen kann. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde werden konkrete Kriterien erarbeitet, die jeder Einzelfallentscheidung zu Grunde gelegt werden.

Im Wochenendhausgebiet ist das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig. Textfestsetzung
1.3

Begründung

Das Wochenendhausgebiet soll einzig der Errichtung von Wochenendhäusern dienen. Für mobile Anlagen, die nur vorübergehend und meistens auch nur für kurze Zeiträume aufgestellt und genutzt werden, dienen Campingplätze. Dafür bestehen vor allem Möglichkeiten in dem nahegelegenen Erholungsgebiet des Helenesees.

Der gekennzeichnete Bereich- A- ist als Vereinsplatz nutzbar. Zulässig ist die Errichtung eines Vereinshauses mit max.170m² Grundfläche. Textfestsetzung
1.4

Die Nutzung als temporärer Festplatzes ist nur im Rahmen von seltenen Ereignissen (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) zulässig. Dabei sind folgende Werte der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg nicht zu überschreiten:

Tags außerhalb der Ruhezeit	70dB
Tags innerhalb der Ruhezeit	65dB
Nachts	55dB

Geräuschspitzen sollen diese Werte tags um nicht mehr als 20dB und nachts um nicht mehr als 10dB überschreiten.

Begründung

Dem aktiven Vereinsleben soll damit ermöglicht werden an einer zentral gelegenen Stelle einen kleinen Vereinsplatz temporär zu nutzen. Dabei soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Vereinshauses für gemeinsame Treffen und kleinere Veranstaltungen gegeben werden. Bestandteile des Vereinshauses sind ein überdachter Freisitz, Lagerräume, Toiletten und ein Aufenthaltsraum. Die festgesetzte Einschränkung zur Nutzung für Feste erfolgt nach der Freizeit-Richtlinie des Landes Brandenburg. Die Nutzung soll auf Grund der vor allem der Erholung dienenden Funktion des Gebietes begrenzt werden, so dass nur im Rahmen von seltenen Ereignissen, das heißt, an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, der Vereinsplatz für Feste und Feiern genutzt werden darf.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche von Wochenendhäusern darf 60 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. Textfestsetzung
2.1

Zulässig sind Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie je Wochenendhausgrundstück ein Geräteschuppen und vergleichbare Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m². Textfestsetzung
2.2

Begründung:

Bauplanungsrechtlich kann der schleichenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen am wirksamsten durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung begegnet werden. Die Baunutzungsverordnung schreibt daher für Wochenendhausgebiete die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser verbindlich vor. Daneben kann aber auch die in Relation zur Grundstücksgröße stehende Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die

in der Baunutzungsverordnung enthaltene max. Grundflächenzahl von 0,2 für Wochenendhausgebiete gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung auch in Ausnahmefällen nicht überschritten werden darf. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 350m² bis zu ca. 2.000m² wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen.

Die Grundfläche der Wochenendhäuser als Hauptnutzung wird auf 60 m² begrenzt. Im Allgemeinen haben Wochenendhäuser eine Grundfläche von 45- 60m². Auf Grund der bestehenden Situation im Junkerfeld und der Genehmigung von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche bis zu 60m² in den letzten Jahren wird die max. Grundfläche auf 60m² festgesetzt.

Außer den Wochenendhäusern selbst, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 Baunutzungsverordnung auch im Erholungs- und Sondergebiet regelmäßig zulässig. So können Nebenanlagen, wie Terrassen, überdachte Freisitze und ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage(z.B. Schwimmbecken, Fahrradschuppen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung) errichtet werden. Ihre Errichtung soll auf den Grundstücken jedoch nur in untergeordneten Umfang erfolgen und wird daher von ihrer Grundfläche begrenzt.

Dabei wurde auf den genehmigten Bestand abgestellt.

Die zulässige Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück nach Nr. 2.1 und 2.2 (100m²) darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 30% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2. Textfestsetzung
2.3

Begründung

Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt nach den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 insgesamt 100m². Davon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 30m² zulässig. Nach §19 Abs.4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen möglich. Im Bebauungsplan ist die Überschreitungsmöglichkeit mit 30% (30m²) festgesetzt. Damit können insgesamt Nebenanlagen bis zu 60m² errichtet werden. Diese Fläche entspricht dem Charakter des Wochenendhausgebietes mit der Zielstellung die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, aber auch dem Bedarf an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten auf den Wochenendhausgrundstücken in gewissem Umfang gerecht zu werden.

Unabhängig davon, ist die max. Grundflächenzahl von 0,2 nach § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung uneingeschränkt einzuhalten. Eine Überschreitung lässt der Gesetzgeber für Wochenendhausgebiete nach §17 Abs. 2 nicht zu.

Das bedeutet, dass sehr kleine Grundstücke die Möglichkeiten der Überschreitung nach der textlichen Festsetzung 2.3 möglicherweise nicht voll ausschöpfen können. Die Beschränkung ist dennoch auch hier erforderlich um eine besonders aufgelockerte Bebauung im Sinne eines Wochenendhausgebietes im Außenbereich durchzusetzen.

Festgesetzt wird die maximal zulässige Geschossigkeit der Wochenendhäuser. Planfestsetzung
Vollgeschosse

Begründung:

Das Gelände des Wochenhausgebietes ist in zwei Bereiche zu unterteilen. Im Nordbereich ist hängiges Gelände vorhanden. Hier wurde historisch bereits ein Haustyp vorgesehen und umgesetzt, der durch ein Souterraingeschoss zweigeschossig ist. Im flachen Bereich des Gebietes wurde ein eingeschossiger Haustyp umgesetzt. Hier wird vielfach das Kellergeschoss als Aufenthaltsfläche mit genutzt, was jedoch mit einem Vollgeschoss vereinbar ist.

Damit werden die Vollgeschosse entsprechend genehmigtem Bestand gesichert. Die Bereiche mit einer 2geschossigen Bebauungsmöglichkeit sind

auf Grund der festgesetzten Baugrenzen ausgeschöpft, neu zu errichtende Wochenendhäuser sind mit einem Vollgeschoss zu errichten. Darin wird eine weitere Festigung des Wochenendhausgebietes gesehen.

5.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Aus Baugrenzen nach §23 Baunutzungsverordnung werden zur Steuerung der überbaubaren Flächen Baufenster gebildet. *Planfestsetzung
Baufenster*

Begründung:

Innerhalb der Baufenster sind zur Sicherung einer städtebaulichen Grundstruktur Hauptgebäude (Wochenendhäuser) umsetzbar. Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahren sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Eine einschränkende Festsetzung wird auf der Ebene der Bauleitplanung, abgesehen von der Grundflächenbegrenzung, nicht vorgenommen.

In dem Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Textfestsetzung 3

Begründung:

Ein Einzelhaus in offener Bauweise ist ein funktional selbständiges, frei (mit dem erforderlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen) auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude mit nicht mehr als 50m Länge. Die Gebäude unterliegen Einschränkungen gemäß der Festsetzung 2. Durch die Festsetzung der Bauweise wird der städtebaulich zu erreichende Charakter des Wochenendhausgebietes in lockerer Bebauung gesichert und unterstrichen.

5.1.4. Verkehrliche und stadttechnische Erschließung

In Wochenendhaussiedlungen sind geringere Anforderungen an eine hinreichende Erschließung zu stellen, als sie Wohngebiete oder gewerbliche Betriebe rechtfertigen. Gewisse Mindestanforderungen müssen aber dennoch erfüllt sein.

Zu diesen Mindestanforderungen zählt insbesondere, dass das Wochenendhausgrundstück ausreichend wegemäßig erschlossen sein muss. Die erschlossenen Wochenendgrundstücke müssen jederzeit mit Kraftfahrzeugen erreichbar sein, die im öffentlichen Interesse – insbesondere zur Gefahrenabwehr – im Einsatz sind (z.B. Wagen der Feuerwehr, Polizei, Kranken- und Artzswagen). Die vorhandenen Wege dürfen durch das Hinzukommen eines Wochenendhauses nicht überlastet werden.

Es ist erforderlich, die Rechtssituation der Straßen festzusetzen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist die Trinkwasserversorgung und die einwandfreie Abwasserentsorgung (insbesondere bei Errichtung eines Wochenendhauses spätestens ab Nutzungsbeginn) sichergestellt. Die Anlagen sind hergestellt und nutzbar.

Die Anforderungen des Wasserrechts sind einzuhalten.

Die Planung ist im Rahmen der vorhandenen Erschließung zu realisieren, so dass auch die vorgesehenen Arrondierungsmöglichkeiten keinen erhöhten Erschließungsaufwand verursachen.

Festsetzung Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung: Forst- und Anliegerweg

*Planfestsetzung
Verkehrsfläche
bes. Zweckbestimmung*

Begründung:

Da der Haupteerschließungsweg verschiedenen Interessen ohne öffentliche Widmung dienen soll, kommt eine Festsetzung als allgemeine Straßenverkehrsfläche nicht in Betracht.

Für die Forstverwaltung stellt der Weg auf den Flurstücken 9 und 45 der Flur 115 einen Wirtschaftsweg (Haupteerschließungsweg des Gebietes) in der Verwaltung der Landesforstverwaltung dar. Damit wird den Anliegern (Grundstücke Junkerfeld) die Benutzung des Weges im Rahmen des Notwegerechtes (BGB) gestattet, was einer Duldung der Anliegernutzung bis zum Eintreten geänderter Begleit- bzw. Erschließungszustände entspricht. Somit kann der Weg unter der Maßgabe, dass er so genutzt werden kann, wie er liegt, durch alle Interessenten weiterhin genutzt werden. Die Be-

stimmungen des Landeswaldgesetzes sind zu beachten.

Durch die Forstverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Unterhaltung des Weges seitens der Forstverwaltung auf die Nutzung als Wirtschaftsweg beschränkt. Hier ist durch die Nutzer des Junkerfeldes Vorsorge zu treffen, um sowohl erforderliche Qualitätsverbesserungen gegenüber einem Wirtschaftsweg der Forstverwaltung, aber auch die Realisierung eines angemessenen Winter- und Reinigungsdienstes sicherzustellen.

Eine Übernahme des Wirtschaftsweges in das Eigentum und die Straßenbaulast der Kommune ist nicht beabsichtigt, da mit den Junkerfelder Nutzern und der Forstbehörde die Hauptnutzer feststehen. Ein verdichtetes kommunales Interesse zum Erwerb und zur Pflege der Verkehrsfläche besteht nicht.

Um dies auch in dieser Konstellation (nicht abschließend bestimmbarer Nutzerkreis) sichern zu können, wird hier die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gewählt.

Festsetzung als private Straßenverkehrsfläche

*Planfestsetzung
private Straßen-
verkehrsfläche*

Begründung:

Die Trägerschaft der Stichstraßen liegt bei der Eigentümergemeinschaft der Anlieger, so dass hierfür die Festsetzung als private Verkehrsfläche gewählt wird. Da die privaten Straßenverkehrsflächen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen, sind die Voraussetzungen dafür hier gegeben. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche kommt in Betracht, weil:

- auf einer Verkehrsfläche im Wesentlichen nur Quell- und Zielverkehr einer definierten Personengruppe zu erwarten ist und damit kaum öffentlicher Verkehr, also Verkehr der Allgemeinheit stattfinden wird,
- auf Grund öffentlichen Interesses ein Erfordernis für die Planung besteht und anderenfalls die öffentliche Sicherheit und Ordnung z. B. für den Bereich des Rettungswesens nicht gewährleistet werden könnte oder städtebaulich unbefriedigende Zustände zu befürchten wären.

Die private Straßenverkehrsfläche kann unabhängig von den Eigentumsverhältnissen festgesetzt werden.

Öffentliche Stellplätze werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

Die Eigentümer einer privaten Verkehrsfläche sind verpflichtet für die Sicherheit der Benutzung der Verkehrsanlage zu sorgen. Sie haben für eine ausreichende Beleuchtung zu sorgen sowie für einen unter Umständen erforderlichen Reinigungs- und Winterdienst.

Festsetzung Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

*Planfestsetzung
Anliegergerecht*

Begründung:

Ein nicht zwingend für die Erschließung der Wochenendhausgrundstücke erforderlicher Wegebereich soll seine Nutzung in eingeschränktem Maße behalten.

Aus diesem Grund wird ein Gehrecht zu Gunsten der Anliegerschaft festgesetzt. Davon ist auch das Wegerecht zur Versorgungsfläche Abwasser im Südosten des Plangebiets betroffen.

5.1.5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Für die Müllentsorgung wird ein Abfallbehälterstandplatz als Versorgungsfläche festgesetzt. *Müll*

Gleichzeitig werden derzeit vorhandene Versorgungsflächen für Abwasser (Pumpwerk) und Elektro (Trafo) im Bestand gesichert.

5.1.6. Leitungen

1. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch die 380 kV- Leitung Preilack- Neuenhagen- Eisenhüttenstadt 547/548 Spannfeld Mast – Nr. 151 – Mast- Nr. 153 gequert. *380 KV- Leitung*

Festsetzung Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger

*Planfestsetzung
Leitungsrecht*

Begründung:

Die Leitung ist im Bestand vorhanden.
Innerhalb des Freileitungsbereiches existiert an den von der Hochspanungsfreileitung überspannten Flächen der sogenannte Freileitungsschutzstreifen (ca. 35m beidseitig der Trassenachse) für den gemäß §9 Grundbuchbereinigungsgesetz zu Gunsten des Betreibers, der 50 Hertz-Transmission GmbH eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert wurde.
In den Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Leitungsrecht aufgenommen.

Versorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen zu verlegen.

*Textfestsetzung
4.*

Begründung:

Um eine störungsarme Entwicklung der Grünflächen zu gewährleisten und gleichzeitig den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird die Nutzung vorhandener Verkehrsstrassen für Leitungen festgesetzt.
In diesem Zusammenhang ist von Seiten der Eigentümer wie der Versorgungsträger auf die erforderliche Leitungssicherung (ggfs. grundbuchlich) zu achten.

5.1.7. Festsetzung Wald

Festsetzung Wald

*Planfestsetzung
Wald*

Bestandteil des Plangebietes ist Wald in verschiedenen Entwicklungsstadien. Einschließlich der für die Nutzung der Waldflächen erforderlichen Wege wird der im Bestand vorhandene Wald sowie geringfügige, sinnvolle Ergänzungsbereiche als Wald festgesetzt.

5.1.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Je Wochenendhausgrundstück ist ein überdachter Stellplatz (Carport) zulässig.

*Textfestsetzung
5.1*

Begründung:

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind nur im Rahmen des durch die Wochenendhausnutzung verursachten Bedarfs zulässig. Von einer konkreten Begrenzung der Stellplatzanzahl wird im Einzelnen abgesehen, da mit der Begrenzung der Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen durch die textliche Festsetzung 2.2 der mögliche Rahmen festgesetzt ist. Im Rahmen der möglichen Überschreitungen können durch den Nutzer je nach Bedarf die zulässigen Anlagen errichtet werden. Auf Grund der natur- und landschaftsräumlich sensiblen Lage wird die Errichtung von Garagen im Wochenendhausgebiet jedoch ausgeschlossen.

Je Wochenendhausgrundstück ist jedoch ein überdachter Stellplatz (mit min. 3 offenen Seitenwänden) zulässig. Hiermit wird zum einen dem Bestand zum anderen dem Charakter eines großzügig durchgrüneten Gebietes Rechnung getragen, denn Carports greifen als bauliche Anlage nicht in den Umfang, wie massive Garagen negativ in das Landschaftsbild ein.

5.1.9. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B87 berührt. Auf Grund der Waldflächen, die das Plangebiet umgeben, ist auch bei einem Ausbau der B87 (bereits planfestgestellt) von keiner wesentlichen Zunahme der vorhandenen Verkehrsräusche auszugehen. Ein Schallschutzgutachten das im Rahmen der Planfeststellung für die Maßnahme „B 87 Neubau Ortsumgehung Müllrose“ aufgestellt wurde

de, kommt zu der Aussage, dass es „ in der Feriensiedlung Junkerfeld...“ zu keiner Überschreitung von Schallgrenzwerten kommt.

Sondergebiete für das Freizeitwohnen werden nach DIN 18005- Schallschutz im Städtebau- schalltechnische Orientierungswerte zugeordnet. Danach werden Wochenendhausgebiete in ihrer Störanfälligkeit dem reinen Wohngebiet (WR) gleichgesetzt. Beeinträchtigende Schallquellen in der nahen Umgebung des Junkerfeldes sind derzeit nicht ersichtlich.

Für die die durch das Gebiet führende 380- kV Freileitung wurde auf der Grundlage des Abstandserlasses von NRW ein Schutzabstand von 40m bis zur Gebietsausweisung – WH- zu Grunde gelegt. *380- kV Leitung*

Entsprechend den „Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie- -/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionssschutzes“ (Abstandsleitlinie) des Landes Brandenburg vom 06.07.1995 wäre nach Anlage 4 ein Abstand zu 380 kV Freileitungen von 50m zu den äußeren Trassengrenzen einzuhalten. Davon abweichend wurde jedoch ein geringerer Abstand auf der Grundlage des Abstandserlasses von NRW gewählt. Der Abstandserlass des Landes NRW ist seit seiner Erstauflage 1972 etwa alle 8 Jahre (1974, 1977, 1982, 1990, 1998) den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik sowohl der Anlagen- als auch der Emissionsminderungstechnik angepasst worden. Die letzte Änderung fand im Jahr 2007 statt.

Im Anhang 4 ist für

Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung

**Schutzabstände bei Hochspannungsfreileitungen für:
380 kV / 50 Hz : 40 m vorgesehen.**

Dabei bemisst sich der Schutzabstand bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete.

Die Bemessung der in Anhang 4 angegebenen Abstände basiert auf dem von der Strahlenschutzkommission in ihren Empfehlungen zum Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung und -anwendung vom 16./17. Februar 1995 genannten Ermessensspielraum für die magnetische Flussdichte von 10 µT zur Berücksichtigung des Vorsorgegesichtspunktes und auf den Erläuterungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zu § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV).

Des Weiteren wurden durch den Betreiber , der 50Hertz Transmission GmbH nachfolgende Hinweise gegeben:

- Unterlagen über geplante Bauwerkshöhen, Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Lagepläne mit Maßangaben über Entfernungen zur Hochspannungsfreileitung und den Maststandorten sind vor Baubeginn zur Prüfung beim Regionalzentrum Mitte einzureichen.
- Im Freileitungsbereich sind ggf. Bauvorhaben nur mit Höhenbeschränkungen möglich.
- An Maststandort- Nr. 152 ist im Umkreis von 35m eine Bebauung, die Durchführung von Schachtarbeiten sowie die Verlegung von elektrisch leitfähigen Materialien nur unter besonderen Auflagen und Sicherheitsmaßnahmen möglich. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist zu gewährleisten.
- Bauwerke im Freileitungsbereich sind mit Fundamenterten nach DIN VDE 0100 Teil 540, auszuführen.
- Bei der Bauausführung sowie späteren Arbeiten sind die Mindest-

abstände nach DIN VDE 0105 Tabelle 103 von 5m zum ausgeschwungenen Leiterseil durch das Ausführungspersonal zu sichern.

- Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist Eisabwurf von den Leiterseilen nicht auszuschließen. Bauwerke im Bereich von Freileitungen sind so zu bauen, dass dieser Erscheinung Rechnung getragen wird. Die Dachdeckung ist nach DIN 4102 teil7 auszuführen. Ein – und Ausgänge sind grundsätzlich nicht unter den Leiterseilen anzuordnen.
- Im Freileitungsbereich treten kapazitive und induktive Beeinflussungen auf. Baumaschinen mit isolierender Befreiung sind gegebenenfalls mit Schleifketten zu erden.

Empfangsstörungen von terrestrischen Sendern bei einer Neubebauung von Flurstücken im Freilandbereich können nicht gegen den Versorgungsträger geltend gemacht werden. Die bereits bestehenden Baulichkeiten innerhalb des 40m – Bereiches genießen Bestandsschutz, Sie wurden auf der Grundlage eines städtebaulich bestätigten Konzeptes aus dem Jahr 1988 errichtet. Dazu lag eine Zustimmung des Energiekombinates (ua. Verbundnetz Elektroenergie) vor.

Hinsichtlich der Nutzung des Vereinsplatzes werden Einschränkungen zur zeitlichen Nutzung festgesetzt. Dazu siehe Punkt 5.1.1 Festsetzung 1.4. Vereinsplatz

5.1.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhausgrundstück ein klein-, mittel- oder großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume auf dem Grundstück werden angerechnet. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20) Textfestsetzung 6.1

Begründung:

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Kompensation der Versiegelung wird die Pflanzung von klein- bis großkronigen Laubbäumen als Hochstamm auf jedem Wochenendhausgrundstücken festgesetzt. Die Pflanzung dient der Kompensation der Versiegelung und der Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild. Die Pflanzqualität wird festgesetzt, um den Kompensationserfolg möglichst schnell erreichen zu können. Weiterhin wird die Pflanzung als Hochstamm festgesetzt, da nur ein hochstämmiger Baum die notwendige Kompensation im Landschaftsbild ermöglichen kann.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Nutzungsexpensivierung sowie einer angepassten Biotoppflege, artenreiche Halbtrocken- und Trockenrasen zu entwickeln. Pflegegänge sind dem Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Frankfurt (Oder) anzuzeigen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20) Textfestsetzung 6.2 und 6.3

Auf den zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen, die mit (a) gekennzeichnet wurden, sind je nach Standortbedingungen durch Nutzungsexpensivierung und einer angepasste Biotoppflege artenreiche Halbtrockenrasen bzw. Frischwiesen zu entwickeln. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Begründung:

Zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Erholungswertes und zur Schaffung hochwertiger Trittsteinbiotope innerhalb des Biotopverbundes der Stadt Frankfurt, wird die Entwicklung von landschaftstypischen

Halbtrocken- und Trockenrasenflächen oder Frischwiesen festgesetzt. Die unterschiedlichen Entwicklungsziele sind abhängig von den Bodenarten, die im festgesetzten Bereich kleinräumig wechseln. Die Entwicklung soll durch Extensivierung der Pflege auf bisher intensiv gepflegten Flächen erreicht werden. Dazu ist ein besonderes Pflegemanagement notwendig. Folgende Pflegemaßnahmen sind notwendig, um die formulierten Ziele zu erreichen:

- Fahreinschränkungen auf vorhandenem Weg innerhalb der abgegrenzten Flächen ,
- Entfernung schnell wüchsiger Gehölze,
- Entfernung dominanzbildender Hochstauden,
- Mahd 1- max. 2 mal jährlich*,
- Abtransport des Mahdgutes

Pflegegänge sind dem jeweiligen zuständigen Amt der Stadt Frankfurt (Oder) anzuzeigen. Durch die Meldung der Pflegegänge ist eine fachliche Betreuung durch die Stadt Frankfurt (Oder) möglich. Damit ist auch das Monitoring für diese Flächen gesichert. Die Pflegemaßnahmen sind mit den Eigentümern abgestimmt. Zur bestehenden Nutzung (vor dem Beschluss der Satzung) stellt das festgesetzte Pflegeziel eine Erleichterung für den Nutzer dar, wodurch eine Zumutbarkeit der Festsetzung gegeben ist.

*In den ersten Jahren sind voraussichtlich 2 bis 3 Pflegegänge notwendig, in den Folgejahren nach Etablierung typischer artenreicher Pflanzengesellschaften und Verdrängung schnittunverträglichen Arten (größere Stauden und Gehölze) ist voraussichtlich nur ein Pflegegang notwendig. Die Pflegegänge bestehen jeweils aus einer Mahd und der Entsorgung des Mahdgutes.

Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Gehölzflächen mit standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern als geschlossene Pflanzung bzw. als Unterpflanzung im Waldmantel anzulegen bzw. durch Pflege zu entwickeln. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Textfestsetzung
6.4

Begründung:

Zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Aufwertung des Landschaftsbildes sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Strauchpflanzungen anzulegen bzw. durch Förderung vorhandener Naturverjüngung zu entwickeln. Teilflächen befinden sich im überschirmten Randbereich von baumbestandenen Flächen, hier sind die Pflanzungen als Waldmantel zu entwickeln. Bei der Neupflanzung sind gebietsheimische Gehölze, entsprechend des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 09.10.2008, zu verwenden. Online im Internet unter: http://www.bravors.brandenburg.de/sixcms/detail.php?qsid=land_bb_bravors_01.c.47309.de abgerufen am (04.01.2011).

Die Straßenverkehrsflächen südlich der Hapterschließung sind wasser-durchlässig zu gestalten. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Textfestsetzung
6.5

Begründung:

Zur Minimierung der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen durch Vermeidung einer Vollversiegelung im Bereich der Straßenverkehrsflächen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt gestärkt werden.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, deren maximale Ausbaubreite 2.5 m betragen darf, nur in

Textfestsetzung
6.6

wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Begründung:

Zur Minimierung der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen durch Vermeidung einer Vollversiegelung im Bereich der Zufahrten und PKW Stellflächen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt gestärkt werden. Die Beschränkung der maximalen Ausbaubreite von Zufahrten auf 2,5 m soll den Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten, wobei eine Auffahrt von handelsüblichen Autos gewährleistet bleibt. Der minimale Fugenanteil von 15 % stellt nach der einschlägigen Literatur den Wert dar, ab dem eine Versickerung von anfallendem Niederschlag möglich ist, wodurch insbesondere schädliche Einflüsse auf den Wasserhaushalt vermieden werden.

5.1.11. Planfestsetzung zur Grünordnung (private Grünflächen)

*Plandarstellung
Grün*

Im Sicherheitsbereich der 380 kV Freileitung ist eine leitungsangepasste Pflege zulässig. Diese kann jeder Zeit, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, durch den Leitungsträger ausgeübt werden. Somit ist in diesem Bereich ein temporärer spontaner Aufwuchs von Gehölzen zulässig, der jedoch bei entsprechender Höhe abgeräumt werden darf. Ebenfalls kann eine dauerhafte Grünlandnutzung eingerichtet werden.

5.1.12. Wasserrechtliche Festsetzungen

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

*Textfestsetzung
7.*

Begründung:

Im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung wurde durch die untere Wasserbehörde die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes/ Abwasserkonzeption gefordert.

Dieses Konzept zum Nachweis der Verbringung des Niederschlagswassers wäre durch die Nutzer- bzw. die Eigentümergemeinschaft des Junkerfeldes zu erbringen und mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Die Erforderlichkeit ist am Standort jedoch nicht gegeben, da

- die bereits errichteten Wochenendhäuser und Straßen öffentlich-rechtlich genehmigt sind und damit dem Bestandsschutz unterliegen (dazu gehört auch die Erschließung)
- keine Probleme durch die Planung von der Junkerfelder Seite betreuende Arbeitsgruppe hinsichtlich der Wasserverbringung benannt wurde.
- nur untergeordnete Bereiche (zusätzlich) baulich abgerundet werden können.
- eine Beeinträchtigung fremder Grundstücke auf Grund der derzeit vorhandenen Eigentumsstruktur (Gemeinschaftseigentum gemeinschaftlich genutzter Flächen) nicht erfolgt.
- Da Anhand der Vegetation auf Versickerungsfähigen Boden geschlossen werden kann (eine Vielzahl von Sandtrockenrasen Arten).
- auf Grund der Grundflächenbeschränkung und der Nutzungsmöglichkeiten ausreichend Fläche auf den einzelnen Grundstücken für die Regenwasserverbringung (auch bei ungünstigen Bodenbedingungen) verbleibt.

Grundsätzlich wurde im Rahmen der frühen Beteiligung an der Planung durch die untere Wasserbehörde am 27.03.2007 klargestellt, dass keine zusätzlichen Forderungen zur Vorlage bestehen.

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen

ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von den für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.“

Da das Niederschlagswasser direkt zur Grundwasserneubildung beitragen soll, wird die grundstücksweise Versickerung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls, da mit ihr sichergestellt werden kann, dass die entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebenen Allgemeinen Sorgfaltspflichten eingehalten werden, wonach

(1) Jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

5.1.13. Bodendenkmale

Im Bebauungsplangebiet „Junkerfeld“ ist kein Baudenkmal bzw. Denkmalbereich und Bodendenkmal eingetragen.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen im Planungsbereich zu rechnen ist, sind die Bestimmungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.Ä. entdeckt, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11Abs. 1 und 2 BbgDSchG)

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11Abs. 3 BbgDSchG)

5.2. Umweltbericht

5.2.1. Einleitung

Der Umweltbericht nach § 2 Abs(4) BauGB beschreibt und bewertet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht wird gem. Anlage BauGB zum § 2 Abs. 4 und § 2a gegliedert und für die relevanten Umweltauswirkungen des Bebauungsplans aufgestellt.

5.2.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

» Lage und Art des Vorhabens

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet an der südlichen Hangkante der Lebuser Platte und am nördlichen Rand des Warschau-Berliner-Urstromtals.

Historisch wurde die Fläche erst als Wald und ab 1988 nach Abschluss eines Verwaltungsvertrages zwischen Frankfurt (Oder) und der Stadt Müllrose als eine Kleingartenfernkolonie entwickelt und genutzt.

Die derzeitige Flächennutzung ist gekennzeichnet durch:

teilweise dauerhaft bewohnte Wochenendhäuser,
ungenutzte, ehemals zur Bebauung geplante Grundstücksflächen als intensiv gepflegte Grünflächen, ruderalisierte Grünflächen bzw. als Vorwald bestockte Grünfläche,
vorhandene Erschließungsstraßen in unterschiedlicher Ausbauart und technische Erschließung,
standortgerechte Waldflächen unterschiedlicher Baumartenzusammensetzungen,
Freileitungstrasse.

» geplante baulich-technische Nutzungen

Baulich soll mit dem Bebauungsplan das Baurecht für ein Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet, geschaffen werden. Der Bebauungsplan richtet sich nahezu ausschließlich am Bestand aus, so dass eine Bestandsfestschreibung das wesentliche Planungsziel darstellt. Nur wenige bisher nicht bebaute Parzellen werden aus städtebaulichen Gründen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand ergänzt. Diese ehemals zur Bebauung geplanten Flächen werden bereits regelmäßig frei gehalten bzw. anderweitig genutzt, so dass bei Inanspruchnahme als Baugebiet keine wesentliche Änderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten ist.

Ziel ist die Festschreibung als Wochenendhausgebiet,

» geplante Erschließung

Das Plangebiet ist durch private Straßen und Wege in unterschiedlichen Ausbauarten (Asphalt und ungebundene Wegedecke) erschlossen, die technische Ver- und Entsorgung ist ebenfalls gesichert. Die technische Ver- und Entsorgung ist weiterhin für die ehemals geplanten Bauflächen bereits gesichert.

» Freiflächenkonzept

Die bebauten Parzellen bilden mehrere baulich genutzte Schwerpunktbereiche im Plangebiet, die überwiegend durch waldartige Flächen bzw. durch Wälder und durch meist gepflegte, gemeinschaftliche Grünflächen gegliedert sind. Damit entsteht eine reichhaltige und kleinräumig wirkende Biotopstruktur.

Aufgrund der besonderen Lage im Übergangsbereich von 2 naturräumlichen Einheiten und der im Plangebiet daraus resultierenden Geologie besteht ein hohes Potenzial zur Entwicklung hochwertiger Flächen für den Biotop- und Artenschutz, die Vielfalt wird durch die differenzierten Bodenarten im Plangebiet weiter gestärkt.

Geplant ist hier, die bisher mit hoher Pflegeintensität frei gehaltenen Flächen und die ruderalisierten Flächen als Offenflächen zu erhalten und entsprechend den Standortverhältnissen durch entsprechendes Pflegemanagement zu hochwertigen, standortgerechten Trocken-, Halbtrockenrasen und Frischwiesen zu entwickeln. Durch die vorhandene Eigentumsituation kann eine regelmäßige Pflege der öffentlich nutzbaren Flächen gut organisiert und kontrolliert werden.

Außerdem sollen die vorhandenen Waldränder durch Unterpflanzung des vorhandenen Waldrandes bzw. durch Neuanlage von Gehölzstreifen mit standortheimischen Gehölzen aufgewertet werden, es entstehen dadurch für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hochwertige Übergangsbe-

reiche, die regelmäßig sehr artenreich sind.

Die sich dadurch entwickelnden Strukturen tragen zu einer wesentlichen Erhöhung des Erholungswertes bei. Gleichzeitig dienen diese Flächen als Trittsteinbiotop zur Verbreitung bzw. Unterstützung der Wanderung von speziellen Artengruppen.

Nur durch die Nutzung und entsprechende Pflege können die Offenflächen erhalten und entwickelt werden, wie dies sehr anschaulich auf den benachbarten Flächen, die durch Vorwälder gekennzeichnet sind, erkennbar ist.

5.2.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

5.2.2.1 geplante Flächennutzungen

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen anhand von Biotoptypen (gemäß bzw. in Anlehnung an die Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“, aktuelle Fassung), die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind:

Tabelle: geplante Flächennutzungen

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz
NOSS2	Sondergebiet (GRZ 0,2)	43.530 m ²	37 %
NPS	öffentliche Grünfläche	25.322 m ²	21 %
EWL	Erhaltung: Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten)	12.347 m ²	10 %
NOVS	Straßen	5.843 m ²	5 %
NGT	Neuanlage: Trockenrasen (potentiell geschützter Biotop)	4.832 m ²	4 %
NBW	Neuanlage Waldmantel	4.516 m ²	4 %
EWLRS	Erhaltung: Robinienforste mit sonstigen Laubholzarten	4.327 m ²	4 %
EWLQS	Erhaltung: Eichenforste mit sonstigen Laubholzarten (incl. Roteiche)	3.255 m ²	3 %
NOVZ	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.040 m ²	3 %
NPSP	Neuanlage: private Grünfläche	2.598 m ²	2 %
EWLS	Erhaltung: sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	2.389 m ²	2 %
NPSI	intensiv genutzte Freiflächen, Spielplätze	1.946 m ²	2 %
EWLSR	Erhaltung: Laubholzforste sonstiger Laubholzarten inkl. Roteiche mit Robinie	1.399 m ²	1 %
EWAKQ	Erhaltung: Kiefernforste mit Eiche	1.229 m ²	1 %
NPSB	Neuanlage: private Grünfläche mit Bäumen	1.126 m ²	1 %
EWVTK	Erhaltung: Kiefern-Vorwald trockener Standorte	1.040 m ²	1 %
NOT	Ver- und Entsorgungsanlagen	144 m ²	0 %
EWVTR	Erhaltung: Robinien-Vorwald trockener Standorte	114 m ²	0 %
	Gesamtfläche	118.997 m ²	

Die Flächen werden gegenwärtig analog genutzt. Aufgrund bisher nicht durchgeführter Eingriffsregelung werden Teilflächen bereits versiegelter Straßenflächen als unbefestigte Wege im Bestand dargestellt und damit in der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die gegenwärtig genutzte Grundfläche entspricht der geplanten Grundflächennutzung. Ergänzungen in dem Maß der baulichen Nutzung, die bereits vorhanden ist, sind in den arrondierten Flächen zu erwarten, die häufig bereits als meist gärtnerisch intensiv genutzte Flächen vorhanden sind.

Damit ergibt sich gegenüber dem Bestand keine erhebliche Veränderung.

5.2.2.2 Kompensationsflächenbedarf inner- und außerhalb des Plangebietes

Die überwiegend aus der Herstellung des Baurechts und dem Straßenausbau auf den Flächen resultierenden Kompensationsmaßnahmen dienen der Stärkung von landschaftstypischen und vielfältigen Biotopstrukturen von naturnahen Wäldern bis zu potenziellen Trocken- und Halbtrockenrasen, die nur durch regelmäßige Pflegemaßnahmen am Standort gesichert werden können:

Anlage von Waldmänteln durch Unterpflanzung mit naturnahen, landschaftstypischen Strauch- und Laubholzarten,

Anpassung von Pflegemaßnahmen zur Freihaltung von Offenflächen und Entwicklung von Trocken- und Halbtrockenrasen durch Festsetzung der Pflegeziele,

Pflegemaßnahmen auf den gegenwärtigen Vorwaldflächen zur Entwicklung standorttypischer Waldgesellschaften (Kiefern-Eichen-Wald).

5.2.2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Mit dem Vorhaben sind folgende zeichnerische Festsetzungen verbunden:

Sondergebiet Erholung, Zweckbestimmung Wochenendhaussiedlung, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

überwiegend öffentliche und eine größere private Grünfläche,

Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit textlicher Festsetzung des Entwicklungsziels Trocken- und Halbtrockenrasen,

Flächen mit Pflanzbindungen zur Entwicklung von Waldmänteln

Waldflächen,

Bereich für Energieleitungstrasse und Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung.

Weiterhin wird Folgendes textlich festgesetzt:

Pflegemaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und Waldrandflächen, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken,

Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken,

maximale Flächengrößen für die Nutzung der Grundfläche je Baugrundstück,

Festsetzungen zum Versiegelungsgrad von Verkehrsflächen.

5.2.2.4 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne und deren Ziele

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Brandenburg, Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz) und den Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» Immissionsschutz / Gefahrstoffe

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben.

» *Abfall / Abwasser*

Im Zuge der Genehmigung von Anlagen wird auf der Grundlage des KrW / AbfG keine Anlage zugelassen, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. bei der die anfallenden Abfälle und das Abwasser nicht gem. den gesetzlichen Vorgaben beseitigt werden kann. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können damit für das Vorhaben nicht abgeleitet werden.

» *naturschutzfachliche Belange*

Die Fachgesetze für die naturschutzfachlichen Belange sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG).

Naturschutzfachlich werden folgende Ziele formuliert:

Steuerung der im Plangebiet vorhandenen Pflegeaktivitäten für eine effektive Landschaftspflege zur Entwicklung standorttypischer, reich strukturierter Biotope,

Minimierung der Versiegelung,

maximale Erhaltung der vorhandenen hochwertigen Flächen,

Entwicklung bisher geringwertiger ruderaler Flächen durch gezielte Pflegemaßnahmen zu standorttypischen Gras- und Staudenfluren bzw. naturnaher gehölzgeprägten Arten- und Lebensgemeinschaften.

5.2.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Zu erwartende Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Der Bebauungsplan fixiert im Wesentlichen den Bestand und ermöglicht nur geringe Arrondierungen. Mit dem Bebauungsplan werden bisher nicht bearbeitete Eingriffe geregelt (Straßenausbau mit Asphalt).

Nachfolgend werden die zu erwartenden allgemeinen Umweltauswirkungen beschrieben:

» *kleinflächig baubedingte Eingriffe in bereits baulich geprägten Bereichen durch:*

Baustellenfreimachung im Bereich von Gehölzflächen

Baustellenfreimachung im Bereich von Gras- und Staudenfluren

Baustelleneinrichtung

Baustellenbetrieb

» *anlagebedingte Eingriffe durch:*

Vollversiegelung von Flächen

Teilversiegelung von Flächen

Auffüllungen

Abgrabungen

Leitungsverlegung

Anlage von Entwässerungseinrichtungen

» *betriebsbedingte Eingriffe durch:*

Emissionen aus dem Kfz.-Verkehr

Pflege von Grünflächen mit zu hoher Pflegeintensität.

5.2.3.2 Schutzgut Boden

» *Bestandsbeschreibung*

Die Topografie des Standortes ist durch die südliche Kante der Lebuser Platte, die hier im Gebiet auf das Warschau-Berliner Urstromtal trifft, geprägt. Das Urstromtal liegt bei einer Höhe von ca. 44 – 45 m DHHN, die höchsten Bereiche am nördlichen Rand des Plangebiets liegen bei ca. 62,00 m DHHN. Der Forstweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), der auch der Hauptschließung des Gebietes dient, stellt etwa die Grenze zwischen beiden Naturräumen dar. Die Hangkante ist durch unterschiedlich steile Böschungssystem teilweise topografisch reich gegliedert.

Gem. der geologischen Karte M 1 : 50.000 (LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG) bestehen folgende geologische Verhältnisse am Standort:

Hangkante der Lebuser Platte auf Grundmoräne mit schluffigen, sandig-kiesigen, wechselnd steinigen und zum Teil schwach tonigen Böden,
im Bereich der Hangkante Teilflächen auf einem Vorstoßsander über Grundmoräne mit einer Wechselfolge fein-mittel-grobkiesiger Sande über sandig-kiesigem Schluff,
im Bereich des Urstromtals periglaziäre Bildungen durch fluviatile Ablagerungen, Hangsande, geprägt durch Sande, zum Teil schluffig, selten schwach kiesig.

Seltene Böden oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Bodengüte ist im Plangebiet geteilt:

aufgrund anthropogener Vorbelastungen gering bis mäßig (Überschüttung, Überbauung),
naturnah auf nicht bebauten Standorten.

Die Bodenstruktur ist aufgrund der unterschiedlichen Bodenarten durch eine unterschiedlich hohe Verdichtungsgefahr mit teilweise irreversiblen Schädigungen insbesondere bei anlehmigen Böden geprägt.

Die potentielle Erosionsgefahr ist in Abhängigkeit von der Neigung der Fläche und der Bodenart unterschiedlich hoch, hoch bis sehr hoch in stärker geneigten Abschnitten und in Böschungsbereichen. Die aktuelle Erosionsgefahr ist aufgrund vorhandenem hohem Bodenbedeckungsgrad und wind- und wasserbremsenden Strukturelementen gering.

Folgende Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind gegenüber einem ungestörten optimalen Bodenzustand bezogen auf die kartierten Biotoptypen vorhanden:

Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
BEGH	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	anthropogene Überformung, sekundäre Begrünung nach Nutzungsauffassung
BRRG	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	keine
GLD	ausdauernder Trittrasen	Trittverdichtung, teilweise Unterbauung mit Wegebaumaterial, Befahrung
GMRR	ruderales Wiesen, artenreiche Ausprägung	ehemalige Nutzung mit Umbruch, teilw. Mahd

GSMA	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	keine
GSMAG	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanen Gehölzbewuchs(10 - 30 % Gehölzdeckung)	keine
GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	Verdichtung durch Pflegegänge, Düngung
OALO	offene Lagerflächen	überschüttete oder stark verdichtete Oberbodenschicht
OBR	Gebäude und bauliche Anlagen, Ruine	voll versiegelte Fläche
OT	Ver- und Entsorgungsanlagen	überwiegend voll versiegelte Flächen durch technische Anlagen
OVPP	Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	überwiegend versiegelte Fläche, teildurchlässig im Randbereich
OVPR	Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	Verdichtung und Teilversiegelung
OVPS	Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	hoch verdichtete und überschüttete Flächen
OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	voll versiegelte Fläche, durch Erschütterungen im Gefüge verdichtet
OVSO	Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unversiegelt	Teilversiegelung und Verdichtung
OVSS	Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag	Teilversiegelung und Verdichtung
OVSW	Straßen mit wasserdurchlässigem Belag	Teilversiegelung und Verdichtung
OWO	unbefestigter Weg	hoch verdichtete Flächen ohne Vegetationsschicht
OWWR	Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	Teilversiegelung und Verdichtung
OWWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	befestigte Flächen mit einem relativ hohen Fugenanteil
OWV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	voll versiegelte Fläche
OWWW	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	hoch verdichtete Flächen ohne Vegetationsschicht
PAB	Abstandsgrün mit Gehölzen	keine
PAE	Abstandsgrün, extensiv gepfl. brachlieg. oder nicht gärtl. gest.	keine
PEPS	Sonstige Sportplätze	vollständig veränderter Oberbodenbereich durch Sportflächenaufbau, Trittverdichtungen, regelmäßige Pflege, Düngemiteinsatz
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	
PHA	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, aufgelassene Ziergehölzflächen	Bodenbearbeitung zur Pflege der Flächen
PRE	Energieleitungstrassen	Störung des Oberbodens durch regelmäßige Freimachung der Trasse
PXO	Wochenend- und Ferienhausbebauung, weitgehend ohne Bäume	teilweise bebaute und versiegelte bzw. befestigte Flächen, gärtnerisch regelmäßig genutzte Flächen
RRS	Anthropogene Rohbodenstandorte, vegetationsfreie und -arme Sandflächen	fehlende Oberbodenschicht, Unterbodenverdichtungen
RSAAG	sonstige ruderal Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	ehemals als Bau- und/oder Lagerflächen genutzte, oft nicht vollständig beräumte Flächen

RSAO	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	ehemals als Bau- und/oder Lagerflächen genutzte, oft nicht vollständig beräumte Flächen
RSBXG	sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	Oberboden durch Abtrag, Verdichtung bzw. Teilverdichtung oder Überschüttung gestört, ehemals bebaute Standorte
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	Oberboden durch Abtrag, Verdichtung bzw. Teilverdichtung oder Überschüttung gestört, ehemals bebaute Standorte
WAKQ	Kiefernforste mit Eiche	keine
WLQS	Eichenforste mit sonstigen Laubholzarten (inkl. Roteiche)	sehr gering durch Waldbewirtschaftung, Störung Oberboden in historisch langen Zeiträumen
WLRS	Robinienforst/-wald mit sonstigen Laubholzarten (inkl. Roteiche)	Stickstoffakkumulation im Wurzelbereich der Robinie als nicht einheimische Art
WLS	sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	keine
WLSR	Laubholzforste sonstiger Laubholzarten inkl. Roteiche mit Robinie	keine
WQM	frisch bis mäßig trockene Eichenmischwälder	keine
WVTK	Kiefern-Vorwald trockener Standorte	
WVTR	Robinien-Vorwald trockener Standorte	keine

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens im Bereich von Waldflächen und naturnahen Gehölzstrukturen (älteren Hecken, Feldgehölzen und naturnah zusammengesetzten Mischwäldern) und von älterem Grünland vorhanden. Die Vorwaldflächen entstehen teilweise auf sekundären Standorten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» Gesamtbewertung Schutzgut Boden im Bestand

Die Leistungsfähigkeit der Böden ist im gegenwärtigen Zustand entsprechend der Nutzung differenziert:

- auf baulich genutzten Flächen bzw. oft auf anliegenden Flächen durch anthropogene Störungen gekennzeichnete Böden,
- auf bisher ungestörten Flächen naturnahe Böden mit einer naturnahen Bodenentwicklung.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bestandsfestbeschreibung und nur geringe Arrondierungsflächen sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Eingriff	Umweltauswirkungen	Prognose
baubedingte Beeinträchtigungen		
Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung	die Baustelleneinrichtung wird innerhalb der Grenzen des Plangebiets auf den für Eingriffe geplanten Flächen erfolgen, die Flächen werden anschließend überbaut bzw. nach Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen rückgebaut und standortgerecht begrünt	nur temporäre und kleinflächige Beeinträchtigung ohne Langzeitwirkung, nachfolgend Überbauung oder Begrünung der Fläche, damit Berücksichtigung der Fläche in der Eingriffsregelung, keine gesonderten verbleibenden nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen
Freimachung der Baustelle	die für die Baustelle frei gemachten Flächen werden für das Vorhaben in Anspruch genommen und unter anlagebedingten Beeinträchtigungen beschrieben	s. Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen
baustellenbedingte Immissionen	baustellenbedingte Immissionen wirken sich auf das Schutzgut Boden nicht aus, Havariefälle können im Rahmen der Eingriffsregelung nicht betrachtet werden und werden im Havariefall entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften behandelt	keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen
anlagebedingte Beeinträchtigungen		
Veränderung des Versiegelungsgrades und der Flächennutzung	Verlust des überwiegenden Teils der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, es gehen überwiegend Flächenanteile mit bereits gestörten Bodenfunktionen zu Lasten der Neuversiegelung verloren	erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vorwerte, Kompensation durch alternative Maßnahmen (Bepflanzungen auf dem Grundstück, Anlage von Waldmänteln, naturnahe Pflegemaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen)
Bodenaustausch und Verlagerung von Oberboden, Auffüllungen, Abgrabungen	standorttypische Bodenfunktionen gehen teilweise verloren, der Oberboden ist gem. gesetzlichen Vorgaben zu schützen mit dem Bodenaustausch werden standorttypische Bodenfunktionen ermöglicht, es wird im Bereich der Vegetationsflächen Oberboden im Plangebiet ergänzt, eine Bodenbildung kann damit wieder einsetzen	aufgrund der geringen Größe der Bauwerke kann der Boden meist auf dem Grundstück wieder eingebaut werden, es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, die Bodenbildung setzt neu ein
Reduzierung des Vegetationsflächenanteils	Der Vegetationsflächenanteil verringert sich, damit gehen die typischen Funktionen für die Bodenbildung und Grundwassererneuerung verloren	erhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vorwerte, Kompensation durch Entsiegelung und alternative Maßnahmen (Bepflanzungen)
betriebsbedingte Beeinträchtigungen		
Immissionen aus dem Kfz.-Verkehr	Ablagerungen und Eintrag von Stoffen aus der Gas- und Staubemission der Fahrzeuge, Erschütterungen	gem. aktuellem Kenntnisstand führen die Emissionen bei den zu erwartenden geringen Verkehren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

» Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Boden wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:
Verzicht auf Baustellenflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen
Sicherung und sachgerechte Lagerung von Oberboden
Trennung von Ober- und Unterboden
sparsamer Umgang mit Aufbaumitteln
Bauzeitensteuerung zugunsten von Brut-, Setz-, Aufzucht- und Laichzeiten
Renaturierung von Baustellenflächen
Baumpflanzungen
Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen in Aufwertung vorhandener Flächen
Anlage und Pflege von naturnahen Gras- und Staudenfluren in Aufwertung vorhandener Flächen

5.2.3.3 Schutzgut Wasser

» Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 5 und 10 m (Hydrogeologische Karte der DDR im M 1 : 50.000, LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG).

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die Teufenlage des obersten Grundwasserleiters liegt bei 5 bis 10 m, die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt bei 20 bis 40 m im östlichen Bereich und bei über 60 m im westlichen Bereich des Plangebiets.

Die Grundwasserfließrichtung ist Süd mit einer Geschwindigkeit von unter 0,25 m pro Tag.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gegenwärtig im Plangebiet im Bereich der unbefestigten Flächen versickern.

» Gesamtbewertung Schutz Wasser im Bestand:

Der Wasserhaushalt ist durch eine standorttypische Grundwasserneubildung mit Gefährdungspotenzial des Grundwassers geprägt, anfallendes Niederschlagswasser kann naturnah im Wasserkreislauf zirkulieren.

Südlich des Standorts ist ein Wasserwerk vorhanden. Die Trinkwasserschutzzone III ist ca. 200 m von der Außengrenze vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bestandsfestschreibung und nur geringe Arrondierungsflächen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Die ggf. zu erwartenden Auswirkungen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Eingriff	Umweltauswirkungen	Prognose
<i>baubedingte Beeinträchtigungen</i>		
Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung	die Baustelleneinrichtung wird innerhalb der Grenzen des Plangebiets auf den für Eingriffe geplanten Flächen erfolgen, die Flächen werden anschließend überbaut bzw. nach Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen rückgebaut und standortgerecht begrünt	nur temporäre Beeinträchtigung ohne Langzeitwirkung, nachfolgend Überbauung oder Begrünung der Fläche, damit Berücksichtigung der Fläche in der Eingriffsregelung, keine gesonderten verbleibenden nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen
Freimachung der Baustelle	die für die Baustelle frei gemachten Flächen werden für das Vorhaben in Anspruch genommen und unter anlagebedingten Beeinträchtigungen beschrieben	s. Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen
baustellenbedingte Immissionen	baustellenbedingte Immissionen wirken sich auf das Schutzgut Wasser nicht aus, Havariefälle können im Rahmen der Eingriffsregelung nicht betrachtet werden und werden im Havariefall entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften behandelt	keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen
<i>anlagebedingte Beeinträchtigungen</i>		
Veränderung des Versiegelungsgrades und der Flächennutzung	Verlust des überwiegenden Teils der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen es gehen überwiegend Flächenanteile mit gestörten Bodenfunktionen zu Lasten der Neuversiegelung verloren	keine erheblichen Beeinträchtigungen durch ausschließlich kleinflächige Versiegelungen und gebietsnahe Versickerung direkt auf den Baugrundstücken
Bodenaustausch und Verlagerung von Oberboden	Störung der Bodenbildungsprozesse, Puffer-, Filter- und Transformatorfunktion werden dadurch jedoch nicht gestört	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Grundwasserabsenkungen	Grundwasserabsenkungen werden nicht notwendig	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
Veränderung von Abfluss und Versickerung, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	nur kleinflächige Versiegelung auf gut durchlässigen Böden, flächennahe Versickerung bleibt weiter möglich	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten
zunehmender Umgang mit Gefahrstoffen	potentielle Gefährdung der Grundwasserqualität durch gesetzliche Regelungen ausgeschlossen	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, Havariefälle können nicht betrachtet werden
<i>betriebsbedingte Beeinträchtigungen</i>		
Schadstoffeinträge aus Emissionen des Kfz.-Verkehrs	nur geringe Kfz.-Nutzung im Plangebiet zu erwarten	keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

» *Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Wasser*

Für das Schutzgut Wasser wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:
 aufgrund hoher Grundwassergefährdung besondere Umsicht beim Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen,
 Renaturierung von Baustellenflächen
 dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstü-

cken

Baumpflanzungen

Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen

Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren

5.2.3.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

» Bestandsbeschreibung

Am Standort ist eine hohe Luftqualität zu erwarten, Emittenten sind in der Nähe nicht vorhanden bzw. besteht durch umfangreichen Waldbestand ein guter Schutz vor den Emissionen der Bundesstraße B 87.

Das Standortklima wird gegenwärtig durch folgende Faktoren bestimmt:

Waldklima,

Kaltluftbildung auf den Gras- und Staudenfluren möglich, jedoch kein nennenswerter Kaltluftabfluss, da Bildungsflächen auf ebenen und vom Wald umstandenen Flächen liegen,

durch Waldflächen gegenüber Winden relativ geschützte Lage,

Extremklimata (Temperaturextreme, Düsenbildungen ...) sind am Standort nicht zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bestandsfestschreibung und nur geringe Arrondierungsflächen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Standortklima und die Luftqualität zu erwarten.

» Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

Baumpflanzungen,

Gehölzpflanzungen,

Anlage von sonstigen Vegetationsflächen

5.2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

» Bestandsbeschreibung

Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Biotoptypenkartierung, nicht erhobene quantitative Daten werden durch Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung mit Arten- und Lebensgemeinschaften je Biotoptyp eingeschätzt.

Die nachfolgende Tabelle ist nach Flächengröße sortiert, so dass die Biotoptypen mit dem größten Flächenanteil zuerst aufgeführt sind, die Biototypen mit den geringsten Flächenanteilen dann am Ende der Tabelle.

Tabelle: Biotoptypen - Bestand im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
PXO	Wochenend- und Ferienhausbebauung, weitgehend ohne Bäume	39.573 m ²	33 %
GSMA	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	12.874 m ²	11 %

WLS	sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	11.407 m ²	10 %
WLRS	Robinienforst/-wald mit sonstigen Laubholzarten (incl. Roteiche)	8.369 m ²	7 %
WLQS	Eichenforste mit sonstigen Laubholzarten (incl. Roteiche)	7.949 m ²	7 %
RSAAO	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	4.803 m ²	4 %
WVTK	Kiefern-Vorwald trockener Standorte	4.470 m ²	4 %
OVBW	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	3.159 m ²	3 %
OVS	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	3.065 m ²	3 %
WAKQ	Kiefernforste mit Eiche	2.459 m ²	2 %
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	2.276 m ²	2 %
OVSS	Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag	1.902 m ²	2 %
WVTR	Robinien-Vorwald trockener Standorte	1.840 m ²	2 %
RSBXG	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.679 m ²	1 %
WLSR	Laubholzforste sonstiger Laubholzarten inkl. Roteiche mit Robinie	1.560 m ²	1 %
OVWO	unbefestigter Weg	1.430 m ²	1 %
PAB	Abstandsgrün mit Gehölzen	1.371 m ²	1 %
PHA	gärtnerisch gestaltete Freiflächen, aufgelassene Ziergehölzflächen	1.289 m ²	1 %
RRS	Anthropogene Rohbodenstandorte, vegetationsfreie und -arme Sandflächen	1.210 m ²	1 %
RSAAG	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.089 m ²	1 %
GSMAG	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanen Gehölzbewuchs(10 - 30 % Gehölzdeckung)	854 m ²	1 %
WQM	frisch bis mäßig trockene Eichenmischwälder	833 m ²	1 %
PRE	Energieleitungstrassen	559 m ²	0 %
GLD	ausdauernder Trittrasen	488 m ²	0 %
OVPS	Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-,Kies-, und Sandflächen	399 m ²	0 %
OVSW	Straßen mit wasserdurchlässigem Belag	340 m ²	0 %
PEPS	Sonstige Sportplätze	326 m ²	0 %
PAE	Abstandsgrün, extensiv gepfl., brachlieg. oder nicht gärtn. gest.	252 m ²	0 %
BEGH	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	244 m ²	0 %
BRRG	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	192 m ²	0 %
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	166 m ²	0 %
OVSO	Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unveriegelt	129 m ²	0 %
GMRR	ruderale Wiesen, artenreiche Ausprägung	95 m ²	0 %
OALO	offene Lagerflächen	90 m ²	0 %
OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	80 m ²	0 %
OT	Ver- und Entsorgungsanlagen	64 m ²	0 %
OBR	Gebäude und bauliche Anlagen, Ruine	41 m ²	0 %
OVPP	Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	24 m ²	0 %
OVWR	Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	22 m ²	0 %
GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	13 m ²	0 %

OVPR	Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	10 m ²	0 %
OVVV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	2 m ²	0 %
	Gesamtfläche	118.997 m²	

» *Schutzgebiete und gem. BbgNatSchG geschützte Bereiche im Plangebiet*

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete gem. BbgNatSchG vorhanden.

Gem. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet vorhanden:

Tabelle: geschützte Biotop gem. § 32 BbgNatSchG – Bestand

Code	Bezeichnung	Fläche
WQM	frisch bis mäßig trockene Eichenmischwälder	833 m ²
WVTK	Kiefern-Vorwald trockener Standorte	4.470 m ²

Die Bereiche der geschützten Biotop werden durch die Planung nicht verändert.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

FFH-Gebiet DE 3752-303 „Unteres Schlaubetal, Ergänzung“, Entfernung ca. 3 km südlich

Landschaftsschutzgebiet 3753-601 „Ehemaliges Grubengelände Finkenheerd“ vom 01.10.1960 ca. 2 km östlich des Plangebiets.

Durch die isolierte Lage des Plangebiets im Wald können keine Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Schutzgebiete prognostiziert werden.

» *Angaben zum Artenschutz*

Die als Eichenmischwald ausgeprägten Flächen liegen im Bereich der Hangkante der Lebuser Platte und sind in der Artenausstattung gut ausgeprägt. Gefährdungen sind nicht zu erkennen, die Erhaltung der Flächen analog dem Bestand ist geplant.

Die Kiefernvorwälder stellen naturnahe Sukzessionsstadien dar, werden jedoch durch das Einwandern von Robinie ruderalisiert. Dadurch ist eine Weiterentwicklung zu naturnahen Kiefernwäldern der potenziell natürlichen Vegetation in Frage gestellt. Pflegemaßnahmen werden notwendig.

Bei der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Angaben zu Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet vor.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets mit folgenden Lebensräumen:

naturnaher Eichenmischwald im Bereich der Grundmoräne (Hangkante),

naturnaher Eichen-Kiefernwald im Bereich der Talsande (Urstromtal)

Trockenrasen im Bereich der Talsande,

artenreiche Frischwiesen im Bereich der Grundmoräne (Hangkante).

ist insbesondere mit dem Vorkommen von geschützten Arten folgender Artengruppen zu rechnen:

Flora,

Avifauna,

Fledermäuse,

Insekten

Reptilien

zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die ergänzende Ausweisung von bebaubaren Grundstücken findet ausschließlich auf freigehaltende Bereiche mit geringem Aufwertungspotenzial statt.

» Potentiell natürliche Vegetation

Die Potentiell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (Hoffmann, Pommer: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005) ein Blaubeer-Kiefern-Traubeneichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Kiefern-Traubeneichenwald im Bereich des Urstromtals und ein Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Bereich der Grundmoränenflächen (Hangkante im nördlichen Teil des Plangebiets).

» Baumbestand (allgemeine Beschreibung)

Einzelbaumbestand ist im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden, der Baumbestand ist durch waldartige Flächen bzw. Wälder gekennzeichnet. Der Baumbestand, der im Sondergebiet vorhanden ist, unterliegt vollständig der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder).

» Bedeutung im Verbundsystem

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und der Flächennutzung eine besondere Bedeutung als Trittsteinhabitat insbesondere für die durch Gras- und Staudenfluren geprägten Biotoptypen. Weiterhin sind der Laub- bzw. Laubmischwaldverbund an der Hangkante aus der Sicht eines Verbundsystems von besonderer Bedeutung.

» Gesamtbewertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Aufgrund der rezenten Nutzung im Bereich des Plangebiets besteht eine hohe Vielfalt an potenziellen und vorhandenen Lebensräumen für naturnahe Arten- und Lebensgemeinschaften. Von besonderem Wert ist auf den ansonsten voll bewaldeten Flächen der Wechsel zu Offenlandstandorten in Verbindung mit kleinräumig wechselnden Bodenverhältnissen (Grundmoräne, Sander, periglaziäre Bildungen – Talsande), der nur durch die Nutzung erhalten werden kann.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eingriff	Umweltauswirkungen	Bewertung
Flächenverlust durch Überbauung und Flächenbefestigung	kleinflächiger Entzug von Lebensraum für die vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften der betroffenen Biotoptypen, insbesondere der Biotoptypengruppen: - ruderale Biotoptypen, - unbefestigte Wege und Lagerflächen	keine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund vorhandener Nutzungen zu erwarten
Beeinträchtigung durch Zerschneidung	mit der Bebauung entsteht keine erhebliche Zerschneidungswirkung	durch die nur durch Pflege frei zu haltenden Flächen werden wichtige Trittsteinbiotope ermöglicht.
Änderung des Vegetationsflächenanteils und der Vegetationszusammensetzung	die Vegetationsflächen verändern sich durch die festgesetzten Pflegemaßnahmen, die an den Erfordernissen einer naturnahen Entwicklung abgeleitet werden	durch die geänderten Pflegemaßnahmen wird eine naturnähere Entwicklung initiiert, so dass sich auch entsprechend naturnähere Arten- und Lebensgemeinschaften am Standort entwickeln werden.
Beeinträchtigung von Wanderwegen und Rastplätzen	Wanderwegen von Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt, das Gebiet weist keine markanten Strukturen auf, die für überregional wandernde Arten zur Orientierung bzw. als Rastplatz von Bedeutung sind	keine Beeinträchtigung wandernder bzw. rastender Arten
Erhöhung des Risikos für den Unfalltod gebietsprägender Arten	die vorhandene Verkehrsbelastung wird sich nicht erhöhen	keine zusätzliche Beeinträchtigung
Verschlechterung des Erhaltungszustandes geschützter Arten	durch die Bestandsfestsetzung verändern sich die Lebensräume nicht erheblich,	durch die Pflegefestsetzungen erhöht sich der Wert als Lebensraum für naturnahe Arten- und Lebensgemeinschaften
Störungen in der Bauphase	Die Bauphase wird sich über einen relativ kurzen Zeitraum erstrecken, der Baubeginn kann so gelegt werden, dass außerhalb der Nist- und Brutzeiten mit den Arbeiten begonnen wird, gebaut wird nur auf einzelnen Parzellen, vermutlich auch nicht zeitgleich.	gering

spezielle Angaben zu Lebensräumen und Artengruppen bei Durchführung der Planung:

alle vorhandenen waldgeprägten Lebensräume bleiben erhalten und werden durch die Pflanzbindungen (Anlage von Waldmänteln) naturnah ergänzt,

die vorhandenen Gras- und Staudenfluren befinden sich gegenwärtig in intensiv genutzter Pflege bzw. in einem stark ruderalisierten Zustand – durch die Pflegefestsetzungen können die Gras- und Staudenfluren zu naturnahen Trocken-, Halbtrockenrasen und Frischwiesen in Abhängigkeit von der Lage der Fläche entwickelt werden.

» Angaben zu Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG

Die Erheblichkeit einer Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, insbesondere wenn sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt.

Zu beachten sind:

Störungs- und Tötungsverbot für Tiere gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Störungsverbot während bestimmter Zeiten für Tiere gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Beschädigungsverbot von Lebensstätten bzw. Standorten geschützter Arten für Tiere und Pflanzen gem. § 44 (1) Nr. 3 und 4 BNatSchG

Durch die Bestandsfestsetzung des Bebauungsplans werden im Vergleich zum Bestand keine Nutzungen und keine Lebensräume bzw. Lebensstätten erheblich verändert, so dass die vorhandenen Populationen erhalten bleiben können, Beeinträchtigungen sind nicht ableitbar.

Durch die Pflege- und Pflanzfestsetzungen des Bebauungsplans werden Lebensräume naturnäher entwickelt, so dass eine Aufwertung der Lebensräume erfolgt, was sich auch fördernd auf die Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet auswirken wird.

Die Störungen und/oder Beschädigungen können wie folgt abgewendet werden:

zeitliche Steuerung von Baumaßnahmen außerhalb der Hauptnist- und Brutzeiten,

Schaffung von Ersatz- bzw. Ergänzungslebensräumen und –lebensstätten (Sicherung von Nistplätzen),

Erhaltung von Minimalarealen, insbesondere Verhinderung einer weiteren Verbuschung der Gras- und Staudenfluren.

Ein Erfordernis zur Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen, um die Planziele umzusetzen besteht derzeit nicht.

» Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

Bauzeitensteuerung zugunsten von Brut-, Setz-, Aufzucht- und Laichzeiten

Schutz von Bäumen, einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baubetrieb

Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung

Verzicht auf nächtliche Baumaßnahmen in Lebensräumen nachtaktiver Tierarten

Vorkehrungen zur Staubminderung

Lärmschutzeinrichtungen

Vermeidung von Lichtemissionen

Baumpflanzungen

Anlage und standortgerechte Pflege von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen

Anlage und standortgerechte Pflege von naturnahen Gras- und Staudenfluren

5.2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

» Bestandsbeschreibung

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch zum einen durch die markante Topografie der Grenzbereiche zweier naturräumlicher Einheiten und zum anderen durch die Lage im Wald geprägt.

Aufgrund der stark differenzierten Topografie und Geologie kann sich eine hohe Vielfalt an Biotoptypen im Plangebiet entwickeln, die teilweise von ei-

ner regelmäßigen Nutzung /(Freihaltung abhängig sind. So wird das Landschaftsbild durch die Flächen mit den Gras- und Staudenfluren ergänzend zu den gärtnerisch gestalteten Baugrundstücksflächen typisch gestaltet.

Sichtbeziehung bestehen von außerhalb des Plangebiets nicht, es sind nur eingeschränkte Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebiets vorhanden, so dass immer nur Teilflächen des Baugebietes erlebbar sind und sich die Anlage somit gut in das Landschaftsbild einfügt. Von hoher Bedeutung sind hier die Gehölzbestände, die mit der Planung noch ergänzt werden sollen.

Störend wirkt die vorhandene Starkstrom-Freileitungstrasse im Landschaftsbild, die auch von Aufwuchs regelmäßig frei gehalten wird.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bestandsfestsetzung wird sich da Orts- und Landschaftsbild auch nach Umsetzung der Planung nicht erheblich verändern. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege der im Landschaftsbild wirksamen Flächen kann von einer Aufwertung des Landschaftsbildes ausgegangen werden.

» Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken,
Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und Anlage von Waldmänteln,
standortgerechte Pflege und Entwicklung von Gras- und Staudenfluren zu artenreichen und landschaftstypischen Trocken-, Halbtrockenrasen und Frischwiesen.

5.2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung...)

» Bestandsbeschreibung

Der Bereich des Plangebietes hat für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen gegenwärtig folgende Bedeutung:

Freizeit/Erholung:
ausschließlich Wochenenderholung,.

Im Umfeld des Plangebiets sind forstwirtschaftliche Nutzungen vorhanden, der Wald dient als Erholungswald, ein wichtiges Naherholungsgebiet der Stadt Frankfurt (Oder) liegt ca. 2 km östlich des Standortes.

Gegenwärtig sind folgende Beeinträchtigungen vorhanden:

Durch die, an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B87 wird das Plangebiet durch Verkehrsräusche in abgeschwächter Form berührt. Auf Grund der das Plangebiet umgebenden Waldflächen, ist auch bei einem Ausbau der B87 (bereits planfestgestellt) von keiner wesentlichen Zunahme der vorhandenen Verkehrsräusche auszugehen. Ein Schallschutzgutachten das im Rahmen der Planfeststellung für die Maßnahme „B 87 Neubau Ortsumgehung Müllrose“ aufgestellt wurde, kommt zu der Aus-

sage, dass es „in der Feriensiedlung Junkerfeld...“ zu keiner Überschreitung von Schallgrenzwerten kommt.

sonstige Belastungen (elektromagnetische Wellen) durch die Starkstrom-Freileitungstrasse.

» *Gesamtbewertung für den Menschen im Bestand:*

Für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen hat das Gebiet eine hohe Bedeutung als Erholungsfläche insbesondere für die dort wohnenden Menschen.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung*

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel der Erhaltung der Fläche als Erholungsgebiet, Wochenendhausgebiet, aufgestellt und somit die gegenwärtige Funktion der Fläche für den Menschen erhalten. Geringfügige Arrondierungen der Bauflächen dienen der städtebaulichen Aufwertung des Gebietes.

Die Festsetzungen zur Pflege der Offenflächen dienen der Aufwertung des Landschaftsbildes und damit des Erholungswertes durch naturnähere und artenreichere Zusammensetzung der Arten- und Lebensgemeinschaften.

» *Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Für den Menschen wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung

Vermeidung von Lichtemissionen

Baumpflanzungen

Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen

Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren

5.2.3.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

» *Bestandsbeschreibung*

Im Bebauungsplangebiet „Junkerfeld“ ist kein Baudenkmal bzw. Denkmalbereich und Bodendenkmal eingetragen.

Die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung*

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Die Umsetzung des Planes wirkt sich nicht auf Kultur- und Sachgüter aus.

5.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

» *Bestandsbeschreibung*

Von besonderer Bedeutung sind die Wechselwirkungen zwischen den biotischen Schutzgütern und dem Menschen, da darauf der hohe Erholungswert der Fläche zurückzuführen ist. Indirekt wirken hier natürlich auch die abiotischen Schutzgüter hinein.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung*

Durch die Fortsetzung der bestehenden Nutzung sind keine Änderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Flächen zu erwarten.

» *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Durch die Pflegefestsetzungen für die öffentlichen Grünflächen und die Pflanzbindungen zur Anlage von Waldmänteln wird die Wechselbeziehung zwischen den biotischen Schutzgütern und dem Menschen im Sinne der Erholungsnutzung und einer naturnahen Entwicklung der Flächen gleichermaßen gestärkt.

Die Umsetzung der Planung wirkt sich damit fördernd auf die Wechselbeziehungen aus.

5.2.4. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nachfolgend werden nach konkreter Ermittlung der Umweltauswirkungen die Maßnahmen dargestellt, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen bzw. zu kompensieren.

5.2.4.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, bilden:

Neuversiegelung von Flächen unter Beachtung der Vorwerte und Vornutzungen auf Arrondierungsflächen (7.115 m² mit einer GRZ von ca. 0,2¹ = 1.423 m² versiegelte Fläche = 1 % des Plangebiets) auf mehreren Teilflächen, immer in unmittelbarem Zusammenhang mit bereits baulich genutzten Flächen,

Vollversiegelung von unbefestigten Straßen und Wegen (1.570 m²), daraus resultierende Veränderung von Lebensraum für im Plangebiet gegenwärtig vorhandene Arten- und Lebensgemeinschaften

5.2.4.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen anhand von Vergleichswerten und verbale Einschätzungen

Nachfolgend wird die Neuversiegelung im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes ermittelt

Tabelle: Ermittlung der Neuversiegelung durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	244 m ²	1	244 m ²
Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten	192 m ²	1	192 m ²

¹ Die GRZ von 0,2 stellt hier die Berechnungsgrundlage für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt dar, hat aber keinen Festsetzungscharakter

ausdauernder Trittrasen	488 m ²	0,6	293 m ²
ruderales Wiesen, artenreiche Ausprägung	95 m ²	0,9	86 m ²
Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	12.874 m ²	1	12.874 m ²
Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)	854 m ²	1	854 m ²
artenarmer Zier-/Parkrasen	13 m ²	0,9	12 m ²
offene Lagerflächen	90 m ²	0,4	36 m ²
Gebäude und bauliche Anlagen, Ruine	41 m ²	0	0 m ²
Ver- und Entsorgungsanlagen	64 m ²	0,2	13 m ²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	24 m ²	0,1	2 m ²
Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	10 m ²	0,5	5 m ²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	399 m ²	0,5	200 m ²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	3.065 m ²	0	0 m ²
Straßen oder befahrbare Wege, vegetationslos, unversiegelt	129 m ²	0,3	39 m ²
Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag	1.902 m ²	0,3	571 m ²
Straßen mit wasserdurchlässigem Belag	340 m ²	0,3	102 m ²
unbefestigter Weg	1.430 m ²	0,5	715 m ²
Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	22 m ²	0,5	11 m ²
teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	80 m ²	0,2	16 m ²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	2 m ²	0	0 m ²
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	3.159 m ²	0,5	1.580 m ²
Abstandsgrün mit Gehölzen	1.371 m ²	0,9	1.234 m ²
Abstandsgrün, extensiv gepf., brachlieg. oder nicht gärtner. gest.	252 m ²	0,9	227 m ²
Sonstige Sportplätze	326 m ²	0,7	228 m ²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	166 m ²	0,9	149 m ²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen, aufgelassene Ziergehölzflächen	1.289 m ²	0,9	1.160 m ²
Energieleitungstrassen	559 m ²	0,9	503 m ²
Wochenend- und Ferienhausbebauung, weitgehend ohne Bäume	39.573 m ²	0,6	23.744 m ²
Anthropogene Rohbodenstandorte, vegetationsfreie und -arme Sandflächen	1.210 m ²	0,6	726 m ²
sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.089 m ²	0,7	762 m ²
sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	4.803 m ²	0,7	3.362 m ²
sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.679 m ²	0,6	1.007 m ²
sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	2.276 m ²	0,6	1.366 m ²
Kiefernforste mit Eiche	2.459 m ²	1	2.459 m ²
Eichenforste mit sonstigen Laubholzarten (incl. Roteiche)	7.949 m ²	1	7.949 m ²
Robinienforst/-wald mit sonstigen Laubholzarten (incl. Roteiche)	8.369 m ²	1	8.369 m ²

sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	11.407 m ²	1	11.407 m ²
Laubholzforste sonstiger Laubholzarten inkl. Roteiche mit Robinie	1.560 m ²	1	1.560 m ²
frisch bis mäßig trockene Eichenmischwälder	833 m ²	1	833 m ²
Kiefern-Vorwald trockener Standorte	4.470 m ²	1	4.470 m ²
Robinien-Vorwald trockener Standorte	1.840 m ²	1	1.840 m ²
Summe	118.997 m²		91.200 m²
Planung			
Erhaltung: Kiefernforste mit Eiche	1.229 m ²	1	1.229 m ²
Erhaltung: Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten)	12.347 m ²	1	12.347 m ²
Erhaltung: Eichenforste mit sonstigen Laubholzarten (inkl. Roteiche)	3.255 m ²	1	3.255 m ²
Erhaltung: Robinienforste mit sonstigen Laubholzarten	4.327 m ²	1	4.327 m ²
Erhaltung: sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche)	2.389 m ²	1	2.389 m ²
Erhaltung: Laubholzforste sonstiger Laubholzarten inkl. Roteiche mit Robinie	1.399 m ²	1	1.399 m ²
Erhaltung: Kiefern-Vorwald trockener Standorte	1.040 m ²	1	1.040 m ²
Erhaltung: Robinien-Vorwald trockener Standorte	114 m ²	1	114 m ²
Neuanlage Waldmantel	4.516 m ²	1	4.516 m ²
Neuanlage: Trockenrasen (potentiell geschützter Biotop)	4.832 m ²	1	4.832 m ²
Sondergebiet (GRZ 0,2)	43.530 m ²	0,7	30.471 m ²
Ver- und Entsorgungsanlagen	144 m ²	0,2	29 m ²
Straßen	5.843 m ²	0	0 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.040 m ²	0,4	1.216 m ²
Neuanlage: private Grünfläche mit Bäumen	1.126 m ²	0,9	1.013 m ²
intensiv genutzte Freiflächen, Spielplätze	1.946 m ²	0,7	1.362 m ²
Neuanlage: private Grünfläche	27.920 m ²	0,9	2.338 m ²
Summe	118.997 m²		71.877 m²
Differenz Neuversiegelung			-19.323 m²
Planung			

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für das Schutzgut Boden an, der am Standort mit der Flächennutzung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden = Vollversiegelung), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche. Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil der Neuversiegelung ermittelt werden.

Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig zum ermittelten Anteil berücksichtigt.

Der höhere Wert der Vergleichssumme (positiver Wert) zeigt, dass bei Umsetzung aller geplanten Maßnahmen (vgl. Kap. 5.2.4.4) keine erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet verbleiben.

Alle wesentlichen Grünstrukturen bleiben erhalten bzw. werden durch gezielte Pflegemaßnahmen naturnah entwickelt. Dadurch erhöht sich der Anteil an Lebensraum für den speziellen Artenschutz, das Landschaftsbild wird aufgewertet und der Erholungswert der Fläche des Plangebiets steigt, so dass die zu erwartenden Eingriffe dadurch kompensiert werden können.

5.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen dienen folgende Maßnahmen:

Verzicht auf Baustellenflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Beschränkung auf Flächen mit kurzen Regenerationszeiten oder einer geringen Natürlichkeit (hier können die anthropogen vorbelasteten Flächen – ruderal geprägte Staudenfluren – verwendet werden),

Bauzeitensteuerung zugunsten von Brut-, Setz-, Aufzucht- und Laichzeiten
Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen, flächenschonende Vermeidung von Lichtemissionen

Sicherung und sachgerechte Lagerung von Oberboden

Trennung von Ober- und Unterboden

Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagsversickerung in unmittelbarer Nähe der versiegelten Flächen

Schutz von Bäumen, einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baustellenbetrieb

landschaftsgerechte Gestaltung und Pflege von vorhandenen Flächen mit einem hohen Entwicklungspotenzial

- Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken,
- Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen, insbesondere als Waldmantel,
- Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren durch Entwicklung über ein Pflegemanagement,

Bewertung:

Unter Berücksichtigung des Bestandes kann durch die Maßnahmen der Aufwertung vorhandener Flächen eine erhebliche Aufwertung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht werden.

5.2.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Nachfolgend sind alle festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen, die der Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, aufgeführt, die Kompensationswirkung wird je Maßnahme beschrieben.

Maßnahme:

Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10 - 12 cm

Konflikt:

Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen mit GRZ 0,2

Kompensationswirkung:

Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), Ausgleichswirkung für alle Schutzgüter gem. HVE (für kleinkronige Bäume je 30 m² versiegel-

te Fläche)

Festsetzung im Plan durch:

textliche Festsetzung

Maßnahme:

Anlage von **standortgerechten Laubgebüsch**en frischer bis trockener Standorte (Waldmäntel)

Konflikt:

Versiegelung / Teilversiegelung durch Straßen- und Wegebau

Kompensationswirkung:

hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, sehr hohe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum, meist in Verbindung mit Ökotonen als hochwertige Übergangsbereiche (Staudensäume)

Festsetzung im Plan durch:

textliche und zeichnerische Festsetzung

Maßnahme:

Anlage von **standortgerechten Laubgebüsch**en als Waldmantel, Unterpflanzung im Saum vorhand. Waldflächen

Konflikt:

Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen mit GRZ 0,2

Kompensationswirkung:

hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, sehr hohe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum, meist in Verbindung mit Ökotonen als hochwertige Übergangsbereiche (Staudensäume)

Festsetzung im Plan durch:

textliche und zeichnerische Festsetzung

Maßnahme:

Entwicklung einer **artenreichen Frischwiese oder von Halbtrockenrasen** durch regelmäßige Pflege (maximal 2malige Mahd pro Jahr), teilweise Entbuschung nötig

Konflikt:

Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen mit GRZ 0,2

Kompensationswirkung:

sehr hohe Kompensation mit besonderer Wirkung für den Biotop- und Artenschutz

Festsetzung im Plan durch:

textliche und zeichnerische Festsetzung

Maßnahme:

Entwicklung einer **artenreichen Frischwiese oder von Halbtrockenrasen** durch regelmäßige Pflege (maximal 2malige Mahd pro Jahr), teilweise Entbuschung nötig

Konflikt:

Neubau baulicher Anlagen (Vereinshaus)

Kompensationswirkung:

sehr hohe Kompensation mit besonderer Wirkung für den Biotop- und Artenschutz

Festsetzung im Plan durch:

textliche und zeichnerische Festsetzung

Maßnahme:

Entwicklung einer **Trockenrasenfläche** durch regelmäßige Pflege (maximal 2malige Mahd pro Jahr), teilweise Entbuschung nötig

Konflikt:

Versiegelung/Teilversiegelung im Bereich von Baugebieten einschl. Stellplätzen mit GRZ 0,2

Kompensationswirkung:

sehr hohe Kompensation mit besonderer Wirkung für den Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild und Erholungswert

Festsetzung im Plan durch:

textliche und zeichnerische Festsetzung

Nachfolgend sind die Maßnahmen dimensioniert und zusammenfassend mit Entwicklungsziel und Pflegeerfordernis dargestellt.

Tabelle: Gesamtdarstellung der Maßnahmen

Maßnahme	Fläche	Entwicklungsziel	Pflege
Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren (Halbtrockenrasen und Frischwiesen)	14.227 m ²	Entwicklung hochwertiger standortgerechter Gras- und Staudenfluren durch Mahdmanagement nach Initialpflege	jährliche Mahd mit Entsorgung des Mähgutes (maximal 2 Pflegegänge)
Entwicklung von Trockenrasen durch Pflege	4.831 m ²	Entwicklung hochwertiger Trockenrasenstrukturen durch Mahdmanagement nach Initialpflege	jährliche Mahd mit Entsorgung des Mähgutes (maximal 2 Pflegegänge)
flächige Gehölzpflanzungen	4.516 m ²	naturnahe Laubgebüsche als wertvoller Lebensraum, Pflanzung von mindestens 2jährigen Sämlingen, Horstpflanzung oder Pflanzung in Reihen mit Reihenabstand von maximal 2 m und Abstand in der Reihe maximal 1 m, Ausnahme bei Freistellung von Naturverjüngung und Auflichtung in Waldrandbereichen	nach Entwicklungspflege keine weitere Pflege nötig, Zulassung der natürlichen Sukzession und damit auch der Verdrängung von konkurrenzschwachen Pflanzen
Baumpflanzungen	48 Stk	Entwicklung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen in Baugebieten zur Sicherung eines landschaftstypischen Ortsbildes und zur Kompensation von Eingriffen durch Versiegelung	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

» Hinweise auf Flächen außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets werden keine Maßnahmen notwendig.

» abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Die vorgeschlagenen Maßnahmen können im Baugenehmigungsverfahren und durch die Stadtverwaltung gut kontrolliert und durch den Verein als Nutzer mit einfachen Mitteln umgesetzt werden. Aus diesen Gründen sind die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gut geeignet.

Die Flächenbilanzierung zeigt, dass keine Beeinträchtigungen der Flächen verbleiben, so dass die Kompensation der geplanten Eingriffe erreicht werden kann.

Durch die Bestandsfestschreibung der hochwertigen Bereiche und intensive Vornutzung der für bauliche Inanspruchnahme geplanten Flächen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, so

dass hier keine Ausnahmen oder Befreiungen notwendig werden. Im Plan-
gebiet vorkommende geschützte Arten werden durch die geplanten Maß-
nahmen nicht beeinträchtigt.

5.2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung wurde schon auf der höheren Planungsebene
(Flächennutzungsplan) durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieses Er-
gebnisses ist im Rahmen der Bebauungsplanung nur eine Prüfung ver-
schiedener Nutzungskonzepte innerhalb des Plangebiets möglich. Mögli-
che Varianten der Bebauung des Plangebiets sind **vollständige Bebau-
ung** nach dem Masterplan von 1988, abgestufte **Teilbebauung des Plan-
gebiets** und **eine Bestandsfestsetzung**.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde für das Plange-
biet Junkerfeld eine weitgehende Bestandsfestsetzung mit Lückenschluss
durchgeführt, die für den Naturhaushalt auch unter Berücksichtigung bau-
rechtlicher Belange, den geringsten möglichen Eingriff darstellt. Durch die
festgesetzte Extensivierung der Pflegemaßnahmen von Grünflächen kann
bei fachgerechter Umsetzung sogar eine Verbesserung für den Natur-
haushalt gegenüber dem Ist-Zustand aus der Planung resultieren.

5.2.6. Zusätzliche Angaben

5.2.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird auf fehlende örtliche Messungen/Erhebungen und Einstellung der
Daten in Berechnungsmodelle hingewiesen (insbesondere betreffs Boden,
Wasserhaushalt, Standortklima, Tiere und Pflanzen, Luftqualität, Lärm,
sonstige Emissionen). Deren genaue Erhebung würde im Verhältnis zu
den ermittelten Beeinträchtigungen zu einem unzumutbar hohen Aufwand
führen und die Ergebnisse würden mit von den verwendeten Erfahrungs-
werten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

Datengrundlage bildeten allgemein verfügbare Informationen (vorhandenes
Kartenmaterial, vorliegende Gutachten, Aussagen der Flächennutzungs-,
Landschafts- und Grünordnungsplanung), aus denen hinreichend genau
die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf der Basis des
allgemeinen Kenntnisstandes bestimmt werden können.

5.2.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die
auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwa-
chen (§ 4c BauGB). Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung
insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen
von Abhilfemaßnahmen.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits
engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese
können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwa-
chung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 (3) BauGB
verpflichtet, die Gemeinde (bzw. das für Bauleitplanung zuständige Amt)
über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkun-
gen eines Bebauungsplanes zu unterrichten.

Monitoringkonzept

- für die erheblichen Umweltauswirkungen:

Nach der Prognose des Umweltberichtes sind keine erheblichen Umwelt-
auswirkungen zu erwarten.

- für die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen:

In den durchgeführten Entwicklungsprognosen sind **keine Unsicherheiten**

enthalten. Aus diesem Grund können deshalb auch keine Monitoringmaßnahmen abgeleitet werden.

Sonstige nachteilige unvorhergesehene Umweltauswirkungen, die möglicherweise erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Frankfurt (Oder) ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

- für die Kompensationsmaßnahmen:

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist für die Bewertung der Erheblichkeitsschwelle von Umweltauswirkungen äußerst wichtig. Bei einer Unterlassung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen liegen erhebliche Umweltauswirkungen vor. Um dies zu vermeiden ist eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen. Die Kompensationsmaßnahmen aus der Inanspruchnahme von Flächen werden wie folgt überwacht bzw. sicher gestellt:

- die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und die Versickerung auf den Baugrundstücken werden auf der Ebene der Bauleitplanung genau dimensioniert und auf der Ebene der Baugenehmigung umgesetzt, durch die Beteiligung der Unteren Naturschutz und der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren und die Verankerung der landschaftspflegerischen Maßnahmen als Auflage in der Baugenehmigung ist die Durchführung und Überwachung dieser Maßnahmen gesichert,
- die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) regelmäßig und rechtzeitig anzuzeigen, das aktuell zuständige Amt kontrolliert die Durchführung und den Erfolg der Maßnahmen.

5.2.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltbezichts

5.2.7.1 allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird seit 1988/1989 als Wochenendhausgebiet genutzt. Gegenüber der ursprünglichen Planung ist nur ein Teil der Parzellen genutzt, ein weiterer Bedarf an Wochenenderholungsflächen kann aus der gegenwärtigen Entwicklung im Stadtgebiet nicht abgeleitet werden. Die ursprünglich geplanten Parzellen sind technisch bereits erschlossen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wurden durch den Verein, der Eigentümer der Flächen ist, durch meist intensive Pflegemaßnahmen frei gehalten, es sind stark anthropogen geprägte Flächen entstanden. Weiterhin haben sich im Plangebiet auf den weniger genutzten Flächen ruderalisierte Arten- und Lebensgemeinschaften entwickelt.

Mit der geplanten Arrondierung werden ausschließlich voll erschlossene Flächen, die Lücken zwischen genutzten Flächen darstellen und die bereits anthropogen deutlich vorgegenutzt sind, genutzt. Eine weitere Erschließung ist nicht notwendig, Teile der vorhandenen Erschließung (Fahrwege) werden zu Gunsten naturnaher Flächen rückgebaut.

Durch die Lage in einem naturräumlich stark differenzierten Gebiet mit unterschiedlichen natürlichen Voraussetzungen besteht am Standort eine hohe Vielfalt an Standortqualitäten, so dass bei entsprechender Pflege hochwertige Biotopflächen trotz der beabsichtigten Nutzung entstehen können,

wie die hier geplanten Flächen:

Entwicklung von Trocken-, Halbtrockenrasen und Frischwiesen durch ein angepasstes Pflegemanagement (Reduzierung der Pflegegänge unter fachlicher Begleitung) auf den bisherigen Offenflächen,

Anlage von Waldmänteln durch Unterpflanzung des vorhandenen Waldrandes oder die Neuanlage von Pflanzungen auf ruderal geprägten Flächen mit standortheimischen Gehölzen und dadurch Schaffung hochwertiger Übergangsbereiche (Ökotone) mit sehr hoher Wertigkeit als Lebensraum.

Weiterhin wird die bisher auch vorhandene Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken festgeschrieben, um die hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt aufrecht zu erhalten.

Tabelle: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Leistungsfähigkeit ¹⁾ im Bestand	Leistungsfähigkeit nach Realisierung des Vorhabens	Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Kompensationsbedarf
Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	hoch	hoch	keine , geringe Aufwertung durch verbessertes Landschaftsbild
biologische Vielfalt, Fauna und Flora	mittel	hoch	keine , geringe Aufwertung durch angepasste Pflegemaßnahmen zur Entwicklung standorttypischer, naturnaher Biotope
Boden	mittel	mittel	keine , keine Neuversiegelung ermittelt
Wasserhaushalt	hoch	hoch	keine
Standortklima	hoch	hoch	keine
Luftqualität	hoch	hoch	keine
Orts- und Landschaftsbild	mittel	hoch	keine , geringe Aufwertung durch angepasste Pflegemaßnahmen zur Entwicklung standorttypischer, naturnaher Biotope
Kultur- und Sachgüter	sehr gering	sehr gering	keine
Wechselwirkungen	hoch	hoch	keine , geringe Aufwertung durch angepasste Pflegemaßnahmen zur Entwicklung standorttypischer, naturnaher Biotope

1) - die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird in 5 Stufen verbal eingeschätzt: sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering

Durch die Vornutzung des Standortes und die Nutzungsregelungen der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild und damit auch der Erholungswert der Flächen aufgewertet, der Anteil an standortgerechten und landschaftstypischen, hochwertigen Biotopen nimmt durch gezielte Pflegemaßnahmen und Neuanlagen zu.

5.2.7.2 Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Kompensationsmaßnahmen

Den ermittelten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende umweltrelevante Maßnahmen zugeordnet:

Versiegelung durch Straßen und Wegebau

Anlage von naturnahen Pflanzungen (Anlage von Waldmänteln)

Anlage von Baugebieten

Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken, dauerhafte Pflege von Gras- und Staudenfluren zur Entwicklung von standortgerechten Trocken-, Halbtrockenrasen und Frischwiesen.

5.2.7.3 Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der Bestandsfestschreibung des Bebauungsplans mit geringen

Arrondierungen auf bereits vorbelasteten Flächen können bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden:

durch Nutzung bereits vorbelasteter Flächen und die Aufwertung bisher stark genutzter Flächen durch Pflegemaßnahmen konnte effektiv keine Neuversiegelung im Plangebiet festgestellt werden,

durch die Lage der Flächen in einem attraktiven Landschaftsraum und die intensive Vornutzung ist eine Aufwertung der bisher stark genutzten Flächen durch Anpassung der Pflege und Neubepflanzung mit einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sehr gut möglich.

Die geplanten Maßnahmen können durch den Verein gut und mit geringen Mitteln umgesetzt werden, eine Kontrolle der Maßnahmen erfolgt durch die Stadtverwaltung Frankfurt (Oder).

6. Verfahren und Beteiligungen

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss vom 10.11.2005 DS 0642, Beschlussnummer 05/18/375 beauftragt, nach rechtswirksamen Abschluss des Gebietsänderungsvertrages ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der **Entwicklung eines Wochenendhausgebietes** laut den derzeitigen Darstellungen der Flächennutzungspläne durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss

Damit wurden die Entwicklungsziele bereits öffentlich bekannt gemacht und diskutiert.

Auf einen gesonderten Aufstellungsbeschluss wurde somit verzichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Bearbeitung laufend mit dem Vorstand des Junkerfelder Vereins abgestimmt. Der Entwurfsbeschluss wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 24.03.2011 beschlossen.

Entwurfsbeschluss

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Baugesetzbuch

Nach § 3 Abs.1 Baugesetzbuch besteht die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Gelegenheit zur Erörterung.

Zu diesem Zweck fand am 15.03.2007 eine Bürgerversammlung im Stadthaus Frankfurt (Oder) statt, Die von 8 Bürgern vorgetragenen Belange wurden weitestgehend Bestandteil der Entwurfsplanung.

Des Weiteren wurde ein Gremium, bestehend aus ca. 5 Junkerfelder Bürgern (Mitglieder des Vereins) gebildet, die engagiert an der Erstellung des Bebauungsplans für die langfristige Perspektive Ihrer Siedlung mitwirken und gemeinsam mit dem Bauamt die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs mitbestimmen haben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 26.04.2011 bis zum 27.05.2011 öffentlich aus.

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich ggf. durch die vorgesehene Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 01.03.2007 frühzeitig über die Planung unterrichtet und es wurde ihnen erste Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die im Rahmen der frühen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt. Im Rahmen des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden die TÖB am Planverfahren erneut beteiligt.- siehe nachfolgende Abwägung.

6.3. Abwägungstabellen

6.3.1. wesentliche abwägungserhebliche Belange

Öffentliche Belange Abs.6 BauGB)	Bezug §1	Erläuterung
a) §1 Abs.6 Nr.3 BauGB Erfüllung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbes. der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen		Diese Belange haben erhebliche Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Entwicklung. Der Berücksichtigung der spezifischen sozialen und kulturellen Bedürfnisse der genannten Bevölkerungsgruppen kommt im Rahmen der städtebaulichen Planung eine zentrale Rolle zu. Um die Stadt für die Bevölkerung attraktiv zu halten, müssen Rahmenbedingungen zur Gewährleistung einer an den Bedürfnissen ausgerichteten und unter Beachtung der finanziellen Möglichkeiten angemessenen Versorgung mit Kultur-, Freizeit-, Sport-, Gesundheits- und Erholungsangeboten erhalten bzw. geschaffen werden. Die Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit von Wohnformen insbesondere für alte und behinderte Menschen sind zu schaffen.
b) §1 Abs.6 Nr.5 BauGB Die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		Diese Belange sind wesentliche Bestandteile einer auf die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestaltung und des Orts- und Landschaftsbildes ausgerichteten Planung, und sollen dazu beitragen, das baukulturelle Erbe zu erhalten und nicht vertretbare Verhältnisse im Stadtbild zu vermeiden. Die Siedlungsstruktur sollte daher kompakt und städtebaulich ausdifferenziert geprägt sein. Es soll auf den Erhalt von stadtbildprägenden Ensembles und städtebaulich wesentlichen Einzelgebäuden abgezielt werden.
c) §1 Abs.6 Nr.7.c BauGB Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege		Die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen der Planung zu beachten. Hier ist insbesondere die separate Lage der Siedlung im Außenbereich, die sich naturräumlich in einer reizvollen landschaftlichen Lage an der südlichen Hangkante der Lebusser Platte und am nördlichen Rand des Warschau-Berliner-Urstromtals befindet, zu berücksichtigen. Dabei beziehen sich die umweltrelevanten Auswirkungen auf die entsprechenden Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.
d) §1 Abs. 6 Nr. 8 b die Belange der Land- und Forstwirtschaft		Hier sind vorrangig die Interessender Forstwirtschaft an einer planmäßigen Waldbewirtschaftung (Anbau, Pflege, Abschlag) und den dazu erforderlichen Randbedingungen, wie z.B. die Erschließung über Wirtschaftswege betroffen. In besonderer Verbindung steht die Forstwirtschaft hier, auf Grund der landschaftlichen Lage der Wochenendaussiedlung, zum Naturschutz und zur Landschaftspflege.
e) §1 Abs. 6 Nr. d und e die Belange des Post- und Telekommunikationswesens und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser		Die Belange beruhen auf den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen, ihre im Bestand vorhandenen Leitungen wirtschaftlich im Rahmen ihres Versorgungsauftrages nutzen zu können.

Private Belange	Erläuterung
a) Wertentwicklung der betroffenen Grundstücke	Schutzwürdiges Interesse des Einzelnen, Eigentumsrecht
b) Nachbarschutz	Vermeidung von Verpflichtungen zu schweren und unerträglichen Belastungen von Grundstücken
c) Nachteilige Veränderung der Grundstückssituation	Belange, die die bauliche Nutzung des Grundstückes betreffen.
d) Rücksichtsnahmegebot	Einander abträgliche Nutzungen sind einander in rücksichtsvoller Weise zuzuordnen.

6.3.2 Bürgerbeteiligung

Lfd.-Nr.	Anregung		entgegenstehende Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Name, Anschrift, Datum	vorgetragene Belange			
1	Frau und Herr Worm Kommunal- denweg 12 08.03.2011	Im Rahmen der Privatisierung 2004 erwarb die Familie Worm die Nachbarparzelle, um später außerhalb des Hochspannungsbereiches ein Wochenendhaus bauen zu können. Im BP Entwurf ist in diesem Bereich kein Baufenster festgesetzt, so dass Familie Worm nur einen Bestandsschutz für die vor 20 Jahren genehmigte Gartenlaube (24m ²) hätte. Familie Worm möchte, dass in diesem Bereich ein entsprechendes Baufenster festgesetzt wird.	--- öffentliche Belange c private Belange	Die Gartenlaube der Familie Worm liegt innerhalb des 40m Sicherheitsabstandes von der Achse der 380V – Freileitung. Sie genießt in ihrem jetzigen Zustand Bestandsschutz. Der Neubau eines Wochenendhauses auf dem Grundstück kann nur außerhalb des Sicherheitsbereiches erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein ergänzendes Baufenster aufgenommen.	ja
		Unterhalb des Grundstückes ist bis zur Erschließungsstraße „ein bebaubares Grundstück mit der Wertigkeit II eingetragenen. Eine Nichtbebauung würde dem formulierten Ziel zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen besser entsprechen. Damit würden Probleme mit Sichtbeziehungen, der Erschließung und Entsorgung entstehen. Des Weiteren liegt der zur alleinigen Nutzung zugesicherte	---	Das im Bebauungsplan ergänzte Baufenster liegt nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße, weil eine straßenbegleitende Bebauung kein planerisches Ziel darstellt. Bei der im BP dargestellten gelben Fläche handelt es sich lediglich um einen Teil der Gebietsausweisung „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“. Die römische Ziffer II legt die maximal mögliche Geschossigkeit für das Wochenendhaus fest. Der vorhandene Zufahrtsweg ist innerhalb der festgesetzten Gebietsausweisung zulässig. Grundstücke werden im BP nicht festgesetzt. Jedoch ist die maximal zulässige Grundflä-	---

		Zufahrtsweg in diesem Bereich. Es wird beantragt, diese Fläche wie bisher als private Grünfläche zu belassen.			chenzahl in der textlichen Festsetzung 2.3 mit 0,2 festgesetzt. Das heißt, das bauliche Anlagen nur 20% der Grundstücksfläche in Anspruch nehmen können. Die restlichen Grundstücksflächen sind zu begrünen.	
		Für die in der textlichen Festsetzung 2.2 benannten „vergleichbaren Nebenanlagen“ sollte in der Begründung unter Punkt 5.1.2. der Begriff Fahrradschuppen mit aufgenommen werden.	---	---	Die Ergänzung wurde in die Begründung aufgenommen.	---
		Weitere Hinweise zu dargestellten Eigentumsverhältnissen in der Begründung und zu Ansprechpartnern auf Grund der Eigentümersituation im Bereich Junkerfeld.	---	---	Wurde zur Kenntnis genommen. Mit der öffentlichen Auslegung des Bauabwägungsplanentwurfes konnte unabhängig von vorherigen Abstimmungen jeder Bürger sich mit den Planungsabsichten beschäftigen und sich an dem Planungsprozess beteiligen.	---

6.3.3 Beteiligung der Behörden

Lfd.-Nr.	Anregung		entgegenstehend		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Name, Datum	vorgetragene Belange	öffentliche Belange	Private Belange		
1	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin 03.05.2011	Es ist ein Freileitungsbereich von 50m (Anhaltswert) beidseitig der Trassenachse zu beachten, für den Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen bestehen.	e	c	Für die durch das Gebiet führende 380- kV Freileitung wurde auf der Grundlage des Abstandserlasses von NRW ein Schutzabstand von 40m von der Trassenachse bis zur Gebietsausweisung – WH- zu Grunde gelegt. In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wird bestätigt, dass der festgesetzte Abstand dem empfohlenen Mindestabstand im Entwurf zur Überarbeitung der Abstandsleitlinie Brandenburg (Stand 2009) entspricht. Dieser Bereich wurde als private Grünfläche und nicht als Sondergebiet festgesetzt. Teilweise befinden sich in diesem Bereich genehmigte bauliche Anlagen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde hierzu die Zustimmung durch den ehemaligen Netzbe-	nein

				treiber eingeholt. Die genehmigten Bauten haben Bestandschutz. Bei einer Neubebauung sind nunmehr die Festsetzungen des BP einzuhalten. Der Abstand von 50m stellt, wie in der Stellungnahme angezeigt, lediglich einen Anhaltswert dar, der nicht weiter in seiner Forderung begründet wurde. Die 40m des BP entsprechen den aktuellen Empfehlungen des Landes. Die bereits bestehenden und genehmigten Nutzungen sollen unbegründet mit den Festsetzungen des BP nicht übermäßig eingeschränkt werden. Des Weiteren sind bei Arbeiten im Freileitungsbereich gesonderte Prüfungen und Sicherheitsmaßnahmen (siehe Stellungnahme) zu beachten. Die Festsetzung des 40m Sicherheitsbereiches im Bebauungsplan wird nicht geändert	
	Belange aus den Stellungnahmen vom 17.05.2010 und 11.06.2008 sind in die Planunterlagen aufgenommen worden.	---	---	---	---
	Weitere Hinweise und Anmerkungen Die private Grünfläche unter der Freileitung sollte als Fläche zur Entwicklung von artenreichen Halbtrockenrasen oder Frischwiesen festgesetzt werden.	---	---	---	nein
	Mindestabstände nach DIN EN 50341 bei geplanten Straßen- und Wegebaumaßnahmen sind unter der Freileitung einzuhalten. Planunterlagen zu Straßen- und Wegebaumaßnahmen sind zur Prüfung zu übergeben.	---	---	---	---
	Für Arbeiten im Freileitungsbereich ist ei-	---	---	---	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum

		ne gesonderte Prüfung und Stellungnahme vor Beginn der Ausführung im zuständigen Regionalzentrum Mitte schriftlich einzuholen. Merkblatt zu den Grundsätzen für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich von Hochspannungsleitungen.			Bebauungsplan aufgenommen.	
2	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft GmbH Gas 03.05.2011	Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Im betroffenen Planungsgebiet befinden sich Erdgas- Mitteldruckleitungen PE- HD d110 und PE – HD d63 mit entsprechenden Gas- Hausanschlüssen. Forderungen die bei Arbeiten in der Nähe der vorhandenen Leitungen zu berücksichtigenden Sicherheitsmaßnahmen.	---	---	Die Forderungen sind bei entsprechenden Baumaßnahmen in der Nähe der vorhandenen Gasleitungen zu berücksichtigen.	nein-
3	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft GmbH Wärme 26.04.2011	Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan	---	---	---	---
4	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten 10.05.2011	Die Entwicklungsziele des „Wochenendhausgebietes Junkerfeld“ sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes vereinbar.	---	---	---	---
5	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Keine Äußerung	---	---	---	---

	12.04.2011							
6	Regionale Planungs-gemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungs-stelle	Der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte BP „Wochenendhausgebiet Junkerfeld“ „be- findet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumord- nung und wird befürwortet.	---	---	---	---		
7	19.04. 2011 Wasser- und Landschafts- pflegever- band "Untere Spree"Wald weg 9 15518 Stein- höfel/ OT Hasenfelde	Der Wasser- und Landschaftspflegever- band hat keine Stellungnahme abzuge- ben, da sich das Gebiet im Verbandsge- biet von WBV „Schlaubetal/ Oderauen“ befindet.	---	---	---	---		
8	14.04.2011 Gewässer- und Deich- verband Oderbruch	Der betreffende Bereich liegt nicht im Ge- biet des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch. Zuständig ist der Wasser- und Bodenverband „Schlaubetal/ Oderauen“	---	---	---	---		
9	14.04.2011 Wasser- und bodenver- band „Schlaubetal/ Oderauen“	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---		
10	FWA Frank- furter Ab- wasserge- sellschaft mbH	Zum Bebauungsplan gibt es keine weite- ren Ergänzungen und Einwände. Die Ausführungen unter Punkt 2.6 zur Trinkwasserversorgung und Schutz- wasserleitung wurden entsprechend dem Schreiben vom 12.03.2007 aufge-	---	---	---	---		

	28.04.2011	nommen	---	---	---	
11	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum	Im engeren Bereich des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt geworden.	---	---	Das vermutete Auftreten von Bodendenkmalen wurde unter Punkt 5.1.12 in der Begründung dargestellt. Die gegebenen Hinweise wurden hier ergänzt. Darüber hinausgehend ist das Brandenburgische Denkmalsgesetz als fachplanungsrechtliche Grundlage zu beachten	---
12	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 04.05.2011	Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des gem. §7 BbergG erteilten Erlaubnisfeldes Pillgram (11-1525) Rechtsinhaber dieser Erlaubnis ist die Celtique Energie GmbH der Rechtsinhaber der o.g. Erlaubnis sollte zum Vorgang befragt werden.	---	---	Die Rechtsinhaber ist mit Schreiben vom 04.05.2011 am Verfahren beteiligt worden. Es gab keine Reaktion auf die Beteiligung.	---
13	Celtique Energie GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---
14	Landesbetrieb Forst Brandenburg- untere Forstbehörde-	Keine Einwände	---	---	--	---
15	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Die Aufstellung eines BP wird grundsätzlich begrüßt. Die Ausweisung von weiteren Bauflächen wird abgelehnt.				
			---	---	Die Planung des gesamten Standortes „Junkerfeld“ aus den 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts ging von einer Be-	---

16.05.2011	Es wird eine Veränderungssperre gefordert.			bauung mit ca.200 Wochenendhäusern aus. Davon sind bis heute 56 errichtet worden. Durch den Bauabwuchsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zu einer angemessenen Entwicklung des Standortes geschaffen, die über den derzeitigen Bestand hinaus keine wesentlichen Erweiterungen mehr zulassen. Eine Ausweisung der Sondergebietsflächen im Zusammenhang mit den festgesetzten Bauflächen erlaubt nur eine geringfügige bauliche Entwicklung im Rahmen einer abrundenden städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Die geplante bauliche Erweiterung entspricht dem sparsamen Umgang mit Boden, da ausschließlich Flächen gewählt wurden die im Kernbereich des bereits vorhandenen Bestandes liegen. Der Bauabwuchsplan ist Grundlage für die Beseitigung der bestehenden Missstände, insbesondere auf dem Gebiet des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. Mit der Aufstellung des Bauabwuchsplans wird das bereits bestehende Planungsrecht hinsichtlich der Nutzung der Gebäude als Wochenendhäuser im Gebiet nicht geändert. Seit Beginn des Aufbaus der Kleingartenfernkolonie Junkerfeld in den 90er Jahren des 20.Jhd. sind in dem Gebiet einzig Wochenendhäuser planungsrechtlich zulässig. Die hier angebrachten Forderungen sind aus Sicht der Naturschutzverbände durchaus nachvollziehbar, doch ist die Entwicklung des Gebietes im Rahmen der politischen Willensbildung mit der Zustimmung zum Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss durch die Vertreter der Kommune (die Stadtverordnetenversammlung) bereits entschieden worden.	---
	Als langfristiges Ziel im FNP muss die Aufgabe des Wochenendhausgebietes stehen. Im Stadtgebiet entstehen durch den Rückbau ausreichend Flächen, die für eine neue Bebauung geeignet sind.	---	---	Der Bauabwuchsplan befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder). Der Flächennutzungsplan weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser aus, eine Änderung ist derzeit nicht beabsichtigt und entspricht nicht den kommunalen Entwicklungszielen. Eine Ausweisung der Darstellung war lediglich auf das ehemalige Müllroser Hoheitsgebiet erforderlich und erfolgte bereits mit der 8. Änderung des FNP. Eine Berücksichtigung der Anregung kann nicht erfolgen.	---
	Es wird, bei dem Einwohnerverlust der	---	---	Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet, dessen bestehende	---

		Stadt in den letzten 20 Jahren, keine Notwendigkeit gesehen heutzutage im Außenbereich Flächen zur Erholung zu schaffen.			hende Wochenendhäuser auf einer Planungsgrundlage aus den 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich genehmigt worden. Dass ursprünglich geplante Bebauung mit ca.200 Wochenendhäusern soll nicht mehr erfolgen. Der BP sichert den genehmigten Bestand und nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung des Bodenschutzes.	
		Wochenendhausgebiete und Gartenkolonien stehen in der Stadt ausreichend zur Verfügung.	---	---	Junkerfeld ist im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) das einzige Wochenendhausgebiet. Gartenkolonien bzw. Kleingartenanlagen haben eine andere Funktion als Wochenendhausgebiete und können nicht unmittelbar miteinander verglichen werden. Des Weiteren handelt es sich- s.o.- hier um ein Be-standsgbiet.	---
		Einige Bürger haben dort bereits ihren Hauptwohnsitz. Es wird bezweifelt, dass die angestrebte Nutzung durchgesetzt und ein dauerhaftes Wohnen unterbunden wird. Die Stadt lässt hier ein „illegales“ Wohngebiet zu. Dies widerspricht en zielen des Stadtumbaus und der von der Stadt selbst angestrebten Entwicklung.	---	---	Im Gebiet Junkerfeld beläuft sich die Nutzer- und Einwohnerzahl gegenwärtig auf ca. 120 Personen. Ca. 52 Personen wohnen (melde-, nicht baurechtlich) im Gebiet. Da es sich dabei um nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Umnutzungen der Wochenendhäuser zum dauerhaften Wohnen handelt, sieht der Gesetzgeber in solchen Fällen re-gelmäßig die Nutzungsuntersagung vor (§ 73 Abs. 3 Satz 1 Brandenburgische Bauordnung – BbgBO). Infolge des Voll-zuges einer Nutzungsuntersagung muss das Dauerwohnen durch den Nutzer unterlassen werden. Mit dem Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Land-wirtschaft (MIL) vom 05.07.2010 wurde den Fachbehörden eine Orientierung gegeben, welche planungsrechtlichen Vor-schriften bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Wochen-endhäusern generell und bei deren Umwandlung zum Dau-erwohnen im Besonderen zu beachten sind. Ausgehend von dem Erlass sollen mit dem Vollzug des Bebauungsplans und den notwendigen Nutzungsuntersagungen jedoch Einzelfall-regelungen getroffen werden, welche soziale Härten aus-schließen.	---
16	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Gemeinsame	Soweit der BP nur der Sicherung der vor-handenen Wochenendhausbebauung dienen soll und im Wesentlichen nur die bereits hochbaulich geprägten Flächen als Bauflächen festgesetzt werden, be-steht kein Konflikt zu den Zielen der	---	---	---	---

	Landesplanungsabteilung	Raumordnung.				
17	12.10.2010 Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost HS Frankfurt (Oder) 05.05.2011	Eine Umwandlung der Wochenendhaus-siedlung in ein Wohngebiet wäre im dem konkreten Fall mit Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B nicht vereinbar. Dem Bauabwuchsplan wird grundsätzlich zugestimmt. Das Planungsgebiet tangiert östlich die Bundesstraße 87 im Abschnitt 027, deren Straßenbaulast die NL Ost verwaltet. Das geplante Gebiet befindet sich in im Hoheitsgebiet der Stadt Frankfurt (Oder). Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B 87 über die L 373 und darüber hinaus über die kommunale Straße in das Bauabwuchsplanungsgebiet. Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht berührt.	---	---		---
18	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung Ost 16.05.2011	Immissionsschutz Ausgehend von den vorliegenden Planungsunterlagen, dem bereits lokalisierten Nutzungsbestand sowie der gemäß textlichen Festsetzungen definierten Nutzungsarten bzw. Nutzungsumfang (Festsetzung 1.4 zum Vereinsplatz) bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Der festgesetzte Abstand von 40 m zwischen nächstgelegener Baugrenze und Trassenachse kommt dem Entwurf zur Überarbeitung der Abstandsleitlinie Brandenburg (Stand 2009) empfohlenen Mindestabstand nahe und wird befürwortet. Inwieweit die westlich trassierte Bundesstraße B 87 zu erheblichen Verkehrslärmbelastungen führen kann, ist aufgrund fehlender Angaben zu vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungszahlen nicht zu beurteilen. Hierzu sollten nähere Angaben unter Bezug auf das be-	---		Das Plangebiet wird durch die angrenzende Bundesstraße B87 berührt. Auf Grund der Waldflächen, die das Plangebiet umgeben, ist auch bei einem Ausbau der B87 (bereits planfestgestellt) von keiner wesentlichen Zunahme der vorhandenen Verkehrslärmbelastung auszugehen. Ein Schallschutzgutachten das im Rahmen der Planfeststellung für die Maßnahme „B 87 Neubau Ortsumgehung Müllrose“ aufgestellt	---

	reits abgeschlossene Planfeststellungsverfahren der Straßenbaubehörde in die Planunterlagen, speziell in die Bewertung zum Schutzgut Mensch im Umweltbericht aufgenommen werden.			wurde, kommt zu der Aussage, dass es „in der Feriensiedlung Junkerfeld...“ zu keiner Überschreitung von Schallgrenzwerten kommt.	
	<u>Wasserwirtschaft</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange des Referates RO 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6 – Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt. <u>Hinweis zur Begründung</u> Punkt 5.2 Umweltbericht 5.2.3.3 Schutzgut Wasser <u>Allgemeine Hinweise</u>	---	---		---
	<u>Naturschutz</u> Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Schutzgebietssystem „Natura 2000“ Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. In dem Gebiet befinden sich keine geschützten Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).	---	---	Der Satz wurde in der Begründung richtig gestellt.	---
	<u>Artenschutz</u> Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht zu beurteilen. Die Nichtbeachtung dieser Rechtsnorm kann bei Vorhandensein entsprechend geschützter Arten zur Vollzugsunfähigkeit des B-Plans führen. Allgemeine Hinweise zur Zuständigkeit			Artenschutz Im Rahmen der Beteiligung zur Erstellung des Umweltberichts wurden keinerlei Hinweise auf nach § 44 streng geschützte Arten gegeben. Sowohl von der unteren Naturschutzbehörde als auch vom LUGV und den Naturschutzverbänden erfolgten keine Hinweise. Im Rahmen der Bearbeitung sind auch keine Arten aufgefallen. Aufgrund der Biotopstrukturen, ist vorrangig in den Randbereichen, die nicht berührt werden mit geschützten Arten zurechnen. Dies wurde in der Begründung auch dargelegt. Sollten im Weiteren zeitlichen Verlauf Hinweise auf geschützte Arten auftreten die sind diese natürlich zu berücksichtigen. Durch die hauptsächliche Bestandssicherung als Ziel des Planverfahrens sind	

19	Stadtverkehrsgesellschaft Frankfurt (Oder) 26.04.2011	keinerlei Einwände ,Ergänzungen oder Einschränkungen mitzuteilen.	---	---	solche Konflikte jedoch auch in Zukunft kaum zu erwarten.	---
20	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 18.04.2011	Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.	---	---	Entsprechende Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst sind vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen zu stellen.	---
21	Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH 23.05.2011	Nachfolgende Festsetzung soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit eigener Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung der Telekomunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen. Für die Koordinierung mit dem Straßenbau sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	---	---	Die gegebenen Hinweise sind in der konkreten Projektplanung bzw. bei entsprechenden Bauarbeiten zu berücksichtigen.	---
		Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, zu beachten.. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	---	---	Die gegebenen Hinweise sind in der konkreten Projektplanung bzw. bei entsprechenden Bauarbeiten zu berücksichtigen.	---
		Zur Versorgung neuer Gebäude durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.	---	---	Eine entsprechende Ergänzung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.	---
		Hinweis , dass aus wirtschaftlichen Gründen	---	---	Die gegebenen Hinweise sind in der konkreten Projektplanung	---

		den eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Benennung entsprechender Voraussetzungen.			nung bzw. bei entsprechenden Bauarbeiten zu berücksichtigen.	

a) Maßnahmen zur Planverwirklichung

Da der Plan weitestgehend eine Bestandsfestschreibung vornehmen soll und Arrondierungsmöglichkeiten voraussichtlich nur innerhalb der vorhandenen Bedingungen erfolgen können, sind keine Kosten zur Umsetzung der Planungsziele zu erwarten. Sind aus dem vorhandenen Bestand heraus Erschließungsaufwendungen erforderlich, bzw. können sich durch sinnvolle Arrondierungen ergeben, sollen die Eigentümer der Anlagen zur Übernahme der Kosten verpflichtet werden, bevor entsprechende Bauanträge positiv beschieden werden können (§ 30 BauGB). Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist von einer für ein Wochenendhausgebiet in der geplanten Konfiguration ausreichenden Erschließung auszugehen (vgl. Abschnitt 2.6).

Haushalt

b) Wesentliche Auswirkungen der Planung

Seitens der Stadt Frankfurt (Oder) wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Wochenendhausgebietes der erforderliche Schritt zur weiteren Sicherung und Entwicklung des Gebietes nach dem rechtswirksamen Abschluss des Gebietsänderungsvertrages eingeleitet. Die Rechtmäßigkeit der Errichtung und Nutzung von Wochenendhäusern im hier maßgeblichen Außenbereich wird durch den Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben.

soziale Auswirkungen

Für die Bürger hat ein verbindlicher Bebauungsplan den Vorteil, dass in einem förmlich festgesetzten Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ die Errichtung oder Änderung eines Wochenendhauses von nicht mehr als 60m² Grundfläche und 4m Höhe nach §55 Abs.2 Nr.7 Brandenburgische Bauordnung unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bauaufsichtlich genehmigungsfrei ist. Änderungen und Neuerrichtungen unterliegen nicht mehr, wie bisher, den strengen Voraussetzungen des § 35 BauGB, sondern haben lediglich den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Auswirkungen für die Grundstückseigentümer

Gleichzeitig wurde eine Lösung der derzeit bauordnungsrechtswidrigen Zustände aufgezeigt, die den Eigentümern zu sozialem Frieden verhilft und den Bestand des Wochenendhausgebiets in der notwendigen Qualität sichert.

Die weitere Entwicklung des Gebietes wurde durch den Verein endabgestimmt und wird durch Bebauungsplanfestsetzungen gesteuert.

c) Flächenbilanz und Kostenschätzung

Flächenbilanz/ Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Fläche ca.(m ²)	in Prozent(ca.)
1.	Sondergebiet	46.700	39,3
2.	Grünflächen	35.880	30,1
2.1	öffentliche Grünflächen	34.300	28,8
2.1.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.830	
2.1.2	Fl. mit Pflanzbindungen	1.130	
2.1.3	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	4.840	
2.2	private Grünflächen	1.580	1,3
3.	private Verkehrsfläche	5.850	4,9
4.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.100	2,6
5.	Versorgungsflächen	150	0,1
6.	Wald	27.320	23,0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	119.000	100,0

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl.I.S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1323 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.2005 (BGBl.IS.1757,2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. IS. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)"

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. IS. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl.Is.202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. IS. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.07.2009, GVBl.IS.298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes- Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 15b des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. IS. 2585)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 30.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) am 02.12.2009.

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. IS. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl.IS 2585)

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl.II s.186)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001