

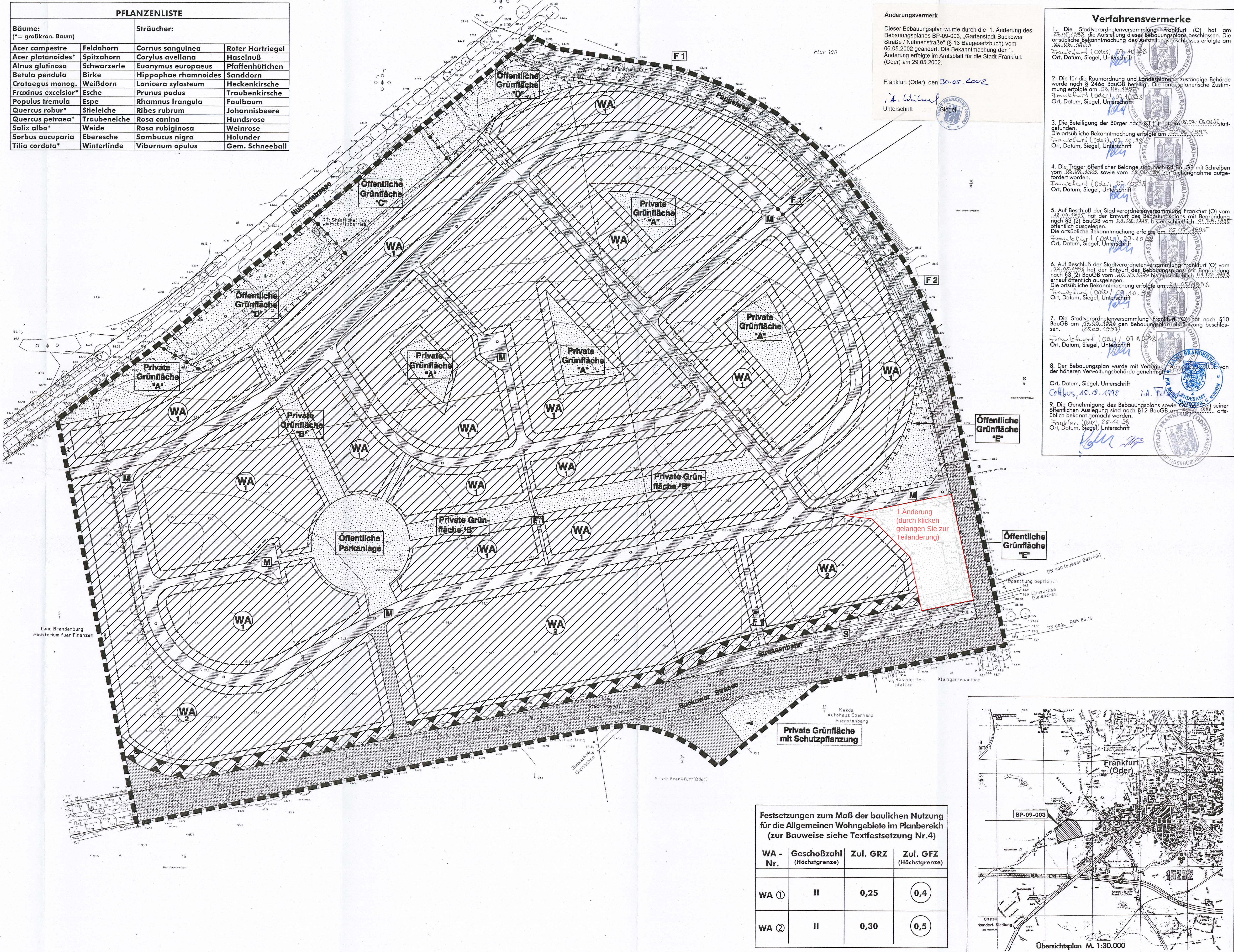
Textfestsetzungen:

- Art der Nutzung:**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.2 der BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur zuzulassen, wenn die Ausweisung nach §4 Abs.3 Nr.2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Ein Ausbau von **Dachräumen**, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, ist bei Einhaltung des Bauordnungsrechts zu Wohnzwecken zulässig. Die hierdurch entstehende Geschosfläche bleibt bei der Ermittlung der zul. Geschosflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt.
- Die **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)** durch die in §19 Abs.4 Satz 1 der BauNVO genannten Anlagen ist für das Allgemeine Wohngebiet ② um 30% und für das Allgemeine Wohngebiet ③ um 40% zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten gilt als abweichende **Bauweise:**
Im Allgemeinen Wohngebiet ② sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 30m zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet ③ sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 50m zulässig.
Der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhaltende Abstand regelt sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
- Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind **PKW-Stellplätze**, -Garagen oder -Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Ein weiterer Stellplatz kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt von höchstens 3m Breite in der erforderlichen Stauraumlänge von 5m angelegt wird.
Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) je Baugrundstück in einer Gesamtlänge von max. 5,5m zulässig.
- Nebenanlagen** nach §14 Abs.1 in Verbindung mit §23 Abs.5 der BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Müllboxen, die im Vorgartenbereich (s. 5.) zulässig sind.
- Die Einteilung der **Straßenverkehrsflächen** ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - **Mischverkehrsfläche** - (M) sind ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsberuhigter Form auszubauen.
- Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - **Fußgänger- und Radfahrerbereich** - wird unterschieden:
- F1 - Zweckbestimmung Ausbau als Fuß- und Radweg
- F2 - Zweckbestimmung Ausbau als Fuß- und Radweg sowie zusätzliche Nutzung als Zufahrt für die Garagenanlage am Pappelsweg. Eine Nutzung dieser Verkehrsflächen durch andere Verkehrsteilnehmer ist ausgeschlossen.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
10.1. Öffentliche Parkanlage:
Die Kreisform der Parkanlage ist durch eine gleichmäßig geneigte Anschüttung von max. 1m gestalterisch zu betonen. Im Außenring ist eine 5m breite Dornenhecke, im Inneren ein Baumkreis standortgerechter Arten anzupflanzen. Auf den restlichen Flächen sind eine Hochstaudenflur und ein sandgeschlammter Fußweg anzulegen.
10.2. Sonstige Grünflächen:
In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen generell unzulässig, auch wenn sie mit der Zweckbestimmung als private Grünfläche vereinbar wären. Die Anlage von Regenversickerungsflächen ist zulässig. Die Flächen sind je Grundstück mindestens zu 20% mit Gehölzen zu bepflanzen.
In der privaten Grünfläche "A" ist je 200m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
In der privaten Grünfläche "B" sind je angrenzendes Baugrundstück zwei Obstbäume als Hochstamm im Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.
Die öffentlichen Grünfläche "C" ist in ihrer derzeitigen Form zu erhalten.
10.3. Private Gartenflächen:
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist ein einheimischer hochstammiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenflaster).
10.4. Bepflanzung der Vorgartenflächen:
In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der vorderen Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen. Die Hecken sind mit 3-5 Sträuchern je ldm zu pflanzen.
10.5. Schutz der Alleebäume:
Alle Bäume entlang der den Geltungsbereich umfassenden Straßen genießen den Schutz nach § 31 BbgNatSchG. Sie sind dementsprechend zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge des Straßenausbaus kann es in Einzelfällen erforderlich werden, Alleebäume zu roden. Für die Rodung ist gem. §30 BbgNatSchG eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Für zu rodende Bäume ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg eine Ersatzpflanzung, vorrangig entlang der jeweiligen Straßen, vorzunehmen. Für vorhandene und nachzupflanzende Straßenbäume ist eine Baumscheibe von min. 6m² vorzusehen.
10.6. Flächen für Vorktionen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutzpflanzung) sowie private Grünflächen mit Schutzpflanzung:
Diese Flächen sind bodendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100m² ist ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm zu pflanzen. Je 5m ist ein Deckstrauch zu pflanzen.
10.7. Regenwasserbewirtschaftung:
a) Auf den öffentlichen Grünflächen "D" und "E" ist das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen über Regenwasserrückhaltebecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Gräben und Versickerungsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Vor Einleitung in die Versickerungssysteme ist das Regenwasser nach dem Stand der Technik zu reinigen. Sämtliche Anlagen sind nachtrags zu gestalten. Bei einer Nutzung der Rückhaltebecken als Feuerlöschbehälter ist eine spezielle Entnahmestelle vorzusehen, die jenseits der Uferbereiche sind auch hier entsprechende Anlagen zu installieren.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "D" sind Bäume, Sträucher und spezielle Bepflanzungen zu erhalten. Rodungen der vorhandenen Vegetation sind hier nur zulässig, wenn dies zur Regenwasserabführung zwingend erforderlich ist.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen "E" sind je 200m² Fläche ein großkroniger Laubbau und zusätzlich 20% der Grundfläche bodendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen.
b) Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den jeweiligen Wohngrundstücken durch Speicherung oder Versickerung (Aufangmulden, Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme) zu entsorgen. Überleitungen in das öffentliche Netz sind nur bei nachgewiesener Versickerungsmöglichkeit für extreme Niederschlagsereignisse zu ermöglichen.
- Gestaltungsvorschriften**
11.1. In den Allgemeinen Wohngebieten ② und ③ gelten folgende Gestaltungsregeln:
a) Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 28° - 50° auszubilden.
b) Die max. zulässige Dampfenhöhe beträgt 1m.
c) Als Dachungsmaterial sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
d) Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50% der Traufhöhe zulässig.
e) Bei Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 1m einzuhalten.
f) Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen ist eine max. Höhe von 75cm über der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs lt. Lageplan zur Verkehrserschließung vom 16.2.1998 zulässig.
g) Garagen sind ausschließlich in Massivbauweise zulässig. Weißblech oder ähnliche Materialien sind unzulässig.
h) Anlagen und Aufbauten, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind zulässig.
11.2. Im Allgemeinen Wohngebiet ② gelten folgende zusätzliche Gestaltungsregeln:
a) Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,5m. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die fertiggestellte Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs lt. Lageplan zur Verkehrserschließung vom 16.2.1998.
b) Die Hauptfächrichtung der Wohngebäude ist parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen. Eine Fachrichtung für Verkehrsfläche angeordnete Hauptfächrichtung kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen (Schutz des Orts- und Straßenbilds).
Dies gilt nicht für Eckgrundstücke.
Eine Fachrichtung für Verkehrsfläche angeordnete Hauptfächrichtung kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen (Schutz des Orts- und Straßenbilds).
- Einfriedigungen**
Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur geschrittene Heckenpflanzungen bis 1m Höhe zulässig.

Hinweise ohne Normcharakter:

- Die spezifischen Bedingungen der Schutz- und Regenwasserabfuhr, der Trinkwasserversorgung und der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Einteilung und Gestaltung der im Geltungsbereich reich neu anzulegenden Verkehrsflächen sowie der Stadtbildgestaltung sind im Erschließungsvertrag zu regeln.
- In den Erschließungsvertrag sind von der Fachbehörde geforderte Flächen und Maßnahmen zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden können, einschließlich der Sicherung der dafür benötigten Flächen aufzunehmen.
- Zur Erfüllung der Pflanzgebote gelten folgende Qualitätsanforderungen für die zu verwendenden Pflanzen:
Großkronige Einzelbäume und Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm, 3 mal verpflanzt, mit Böllen zu pflanzen.
Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12cm, 3 mal verpflanzt, mit Böllen zu pflanzen.
Großsträucher sind mit einer Höhe von mindestens 125cm, 3 mal verpflanzt, mit Böllen zu pflanzen.
Deck- und Heckensträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60cm zu pflanzen.
- Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfarbfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§19 Abs.1 und 2 DöSchG BB).
Die Fundstelle ist mind. 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten (§19 Abs.3 DöSchG BB).
Die entdeckten Funde sind dokumentierungspflichtig (§19 Abs.4 und §20 DöSchG BB).

PFLANZENLISTE			
Bäume: (* = großkron. Baum)		Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides*	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Alnus glutinosa	Schwarzzerle	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Betula pendula	Birke	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Crataegus monog.	Weißdorn	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Fraxinus excelsior*	Esche	Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Espe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur*	Stieleiche	Ribes rubrum	Johannisbeere
Quercus petraea*	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Salix alba*	Weide	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Holunder
Tilia cordata*	Winterlinde	Viburnum opulus	Gem. Schneeball



Änderungsvermerk

Dieser Bebauungsplan wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans BP-09-003 „Gartenstadt Buckower Straße / Nuhnenstraße“ (9.13 Baugesetzbuch) vom 09.05.2002 geändert. Die Bekanntmachung der 1. Änderung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) am 28.05.2002.

Frankfurt (Oder), den 30.05.2002

A. Wilms
Unterschrift



Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (O) hat am 28.05.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2002.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde durch § 24a BauGB beauftragt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 28.05.2002.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Die Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) hat am 02.06.2002 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.05.2002.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2002 sowie vom 28.05.2002 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (O) vom 28.05.2002 hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung nach § 2 (2) BauGB vom 28.05.2002 bis einschließlich 28.05.2002 öffentlich ausliegen.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (O) vom 28.05.2002 hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung nach § 2 (2) BauGB vom 28.05.2002 bis einschließlich 28.05.2002 erneut öffentlich ausliegen.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (O) hat nach § 10 BauGB am 28.05.2002 den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Der Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 28.05.2002 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die ortsübliche Bekanntmachung sind nach § 12 BauGB als ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), 09.05.2002
Ort, Datum, Siegel, Unterschrift

1. Änderung (durch klicken gelangen Sie zur Teiländerung)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Allgemeinen Wohngebiete im Planbereich (zur Bauweise siehe Textfestsetzung Nr.4)			
WA - Nr.	Geschoßzahl (Höchstgrenze)	Zul. GRZ	Zul. GFZ (Höchstgrenze)
WA ①	II	0,25	0,4
WA ②	II	0,30	0,5

Zeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Geschoßzahl als Höchstgrenze
- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
M Mischverkehrsflächen (s. Textfestsetzung Nr.8)
F1 Fußgänger- und Radfahrerbereich
F2 Fußgänger- und Radfahrerbereich, sowie Zufahrt Garagenanlage am Pappelsweg
S Straßenbahn mit Haltestelle
- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Öffentliche Grünflächen C, D und E - / - Öffentliche Parkanlage -
- Private Grünflächen A und B - / - Priv. Grünfläche mit Schutzpflanzung -
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutzpflanzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. Nr. 16 Seite 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 1392), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 16 Seite 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BBl. I S. 208) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BBl. I S. 510).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - DöSchG BB) vom 22. Juli 1991 (GV. BB. S. 311).
- Brandenburger Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 (GVBl. Brandenburg vom 12.7.94).

Die verwendete Planunterlage 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 neuzubauenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siedler, 9.10.98
Ort, Datum, Stempel, Unterschrift

BEBAUUNGSPLAN BP-09-003 „Gartenstadt Buckower Straße/Nuhnenstraße“ für die Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 6 und 7 sowie für Teile der Flurstücke 11 und 14/2 der Flur 103 zwischen der Nuhnenstraße und der Buckower Straße in der Gemarkung Frankfurt (Oder)

Planentwurf M. 1:1000

Stadt Frankfurt (Oder)
Der Oberbürgermeister

**Frankfurt ODER**

Bebauungsplan BP-09-003, „Gartenstadt Buckower Straße / Nuhnenstraße“

für die Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 6 und 7 sowie Teile der Flurstücke 11 und
14/2 der Flur 103 in der Gemarkung Frankfurt (Oder)

Begründung zur Satzung

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Stadtplanungsamt

Frankfurt (Oder), September 1998

INHALT	Seite
I Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	
1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls	3
3. Berücksichtigung und Abwägung einzelner Belange	3
II Angaben zum Bestand	
1. Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
2. Naturräumliche Gegebenheiten	5
3. Nutzung und Erschließung	5
4. Eigentumsverhältnisse	6
III Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
IV Ziele der Flächennutzungsplanung	7
V Verfahren	
1. Aufstellungsbeschluß	7
2. Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	8
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden und Öffentliche Auslegung	8
5. Abschließende Abwägung und Satzungsbeschluß	
6. Genehmigung	
VI Inhalt des Bebauungsplanes	
1. Städtebauliches Konzept	9
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Nebenanlagen	13
5. Gestaltung baulicher Anlagen	13
6. Einfriedungen	15
7. Erschließung und Verkehrsflächen, ruhender Verkehr	15
8. Grünflächen / Grünordnungsplan	18
9. Festsetzungen zur Grünordnung	24
10. Sonstige Festsetzungen	29
11. Hinweise ohne Normcharakter	30
VII Flächenbilanz, Kostenschätzung	32
VIII Rechtsgrundlagen	33

I Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches haben die Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich im Osten des Bundeslandes Brandenburg am westlichen Oderufer, dem Grenzfluß zur Republik Polen. Unmittelbar östlich schließt sich die polnische Stadt Slubice an.

Frankfurt (Oder) ist nach dem Leitbild der dezentralen Konzentration (Kabinettsbeschluß der brandenburgischen Landesregierung 1993) ein regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses und soll eine Entlastungsfunktion für die Metropole Berlin sowie eine Stabilisierungs- und Entwicklungsfunktion für das Land Brandenburg ausüben. Dazu soll u.a. ein attraktives Siedlungsflächenangebot zur Ansiedlung von zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Diesen Zielsetzungen läßt sich insbesondere auf dem Eigenheimsektor kurz- und mittelfristig nicht ausschließlich durch die vorrangig zu verfolgende Innenentwicklung, also Nahverdichtung der bebauten Siedlungsbereiche, begegnen.

Am 27.5.93 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) daher den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans BP-09-003 für das Wohngebiet Buckower Straße / Nuhnenstraße.

Das unbebaute und bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Außenbereich anzusehen.

Als Voraussetzung für die vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mitgetragene Wohnnutzung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Entwicklung des Standorts erfolgt durch den Bauträger OSB Bauconsult GmbH, an den zu diesem Zweck kommunale Flächen des Plangebiets veräußert werden.

Zur Sicherung der für das Plangebiet notwendigen Verkehrserschließung und im Hinblick auf die künftige Straßennetzgestaltung im Südwesten der Stadt werden die östlich und südlich an das Gebiet grenzenden Verkehrsflächen der Buckower Straße und des Pappelwegs in den Geltungsbereich einbezogen.

A

Die Planungsziele wurden in differenzierter Form aus den Darstellungen des abgestimmten und beschlossenen Räumlichen Strukturkonzepts und den Abstimmungen mit dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung entwickelt und stimmen mit den Zielen der im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanung überein.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zu gewährleisten, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange des Allgemeinwohls berücksichtigt und zusammen mit den privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Insbesondere beachtet wurden bei der planerischen Konzeption die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Belange des Verkehrs.

3. Berücksichtigung und Abwägung einzelner Belange

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden u.a. durch die Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung, die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen, die Anlegung wohnungsnaher öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung eines weitgehend verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen berücksichtigt.

Durch die planungsrechtliche Sicherung neuer Wohnbauflächen für den Eigenheimbau soll neben der Sicherung eines breitgefächerten Angebotsspektrums zugleich der Bevölkerungsabwanderung in das Umland entgegengewirkt werden.

Die Eigentumsbildung wird durch die Errichtung von Einfamilienhäusern in flächensparender Bauweise gefördert. Den Belangen der Familien wird insbesondere durch die Bauweise, die Zuordnung von Gartenbereichen sowie die Festsetzung von Grünflächen, verkehrsberuhigten Erschließungsanlagen und die Sicherung des ÖPNV-Anschlusses Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen wesentlich zur Arrondierung des südlichen Stadtteils und der Ausbildung einer Siedlungskante zum angrenzenden Landschaftsraum bei.

A

Durch die abwechslungsreiche Bauweise und die Festsetzungen zur Entwicklung der Freiflächen einschließlich Bepflanzung und Einfriedungen etc. wird die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds positiv beeinflusst.

Über die Vernetzung von Grünflächen am Gebietsrand, durch Grünverbindungen inmitten des Wohngebiets und besondere Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplans wird eine Minderung des Konfliktpotentials mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erreicht. Ihre ausreichende Berücksichtigung macht jedoch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich, die im Detail im Erschließungsvertrag geregelt werden.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zum ruhenden Verkehr berücksichtigt, wobei durch neu angelegte öffentliche Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Netzes eine reibungslose und zugleich verkehrsberuhigte Abwicklung der Erschließungsfunktionen gewährleistet ist und eine übermäßige zusätzliche Belastung vorhandener Straßen vermieden wird. Trotzdem wird in der Folge der normgerechte Ausbau der Buckower Straße einschließlich der Einmündungskorrektur an der Kopernikusstraße zwingend notwendig.

Als Standortqualität ist weiterhin der geplante Anschluß an das Liniennetz der Straßenbahn hervorzuheben, der eine problemlose Verbindung zum vorbereiteten Stadtteilzentrum Süd und zu allen anderen Stadtteilen ermöglicht.

II Angaben zum Bestand

1. Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das zu beplanende Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 18 ha und befindet sich ca. 3,5 km westlich des historischen Stadtkerns innerhalb der Gemarkung der Stadt Frankfurt (Oder).

Es wird begrenzt durch die Nuhnenstraße im Norden, durch einen Weg als nördlicher Verlängerung der Grunower Straße im Osten (Pappelweg), die Buckower Straße mit einer Straßenbahnlinie im Süden und ein Grundstück des Landesamtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Westen.

Im einzelnen werden von der Planung die Flurstücke 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 6 und 7 sowie Teile der Flurstücke 11 und 14/2 der Flur 103 zwischen der Nuhnenstraße und der Buckower Straße in der Gemarkung der Stadt Frankfurt (Oder) erfaßt.

A

Der Planbereich ist durch seine Nähe zum kompakten Stadtgebiet sowie zu wichtigen Arbeitsstätten von Bund und Land charakterisiert. Die direkt angrenzenden Flächen weisen jedoch nur eine geringe Bebauung auf. Diese besteht mit Ausnahme der Gebäude des Landesamtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und einigen Einfamilienhäuser westlich des Plangebietes sowie einem südlich der Buckower Straße befindlichen Autohaus zum erheblichen Teil aus Kleingärten und Garagen.

Für die Flächen südlich der Buckower Straße befindet sich gleichfalls ein Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnungsbauflächen im Verfahren (BP-09-004).

2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Ostbrandenburgischen Platte, zu der die durch die Weichseleiszeit entstandene Lebusplatte zählt, die sich in ihren südöstlichen Ausläufern (westlich von Frankfurt (Oder)) als gering gegliedertes, flachwelliges bis mittelhügeliges Grund- und Endmoränenland mit nur kleinen, überwiegend zum Frankfurter Odertal hin gerichteten Rinnentälern in 40-130 m ü. NN. darstellt. Es herrschen Sand- und lehmige Sandböden vor. Es gibt mehrere stark wechselnde Grundwasserstockwerke in mittlerer und großer Tiefe (10-60m). Die Lebusplatte ist heute vorwiegend Ackerland mit größeren Waldungen (Kiefern und Robinienforsten) und einzelnen Baumgruppen.

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus sandigem Lehm bis lehmigem Sand auf schwer durchlässigem Geschiebemergel.

Der Grundwasserflurabstand ist größer als 10 m; der oberste geschützte Grundwasserleiter liegt mehr als 60 m unter der Flur.

3. Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Vorwiegend am nördlichen und östlichen Plangebietsrand befinden sich Baum- und Gehölzgruppen, die teilweise als Gehölzsaum die straßenbegleitenden Allee-bäume des Pappelwegs und der Nuhnenstraße ergänzen. Die Buckower Straße weist einen Allee-baumbestand mit einigen Lücken auf, der wie die übrigen Straßenbäume unter Schutz steht.

Das Gebiet wird in ungefährrer Nord-Süd-Richtung von einer unterirdischen Trinkwasserhauptleitung (DN 600) durchquert sowie im Westen von einem 20 kV - Kabel berührt.

Die verkehrliche Erschließung ist im wesentlichen über die Buckower Straße als einzige vollständig befestigte Verkehrsanlage gegeben. Darüberhinaus besteht eine Straßenbahnlinie, die bisher jedoch keinem Haltepunkt im Standortbereich besitzt.

4. Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um kommunale Flächen, die jedoch zum Zwecke der Entwicklung an die OSB Bauconsult GmbH veräußert werden.

III Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen das Landesentwicklungsprogramm und der Landesentwicklungsplan (LEP I) für das Land Brandenburg nur als Entwurf vor. Grundlage für die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bildet neben den Aussagen des LEP I das Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6.4.1995 (Artikel 2 setzt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest).

Der grundsätzliche raumordnerische Ansatz geht vom landesplanerischen Leitbild der alten Bundesrepublik Deutschland aus, nach dem das zentralörtliche Gliederungsprinzip eingeführt werden soll.

Ziel ist die Schaffung einer polyzentral verteilten Entwicklung der Region (dezentrale Konzentration) und die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft bzw. des ungehinderten Wachstums der Metropole Berlin. Der Entwurf des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms Berlin / Brandenburg, in dem das Leitbild der dezentralen Konzentration enthalten ist, wurde am 4.4.1995 vom Brandenburger Kabinett und vom Berliner Senat zur Kenntnis genommen.

Eine rechtsverbindliche Festlegung, die eine zwingende Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung nach sich ziehen würde, ist jedoch nach wie vor nicht vorhanden.

Nach diesem Leitbild der dezentralen Konzentration und der Einteilung der Entwicklungsschwerpunkte in sechs hierarchisch aufgebaute Kategorien stellt die Stadt Frankfurt (Oder) als regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses die erste Priorität der möglichen Entwicklungsschwerpunkte im Land Brandenburg dar. Hier sollen Investitionen und Förderungen mit Signalcharakter erfolgen.

Die Stadt Frankfurt (Oder) soll demnach eine Entlastungsfunktion für Berlin und gleichzeitig eine Stabilisierungs- und Entwicklungsfunktion für das Land Brandenburg wahrnehmen. Dazu ist es erforderlich, neben den aktuellen Erhaltungs-, Sanierungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen in besonderem Maße die planerischen Voraussetzungen u.a. für die verkehrliche Infrastruktur und die Schaffung eines attraktiven Siedlungsflächenangebotes zu schaffen.

Nach der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zur Fortführung des Flächennutzungsplans vom 27.1.1995 wird von einem Defizit der Stadt Frankfurt (Oder) von 3000 Wohnungen ausgegangen. Für diesen Bedarf ist nach Aussage des Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) auch durch Flächenneuausweisungen Vorsorge zu treffen.

Für das Vorhaben selbst wurden vom MUNR mit Schreiben vom 12.8.1994 und 8.6.1995 die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung benannt und im Schreiben vom 15.9.1995 die Planungsanpassung bestätigt.

IV Ziele der Flächennutzungsplanung

Zur Zeit der Erstellung des B-Plans wird der Flächennutzungsplanentwurf auf der Grundlage des am 26.11.94 von der gemeinsamen Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) - Slubice beschlossenen Räumlichen Strukturkonzeptes erstellt.

Danach liegt das Plangebiet innerhalb einer der bedeutendsten Hauptentwicklungsachsen (Südwestachse) der Stadt und ist als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Seine Entwicklung für Wohnnutzungen steht damit in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans (Entwurf).

V Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) hat am 27.5.93 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans Buckower Straße / Nuhnenstraße (BP-09-003) gefaßt.

Ausgehend vom damaligen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan sollte das Wohngebiet aufgrund seiner Lage zum Stadtgebiet das Kernstück des künftigen Wohngebiets „Friedenshöhe“ darstellen.

Die angestrebte Form der Bebauung (mehrgeschossige Wohngebäude in III-geschossiger Bauweise) und die Anzahl der Wohnungen (600-800) haben sich im Laufe des Verfahrens entsprechend des jetzt vorliegenden B-Planentwurfs aufgrund der näheren Untersuchung des Gebiets und seiner naturräumlichen Strukturen sowie infolge des sinkenden Bedarfs an mehrgeschossigem Wohnungsbau zugunsten einer offeneren und durchgrünten Bauweise in einer Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern verändert.

2. Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Anschreiben vom 25.4.1995 an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung. Die landesplanerische Stellungnahme mit Zustimmung zu den Planungsabsichten erfolgte mit Schreiben vom 15.9.1995.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger nach §3 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand in der Zeit vom 5.7.1993 bis einschließlich 6.8.1993 im Rathaus statt. Die dort vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden und Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung vom 1. August 1995 bis einschließlich 1. September 1995. Grundlage bildete ein Entwurf zum Bebauungsplan M. 1:1000 mit Begründung.

Den fachlich zuständigen Trägern wurde darüberhinaus ein Entwurf zum Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung und Erläuterungstext übersandt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und abgewogen. Im Ergebnis wurde eine Entwurfsüberarbeitung vorgenommen.

Für den unter Beachtung des Abwägungsergebnisses und der weiterentwickelten Vorstellungen zur Bebauung und Erschließung überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde eine 2. öffentliche Auslegung erforderlich, die vom 30.5.1996 bis einschließlich 1.7.1996 stattfand und zu der parallel die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt wurden.

5. Abschließende Abwägung und Satzungsbeschluß

Diese Verfahrensschritte sind für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.9.1997 vorgesehen.

6. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplans wird noch für 1997 angestrebt.

VI Inhalt des Bebauungsplanes

1. Städtebauliches Konzept

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- ⇒ Errichtung einer differenzierten Wohnbebauung innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Flächen (ca. 260 Wohneinheiten) im wesentlichen in Form verdichteter I - II-geschossiger Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser sowie teilweise Reihenhäuser).
- ⇒ Differenzierte Freiraumgestaltung und Grünvernetzung unter Einbeziehung der natürlichen Gegebenheiten insbesondere der Waldflächen außerhalb des Plangebiets.
- ⇒ Schaffung eines Fuß- und Radwegesystems innerhalb des Gebiets.
- ⇒ Schaffung von Versickerungsflächen unter Berücksichtigung der Topographie in der Freiraumstruktur des Konzeptes zur Regenwasseraufnahme und als Gestaltungselement.
- ⇒ Nutzung und teilweiser Ausbau des vorhandenen Pappelweges an der östlichen Gelungsbereichsgrenze sowie Einbeziehung der Buckower Straße als Haupteerschließung unter Berücksichtigung der Hauptstraßenplanung der Stadt Frankfurt und ein verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstraßen mit geringem Versiegelungsgrad.

Als wichtiges Verbindungsglied zwischen dem freien Landschaftsraum im Nordwesten und dem Stadtgebiet im Osten sowie aufgrund des räumlichen und funktionellen Zusammenhangs mit der Entwicklung des Eigenheimstandorts Grunower Straße / Bremsdorfer Straße stellt das Baugebiet ein bestimmendes Element der Stadtentwicklung dar.

Wesentliches Merkmal des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeptes ist demnach auch insbesondere die Aufnahme der reizvollen topographischen Situation im Plangebiet sowie seine Umsetzung in städtebauliche Strukturen.

Durch die Anordnung vernetzter Grünflächen, die den öffentlichen Raum erweitern und die vorhandenen Landschaftsbestandteile (z.B. isolierte Waldflächen) ergänzen und aufwerten sollen, werden das neue Siedlungsgebiet gegliedert und der Ortsrand neu definiert.

A

Besondere Bedeutung für die Gebieterschließung besitzt die Buckower Straße. Zusätzlich sollen Teile des am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Pappelweges Erschließungsfunktionen übernehmen. Mit dem Bebauungsplankonzept wird zudem eine weitere Anbindung an die Nuhnenstraße eröffnet.

Durch den Neubau eines Haltepunkts im Plangebiet soll daneben eine attraktive Anbindung an das Straßenbahnnetz der Stadt gesichert werden.

Entlang der Buckower Straße ist eine etwas höhere Dichte der Wohnbebauung geplant. Diese Bebauungsstruktur einschließlich der Zulässigkeit von Reihenhäusern wird an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang nach Norden verlängert, so daß am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets eine bandartige, klar definierte Randbebauung in offener Bauweise als Einfassung und Abschirmung des übrigen Einfamilienhausbereichs der Einzel- und Doppelhäuser entstehen kann.

Die Bau- und Wohnform soll im Bebauungsplan nicht überall detailliert vorgegeben werden. Zur Sicherung der Umsetzung der siedlungsstrukturellen Konzeption werden jedoch in Einzelbereichen (Platzbildung, raumwirksame Kanten etc.) genauere Ausweisungen in Form differenzierterer, auch hinterer Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Dichtemaße ist darüberhinaus die städtebauliche Ordnung des Gebiets sichergestellt.

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes bilden das an der Topographie ausgerichtete Gerüst der landschaftlichen Gliederung und ergänzen bzw. vernetzen die vorhandenen waldähnlichen Flächen im Norden als in das Gebiet hineinwachsende Grünzone. Sie bilden insgesamt einen abwechslungsreichen Pflanzgürtel unterschiedlicher Breite und tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds bei. Differenzierte Ausweisungen der öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigen die abgestimmten Aussagen des Grünordnungsplans und setzen dessen Regelungen in planungsrechtlicher Form um.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen für eine Wohnbebauung werden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Im Bebauungsplan werden entsprechend §4 BauNVO Abs. 3 bestimmte ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen (siehe Textfestsetzung 1), um ungewollten Entwicklungen vorzubeugen und den Siedlungscharakter zu schützen.

Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten die Anlagen nach §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig; die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach §4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig. Diese Nutzungen stehen im Gegensatz zum generellen Planungsziel, eine durchgrünte, qualitativ hochwertige Einfamilienhaus-Wohnbebauung unter Vermeidung von Nutzungskonflikten zu errichten.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet wird dadurch nicht geändert.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch differenzierte Vorgaben zu den zulässigen Vollgeschossen, der zulässigen Grund- (GRZ) bzw. Geschößflächenzahl (GFZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben.

Bezogen auf die Gesamtfläche der dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Netto-Baulandflächen wird eine mittlere GRZ von 0,26 und eine mittlere GFZ von 0,43 erreicht (siehe auch Punkt VII Flächenberechnung). Bezogen auf die Brutto-Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt die mittlere GFZ 0,27.

Im einzelnen wird zwischen

- WA1 - Geschößzahl II / GRZ 0,25 / GFZ bis 0,4
- WA2 - Geschößzahl II / GRZ 0,3 / GFZ bis 0,5

unterschieden.

Entsprechend der Textfestsetzung Nr. 2 ist auf der Grundlage von §20 BauNVO ein Ausbau von Dachgeschossen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, zu Wohnzwecken zulässig. Die entstehende Geschößfläche bleibt bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

Dadurch wird die zusätzliche Schaffung von Wohnraum in Form einer kosten- und flächensparenden Bauweise gefördert, durch die auf dem Wege des ökonomischen Anreizes auch positive Auswirkungen auf die Gestaltung erzielt werden können.

A

Um unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft den Versiegelungsgrad in den Baugebieten zu begrenzen, wird durch Textfestsetzung Nr. 3 die sonst nach §19 Abs.4 der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ u.a. für Wege, Zufahrten und Stellplätze (50% und weitere geringfügige Überschreitungen) in den allgemeinen Wohngebieten 1 auf 30% und in den allgemeinen Wohngebieten 2 auf 40% beschränkt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Interesse der städtebaulichen Ordnung und zur Gewährleistung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden als abweichende Bauweise durch Textfestsetzung Nr.4 für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 folgende Regelungen getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 30m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 50m zulässig.

Der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhaltende Abstand regelt sich nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.“

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß neben dem aufgelockerten Einfamilienhausbereich zusätzlich insbesondere entlang der Buckower Straße eine dichtere Bebauung festgeschrieben wird, um die städtebauliche Struktur des Konzeptes im B-Plan umzusetzen. Hierbei ermöglicht der Begriff „Einzelhaus“ auch die Unterbringung mehrerer Wohnungen in einem Gebäude. Damit werden nicht von vornherein Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen, sofern sie sich an den sonstigen Festsetzungen orientieren, auch wenn diese dem derzeitigen Bedarf und der daraus resultierenden Wohnungsmarktsituation in Frankfurt (Oder) nicht in erster Linie entsprechen.

Die Festsetzungen zu den Baukörperlängen berücksichtigen die Dichteverteilung und Baukörperform und damit einhergehend die Abstufung von Süden und Westen nach Nordosten hin zu den bewußt aufgelockerten Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet 1.

Auf eine Ausweisung der offenen Bauweise im allgemeinen Wohngebiet 1 wurde bewußt verzichtet, da die landschaftsverträgliche Umsetzung des Konzeptes eine offene Baustruktur verlangt, in die sich die in der offenen Bauweise auch zulässigen Reihenhäuser bis 50m Länge nicht einfügen würden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den festgesetzten Bau Grenzen geregelt.

A

Hierbei ist eine flächenhafte Ausweisung mit Definition der Baukanten zum öffentlichen Raum der Straßen und des Grünbereichs sowie der bebauten Nachbarschaft dargestellt. Im allgemeinen Wohngebiet 1 werden straßenbegleitende Bauflächen durch vordere und hintere Baugrenzen definiert.

Die Tiefe der Bauflächen ermöglicht zwar einen individuellen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück, begrenzt diesen aber zur Gewährleistung eines geordneten Straßen- und Ortsbilds. Gleichzeitig werden im Blockinnenbereich im Interesse der Sicherung der grünordnerischen Zielsetzungen zusammenhängende private Freiflächen geschaffen.

4. Nebenanlagen

Durch Textfestsetzung Nr.6 wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO eingeschränkt. Ziel dabei ist, im Interesse eines geordneten Siedlungsbilds sowie der grünordnerischen Wertigkeit Grünflächen außerhalb der Baugrenzen von baulichen Anlagen, die nicht der Unterbringung von Stellplätzen dienen, freizuhalten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Müllboxen, die im Vorgartenbereich (zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) zulässig sind. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelung und im Interesse einer reibungslosen Müllentsorgung ist diese zusätzliche Festlegung erforderlich (ebenfalls Textfestsetzung Nr.6).

5. Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Textfestsetzung Nr. 11 werden für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf der Grundlage von §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit der Bauordnung des Landes Brandenburg getroffen. (Nr.11.1):

- a) **Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von 28 - 50° auszubilden.**
- b) **Die max. zulässige Drempehöhe beträgt 1m.**
- c) **Als Bedachungsmaterial sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.**
- d) **Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50% der Trauflänge zulässig.**
- e) **Bei Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 1m einzuhalten.**

Durch diese Regelungen soll eine Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild unter Beachtung ortsüblicher Bauweisen erreicht werden. Insbesondere die Dachlandschaft bezüglich ihrer Dachneigungen, Deckungsmaterialien und Aufbauten prägt das Siedlungsbild und muß daher generellen Gestaltungsregeln unterworfen werden, die jedoch den individuellen Gestaltungsspielraum und eine eigenständige Architektursprache nicht ausschließen.

- f) Für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen ist eine max. Höhe von 75cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs lt. Lageplan zur Verkehrserschließung vom 16.2.1998 zulässig.**
- g) Garagen sind ausschließlich in Massivbauweise zulässig. Wellblech oder ähnliche Materialien sind unzulässig.**
- h) Anlagen und Aufbauten, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind zulässig.**

Die Festlegung einer maximalen Sockelhöhe (f) ist ebenfalls zur Wahrung eines ortstypischen Siedlungsbilds erforderlich.

Hierdurch werden in vertretbarem Umfang die Möglichkeiten der Bauordnung begrenzt, nach der eine das Orts- und Straßenbild dieser landschaftlich betonten Siedlung störende Sockelhöhe von 1,4m möglich wäre. Den topographischen Verhältnissen wird mit dieser Beschränkung hinreichend entsprochen.

Ebenfalls dem Schutz des Siedlungsbilds vor Störungen durch gestalterisch extrem abweichende oder provisorische Materialien und Farben dienen die Regelungen Nr.11.1 g), da erfahrungsgemäß gerade provisorische Unterstellmöglichkeiten für PKWs ähnlich wie Schuppen o.ä. das Ortsbild negativ beeinflussen können.

Die ausdrückliche Zulässigkeit von Solaranlagen oder entsprechenden Dachaufbauten (11.1. h) berücksichtigt ökologische Formen der Energiegewinnung, auch wenn diese im Einzelfall gestalterisch nicht befriedigen sollten, da in Abwägung der Belange hier der Ökologie Vorrang eingeräumt wird. Die Bezeichnung „Anlagen“ zur Gewinnung von Solarenergie bezieht ausdrücklich auch Solarzellen oder mögliche künftige Techniken außerhalb der schon traditionellen Anbringung auf Dachflächen mit ein, da in einigen Bereichen des Plangebiets im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - hier: Stellung der Baukörper - eine Ausrichtung von Dachflächen nach Süden oder Südwesten nicht gegeben ist.

Zusätzlich zu den generellen gestalterischen Anforderungen sind im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (allgemeines Wohngebiet 1) weitergehende Regelungen in Textfestsetzung 11.2 getroffen:

- a) Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,5m. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt die fertiggestellte Verkehrsfläche im Bereich des Hauseingangs lt. Lageplan zur Verkehrserschließung vom 16.2.1998.**
- b) Die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ist parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke.**
Eine rechtwinklig zur Verkehrsfläche angeordnete Hauptfirstrichtung kann zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen (Schutz des Orts- und Straßenbilds).

Durch diese Festsetzungen wird ein gestalterischer Mindestrahmen zur Gesamthöhe und Stellung der Wohngebäude festgelegt, der im individuellen Einfamilienhausbau ein Mindestmaß für ein einheitliches Siedlungsbild setzt, um extreme Störungen zu vermeiden. Gleichzeitig wird die Baugenehmigungsbehörde in die Lage versetzt, bezüglich der Baukörperstellung steuernd eingreifen zu können.

Durch die Ausnahme zur Baukörperstellung in Bezug zur Straße kann jedoch eine monotone Uniformität vermieden werden, da die mitunter orthogonal gedrehten Firststrichtungen, solange sie in den einzelnen Straßenabschnitten eine Ausnahme bleiben, durchaus auch zur Lebendigkeit des Siedlungsbilds beitragen können.

Die Begrenzung der Firsthöhe im Bereich des allgemeinen Wohngebiets 1 auf max. 11,5m (Nr.11.2 a) erfolgt aus Gründen der Wahrung des Landschaftsbilds und ist als Ergebnis der Abwägung zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum und von Natur und Landschaft erforderlich. Die Baufreiheit im Rahmen der sonstigen Festsetzungen wird hierdurch jedoch nicht unangemessen eingeschränkt.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind für die städtebauliche Gestaltung eines Gebietes ein wesentlicher Faktor. Daher wird als gestalterische Festlegung in Textfestsetzung Nr. 12 folgendes geregelt:

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur geschnittene Heckenpflanzungen bis 1m Höhe zulässig.

Hierdurch wird eine auch aus ökologischer Sicht sinnvolle, zusammenhängende Grüngestaltung der privaten Freiräume ermöglicht, und gleichzeitig der offene Charakter einer in die Landschaft eingebundenen Wohnsiedlung im Gartenstadtcharakter betont. Die gleichmäßige Form der Heckenpflanzung ist zudem aus städtebaulichen Gründen im Interesse eines verbindenden Grünelements wünschenswert und soll zur Harmonisierung des Siedlungsbilds beitragen.

7. Erschließung und Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das im Rahmen der Konzeption beschriebene Erschließungssystem basiert zur Kanalisierung der Verkehrsströme und aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Sicherheit der Wohnbevölkerung und der Verkehrsberuhigung und Verkehrsvermeidung auf einer hierarchischen Abstufung der Straßen.

Die Haupteerschließung sichert die Buckower Straße, die auch örtlichen Durchgangsverkehr aufnehmen und verteilen soll. Zu diesem Bereich der Durchgangsstraßen gehört auch die südlich von der Buckower Straße in südöstlicher Richtung abzweigende Fortführung der Verbindungsstraße. Der Einmündungsknoten ebenso wie eine spätere Verswenkung am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs werden im Bebauungsplan bereits geregelt. Dieser beschriebene Straßenbereich wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ebenso wie Teile des Pappelweges mit Anbindung an die Buckower Straße. Für den auszubauenden südlichen Teil des Pappelwegs wird ohne Veränderung des Bestands die bestehende Flurstücksbreite angehalten. Bei eventuell erforderlichen Eingriffen in den geschützten Alleebestand sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

A

Des weiteren wird die südliche Verbindung des inneren Straßennetzes mit der Buckower Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um im Einzugsbereich dieser Verbindungsstraße eine getrennte Fahrbahn- und Gehwegenordnung zu ermöglichen.

Da die geplante Verbindungsstraße nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist und auch durch diesen Bebauungsplan keine rechtlichen Vorprägungen getroffen werden sollen, ist lediglich im Nordwesten des Plangebiets ein Anschluß an diese Straße vorgesehen.

Nach einem möglichen endgültigen Ausbau des Verkehrsnetzes einschließlich des Baus der geplanten Verbindungsstraße könnte sich die Notwendigkeit verkehrslenkender Maßnahmen für die Mischverkehrsflächen im Plangebiet ergeben, um evtl. auftretenden Schleichverkehr zu unterbinden.

Aufgrund der evtl. während der Bauphase auftretenden Änderungen bzw. der verschiedenen Anforderungen einzelner Bau- und Erschließungsträger, wird entsprechend Textfestsetzung Nr. 7 auf eine rechtsverbindliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der einzelnen Wohngebiete dienen darüberhinaus die Mischverkehrsflächen (M) mit Wohnwegcharakter ohne Trennung von Fuß- und Fahrwegen.

Der Ausbau dieser Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen wird generell durch Textfestsetzung Nr. 8 geregelt, eine detaillierte Ausbauplanung ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie bleibt der Ausführungsplanung in Abstimmung zwischen Bauträger und Stadtverwaltung vorbehalten, deren Absicherung in Form des Erschließungsvertrags erfolgt.

Diese Wohnstraßen sind entsprechend ihrer Bedeutung innerhalb des Einfamilienhausgebiets in der Breite von 8m (Eingangsbereiche im westlichen und östlichen Teil mit Hauptzu- und -abfluß des Quell- und Zielverkehrs) über 7m (ringförmige Erschließung als Verteilung und Querverbindung) auf 6m bzw. 5m (innere Verbindungen und Sackgassen) abgestuft.

Ziel ist der weitgehende Ausschluß des Durchgangsverkehrs als Schleichweg, die Minderung der Fahrgeschwindigkeit und die Sicherheit und gleichberechtigte Nutzungsmöglichkeit für die Anwohner, insbesondere Kinder und ältere Menschen. Hierfür muß die sogenannte Leichtigkeit des Verkehrs zurücktreten zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität in abwechslungsreicher Gestaltung, die die Aufmerksamkeit des Autofahrers verbunden mit langsamer Fahrweise erzwingt.

Die in die Festsetzung dieser Mischverkehrsflächen einbezogenen Aufweitungen an den Knotenpunkten (Eckabschrägungen) und die vorgesehenen Radien ermöglichen eine auch unter Beachtung geltender Richtlinien einwandfreie Ausführung und sind mit dem Fachplanungsbüro abgestimmt.

Entsprechend Textfestsetzung Nr. 5 kann der private ruhende Verkehr auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete in Form von Stellplätzen bzw. Garagen oder Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf untergebracht werden. Zur Unterstützung des Gartenstadtcharakters sollte dies jedoch vorzugsweise als einfacher Stellplatz oder als Carport erfolgen.

In Textfestsetzung Nr. 5 ist darüberhinaus die Zulässigkeit von zusätzlichen Stellplätzen geregelt. Hiernach kann je Baugrundstück ein weiterer Stellplatz (über die bauordnungsrechtlich zu fordernde Stellplatzanzahl hinaus) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er unmittelbar neben der Garagenzufahrt von höchstens 3m Breite in der erforderlichen Stauraumlänge von 5m angelegt wird. Hierdurch wird bei Begrenzung der Versiegelung von Freiflächen den Realitäten bezüglich des noch immer zunehmenden privaten Kraftfahrzeugverkehrs Rechnung getragen.

Ebenfalls in Textfestsetzung Nr.5 wird jedoch die Gesamtbreite von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen im Vorgartenbereich auf 5,5m begrenzt.

Die öffentlichen Stellplätze werden im öffentlichen Straßenland untergebracht, eine entsprechende Dimensionierung der Straßenbreiten ist gegeben. Insbesondere in den 7 und 8m breiten Mischverkehrsflächen kann das Längsparken ermöglicht werden.

Mit der Berücksichtigung von Flächen für die Straßenbahn einschließlich eines Haltestellenbereichs an der Buckower Straße wird die Gebietserschließung durch den ÖPNV, ein wesentliches Kriterium der Wohnqualität, ermöglicht. Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Straßenbahn mit Haltestelle und berücksichtigt sowohl die vorhandene Gleisführung als auch die für die geplante und im Grundsatz abgestimmte Haltestelle benötigten zusätzlichen Flächen.

Die notwendigen Anlagen zur Be- und Entwässerung, zur Energieversorgung und Kommunikation sollen im öffentlichen Straßenland untergebracht werden.

Die Gestaltung der Erschließungssysteme erfolgt zudem unter grundsätzlicher Berücksichtigung der Entwicklungszielsetzungen für die Nachbarflächen (BP-09-004, Eigenheimstandort Grunower Str. / Bremsdorfer Straße).

Im Interesse eines umweltbewußten und damit sparsamen Umgangs mit Energie sowie zur Minderung der CO₂-Belastung beabsichtigt die Stadt Frankfurt (Oder), in Abstimmung mit dem Bauträger ein Energiemanagement ins Leben gerufen. Hier sollen Bauträger, aber auch einzelne Bauherrn, über Möglichkeiten des rationellen und alternativen Energieeinsatzes schon im Planungsstadium und über vorhandene Förderprogramme bei der Verwendung besonderer Techniken informiert werden.

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden und nach Aussagen der Frankfurter Kraft-Wärme GmbH auch derzeit nicht geplant. Im Sinne der beschriebenen ökologischen Aspekte ist als Energieträger eine Gasversorgung vorgesehen. Hierfür erfolgt ein Anschluß an das Erdgasnetz (an die entlang der Buckower Straße geplante Erdgas-Mitteldruckleitung).

Die vorhandene Haupttrinkwasserleitung verläuft innerhalb der festgesetzten Mischverkehrsflächen bzw. der Versorgungsflächen (Öffentliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung). Notwendige Nebenanlagen (z.B. Trinkwasserdruckerhöhungsstation) sind gleichfalls möglichst in öffentlichen Flächen unterzubringen.

Die Planung sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor, soweit dies die örtlichen Bau- und Bodenverhältnisse zulassen. Hierfür sind Mulden-Rigolen-Systeme und Wasserrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteiche vorgesehen.

Durch zusätzlichen Hinweis ohne Normcharakter wird festgelegt, daß die spezifischen Bedingungen der Schmutz- und Regenwasserableitung sowie der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Einteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen im Erschließungsvertrag zu regeln sind.

Hierdurch werden weitergehende Regelungen außerhalb des Bebauungsplans getroffen, da hierfür den Rahmen des Bebauungsplans und des Planungsrechts sprengende weitergehende Aussagen zur Ausführungsplanung notwendig sind. Gleichzeitig werden durch diesen Hinweis jedoch die Belange der Kommune und damit der Allgemeinheit berücksichtigt.

8. Grünflächen / Grünordnungsplan

Wesentlicher Bestandteil des der Planung zugrunde liegenden Konzeptes ist die Gestaltung des Freiraums zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Eine fachliche Bewertung dieses Eingriffs wurde durch den Grünordnungsplan (GOP), erarbeitet vom Landschaftsplanungsbüro des freien Landschaftsarchitekten Ralf Rosinus, Berlin, vollzogen. Seine Ergebnisse werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Auszug aus dem Entwurf zum Grünordnungsplan:

a) Bewertung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft

Ökologische Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Bewertung der ökologischen Funktionen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

Bewertungskriterien

- Anthropogener Einfluß auf den Boden
- Retentionsvermögen von Niederschlägen
- Grundwasserneubildungsrate/ Geschütztheitsgrad gegenüber Schadstoffen
- Anteil naturnaher Biotope
- Gefährdung des Biotoptyps
- Biotopverbund
- Erkennbarkeit des Naturraums
- Anteil landschaftstypischer oder gestalterischer Einzelelemente
- großräumige visuelle Beeinträchtigung
- akustische und/oder geruchliche Beeinträchtigung

Boden

Es kann davon ausgegangen werden, daß aufgrund der früheren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, sowohl Stoffeinträge in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln, als auch physikalische Veränderungen (Bodenbearbeitung, Verdichtungen) des Bodentyps stattgefunden haben.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist daher der anthropogene Einfluß auf den Boden als mittel bis hoch einzustufen. Die wichtigen ökologischen Bodenfunktionen wie Retentions- und Filterpotential sind auf der Untersuchungsfläche jedoch nahezu uneingeschränkt vorhanden. Allerdings besteht ein erhöhtes Erosionsrisiko.

Wasser

Da der Untergrund aus Geschiebemergel besteht, der den Grundwasserleiter abschirmt, führt die Versickerung des Regenwassers zu einem Anstieg des Schichtenwassers. Die potentielle Grundwasserneubildungsrate ist daher nur bei geologisch gestörten, und daher wasserdurchlässigen Deckschichten, aufgrund der Bodenart als mittel einzustufen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Biotope

Im Planungsgebiet sind keine gefährdeten bzw. naturnahen Biotope vorhanden. Den größten Anteil der naturräumliche Ausstattung im Untersuchungsgebiet nimmt die Ackerbrache ein. Der krautige Ackerwildkrautbestand in Verbindung mit den sie umgebenden Gehölze und Saumvegetationen bieten Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

Die Ackerbrache und der ruderale Saum bieten potentiell eine Nische für wildwachsende und gefährdete Pflanzenarten und sind Lebensraum für diverse Insektenarten, Schmetterlinge, Freiflächensäuger, Niederwildarten, Laufkäfer, Vögel und Bodenbrüter.

Die Ruderalen Saumgesellschaften mit den einzelnen Sträuchern und Büschen an den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind lineare Elemente für den Biotopverbund und stellen ein Rückzugsgebiet mit Schutzfunktion für viele Arten dar. Da die Ackerbrache von Straßen umgeben ist, die für störungsempfindliche Arten Barrieren darstellen, ist deren Funktion als Lebensraum jedoch bereits beeinträchtigt. Die Isolierung des Biotops gegenüber dem umliegenden offenen Landschaftsraum wird allerdings durch den "waldwegartigen Charakter" der nördlich liegenden Nuhenstraße und den im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebietes liegenden Gehölzsaum (Robinienvorwald) abgeschwächt.

Im nördlichen Grenzbereich, in Waldnähe, übernimmt der vorhandene Gehölzsaum biotopverbindende Funktionen zwischen Feldflur und Wald. Er hat somit sowohl als Lebens- und Rückzugsraum als auch als biotopverbindendes Element eine große Bedeutung und ist daher als Biotoptyp besonders wertvoll.

Die Pappelreihe im westlichen Bereich des Planungsgebietes hat als lineares Landschaftselement eine Bedeutung, da sie den großflächigen "Ackerschlag" untergliedert und einen Windschutz darstellt, wodurch die Erosionsgefahr auf der westlich des Planungsgebietes liegenden Ackerfläche gemindert wird. Allerdings sind die Pappeln an dieser Stelle kein landschaftstypisches Element und sollten langfristig durch andere Baumarten ersetzt werden.

Landschaftsbild

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes haben besonders die Forstflächen nördlich des Planungsgebietes in Verbindung mit den Alleen und den Ackerflächen einen hohen Rang. Auch die wellige Ausprägung des Planungsgebietes hat einen großen visuellen Reiz. Obwohl man sich in Stadtrandlage befindet, ist die Gegend noch sehr ländlich geprägt. Großräumige visuelle Beeinträchtigungen sind nur in Blickrichtung Stadt vorhanden. Die Gegend bietet daher sehr gute Naherholungsmöglichkeiten.

Geruchliche/akkustische/stoffliche Beeinträchtigung

Geruchliche und akkustische Beeinträchtigungen wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer sehr ruhigen Lage. Von den das Planungsgebiet umgebenden Straßen weist nur die Buckower Straße ein - wenn auch geringes - Fahrzeugaufkommen auf. Die anderen Straßen werden so gut wie nicht befahren.

b) Landschaftsplanerische Ziele zur Minimierung der Eingriffsfolgen

Die prioritäre landschaftsplanerische Zielstellung ist die Minimierung der Eingriffsfolgen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die landschaftsplanerischen Ziele zur Minimierung der Eingriffsfolgen im Planungsgebiet sind

Erhaltung/Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

- Durchgrünung des Wohngebietes zur Herstellung eines Gartenstadtcharakters
- Herstellung eines Grünzuges innerhalb des Bebauungsgebietes, als Verbindungselement zwischen den südlich der Buckower Straße gelegenen Kleingärten und dem nördlich des Untersuchungsgebietes liegendem Landschaftsraum.
- Einbindung, Erhaltung und Aufwertung des nördlich das Planungsgebiet begrenzenden Robinienvorwaldes, der Gärten und der Ruderalvegetation.
- Schaffung eines Pufferbereichs zwischen Bebauung und angrenzendem Naturraum
- Erhaltung der Alleebäume

Einbindung vorhandener Landschaftsstrukturen/Erhaltung des Landschaftsbildes

- Ausrichtung der geplanten Bebauung nach der vorhandenen Topographie
- Ausbau des Wegenetzes senkrecht zu den Höhenlinien. Bodenbewegungen werden dadurch minimiert.
- Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit für den Landschaftsraum typischen Arten und Strukturen (großkronige Alleebäume, Streuobstwiese, Hecken, Sträuchern)

Erhaltung des Wasserhaushaltes /Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets

- Vermeidung von Regenwasserkanalisierung
- Einrichtung von Mulden- Rigolen- Systeme
- Versickerung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Grünflächen d.h. auf speziell zwischen den Parzellen einzurichtenden extensiv zu bewirtschaftenden Grünstreifen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Flächen (Gärten)
- Einleitung des nicht zu versickernden Regenwassers in das Grundwasser

Schonender Umgang mit dem Boden

- Wiederverwertung des abgetragenen Oberbodens
- Minimierung von Bodenbewegungen (Ausrichtung der Bebauung nach den Höhenlinien)
- Minimierung des Versiegelungsgrades (Teilversiegelungen von Stellplätzen, Wegen, Einfahrten)

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Veränderungen der Planung des Bauvorhabens umgesetzt, die zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen führen:

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde erweitert. Vormalig schloß er ausschließlich die Ackerbrache ein.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs am nördlichen Randbereich (Robinienvorwald, Gärten, Koppel) werden typische Landschaftselemente als Pufferzonen gesichert und durch die Einbindung der neu geschaffenen Biotopstruktur im künftigen Wohngebiet aufgewertet.

Der Bebauungsplan orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten des Geländes. Die Straßen zur Erschließung des Wohngebietes wurden nach Möglichkeit senkrecht zu den Höhenlinien gelegt, so daß größere Erdbewegungen für die Erschließung der Flächen nicht erforderlich werden.

Die geplanten Einfamilienhäuser lassen sich ebenfalls ohne schwerwiegende neue Geländemodellierungen in die Hanglage hineinbauen, so daß die Topographie des Geländes weitgehend erhalten bleibt.

Gleiches gilt für das Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und die zur Versickerung bzw. zur Herstellung von Feuerlöschteichen vorgesehenen Grünflächen. Die Flächen wurden so gewählt, das das Niederschlagswasser über das natürliche Gefälle hierhin geleitet werden kann.

c) Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

In den folgenden Abschnitten werden die Eingriffsfolgen, die durch die geplanten Baumaßnahmen verursacht werden, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, erläutert. Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden in Anschluß an die Beschreibung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter die entsprechenden Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen genannt.

Eingriffsfolgen auf den Boden

Die Errichtung des geplanten Wohngebiets stellt einen erheblichen Eingriff auf den Boden dar, da die Baumaßnahmen flächendeckende und durch die Gründung der Gebäude auch tiefgreifende Veränderungen des Bodenaufbaus bewirken. Es entsteht eine Überformung und Versiegelung des bisher offenen Bodens, unter Verlust seiner natürlichen Bodenfunktionen.

Im Unterschied zu früheren Planfassungen sieht die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes nur noch zwei WAs vor. Die GRZ im WA 1 liegt bei 0,25, beim WA 2 bei 0,3. Darüber hinaus wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO im WA 1 auf 30 % und im WA 2 auf 40% begrenzt.

Außerdem wurde die Planung dahingehend geändert, daß nun auch entlang der Buckower Straße der Bau von privaten Einfamilienhäusern erfolgt. Der zunächst geplante mehrstöckige Geschosßwohnungsbau unterbleibt. Die Änderung der Planung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Reduzierung der GRZ führt darüber hinaus zu einem größerer Anteil an privaten Gartenflächen die eingeschränkt ökologische Funktionen übernehmen können.

Kompensationsmaßnahmen:

Eine über die GRZ hinausgehende massive, d.h. wasser- und luftundurchlässige Versiegelung von Böden (z.B. innere Erschließung, Hofflächen, Stellplätze) ist zu vermeiden. Alternative Befestigungsarten bieten Teilversiegelungen und halboffene Beläge wie z.B. Rasenpflaster für Stellplätze.

Um Eingriffsfolgen für verlorengehende Funktionen im Bodenhaushalt auszugleichen, können „als Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 14 BbgNatschG nur Flächen bilanziert werden auf denen mit evt. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen antropogene Beeinträchtigungen, insbesondere mechanische und stoffliche Belastung langfristig vermieden werden und vorhandene Schäden durch Förderung der natürlichen Regeneration des Bodens abgebaut werden.“ (LUA, Stellungnahme der Fachbehörde zum GOP vom 20.11.1995)

Hierunter fallen innerhalb des Geltungsbereichs folgende Flächen:

20% der privaten Gärten in den Wohnbauflächen, für die eine bodendeckende Bepflanzung vorgesehen ist (1,12 ha + 0,33 ha = 1,45 ha)

Grünfläche / Schutzpflanzung innerhalb der privaten Grünflächen (0,91 ha + 0,38 ha = 1,29 ha)

private Grünfläche (0,73 ha)

Insgesamt kann eine Fläche von 3,47 ha (19,1 % der Gesamtfläche) als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

Anmerkung: Diese Zahlen entstammen dem Stand des GOP zur 1. öffentlichen Auslegung. Durch die Vergrößerung von Grünflächen und Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen in Versorgungsflächen im überarbeiteten B-Plan kann von einer Verbesserung dieser Eingriffsbilanz zum Schutzgut Boden ausgegangen werden.

Eingriffsfolgen für das Grundwasser

Eine starke Veränderung der Regenwasserrückhaltung wäre im Bereich des geplanten Wohngebietes dann zu erwarten, wenn die anfallenden Niederschläge in die Kanalisation abgeleitet würden. Die vorliegenden Planung sieht jedoch eine Versickerung des von den teilversiegelten und versiegelten Flächen abfließenden Niederschlagswassers im Bereich des Planungsgebietes vor. Das Rückhaltevermögen für Niederschläge wird daher, genauso wie die Grundwasserneubildungsrate, durch den Eingriff nur wenig beeinflusst.

Kompensationsmaßnahmen:

Um die natürliche Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zu gewährleisten, ist eine Regenwasserkanalisation zu vermeiden. Als Retentionsräume werden Mulden-Rigolen-Systeme für die privaten Flächen und das Straßenland eingesetzt. Sie führen bei den geologischen Gegebenheiten zu einer mittleren bis geringen Versickerung.

Die nicht zur Versickerung zu bringenden Wassermengen werden verzögert in Wasserrückhaltebecken bzw. Feuerlöschteiche abgeleitet. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über den belebten Oberboden. Hierdurch können etwaige im Versickerungswasser vorhandene organische Schadstoffe abgebaut werden.

Aufgrund der für den Wasserhaushalt ungünstigen geologischen Gegebenheiten (undurchlässige Deckschicht) sieht die Planung nun konkrete öffentliche Flächen mit Anlagen zur Regenwasserversickerung vor. Diese Flächen werden naturnah gestaltet und können somit wichtige ökologische Funktionen übernehmen.

Eingriffsfolgen für die Biotopfunktionen

Die geplante Erschließung und Bebauung ist verbunden mit der vollständigen Aufgabe des Biotoptypes "Ackerbrache". Die Biotoptypen "Ruderalflur" und "Laubgebüsch frischer Standorte" werden ebenfalls eingeschränkt. Ackerbrachen und Saumfluren weisen eine potentiell hohe Anzahl wildwachsender Pflanzenarten auf. Sie sind zugleich blütenreich und damit von hoher Attraktivität für blütenbe-suchende Insekten.

Aufgrund der Waldnähe und den ruderalen Saumgesellschaften mit den Sträuchern und Büschen an den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat das Planungsgebiet nicht nur für den Faunenschutz sondern auch für Freiflächensäuger und Niederwildarten eine potentiell große Bedeutung.

Im geplanten Wohngebiet geschieht gegenüber dem Bestand eine Umwandlung der Biotope in überwiegend stark anthropogen geprägte "befestigte und unbefestigte Biotope des besiedelten Bereiches". Es entstehen wenig wertvolle (versiegelte, teilversiegelte, halboffene Flächen, Trittrasen, Staudenbeete, Ziergehölze) Biotope, aber z.T. auch höherwertige Biotoptypen wie Baumgruppen, Hecken, geschlossene Gehölzbestände.

Darüberhinaus werden einige Gehölze gerodet werden müssen: Zum einen befindet sich entlang der Grenze zur Gartenbauversuchsanstalt westlich des Geltungsbereiches eine Reihe aus 12 Pappeln, Alter ca. 20-30 Jahre. Weiterhin befindet sich im östlichen Teil der Ackerbrache ein Weidengebüsch mit einem Durchmesser von ca. 3-4 m.

Kompensationsmaßnahmen:

Die Freiflächen im nördlichen und östlichen Randbereich des Planungsgebietes (Öffentliche und private Flächen) stellen für störungsempfindliche Arten einen wertvollen Lebensraum dar. Die Anlage bzw. Erhaltung der zusammenhängenden Freifläche (zum jetzigen Zeitpunkt Robinienvorwald, Gärten, Frischweide) an der nördlichen Randlage des Wohngebietes, deren Vernetzung mit den geplanten, das Wohngebiet durchziehenden Grünzügen, und den Freiflächen der Privatgrundstücke führt zu einer Anbindung an die Kleingärten und die Feldflur nördlich der Buckower Straße.

Die Schaffung neuer Wasserflächen in Form von periodisch wasserführenden Mulden als lineare Elemente und von Regenrückhaltebecken, die einen naturnahen Charakter erhalten sollen, mindert den Lebensraumverlust. Die unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Feuchtgebiet an der Nuhnenstraße unterstützt die potentiellen Ansiedlungsmöglichkeiten für Biotoptypen feuchter und wechselfeuchter Lagen.

Der Verlust der Gehölze wird durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der privaten Gartenflächen sowie der Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mehr als ausgeglichen, da die neue Bepflanzung unter Berücksichtigung der Pflanzenliste eine höhere ökologische Funktion übernimmt.

Um die verloren gehenden Funktionen für die Tier- und Pflanzenwelt, verursacht durch den Wegfall des Biotoptyps „Ackerbrache“, vollständig auszugleichen, sah die ursprüngliche Planung die Anpflanzung einer Streuobstwiese innerhalb der öffentlichen Grünfläche vor. In der überarbeiteten Fassung ist diese Streuobstwiese nicht mehr enthalten. Es ist daher erforderlich, diese Maßnahme auf einer dafür geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereich durchzuführen.

Hierfür kämen die Flächen in Frage, die ohnehin zum Ausgleich der Eingriffsfolgen für den Boden auf vorbelasteten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich werde, um den Eingriff vollständig auszugleichen:

Die Festsetzungen zur Bepflanzung innerhalb des B-Plangebietes können hier keinen Ausgleich schaffen, da sie grundsätzlich immer zu den Biotoptypen der Siedlungsgebiete zu zählen sind, und somit keinen Ausgleich für die verlorengehenden Funktionen durch den Verlust der Ackerbrache als Biotoptyp der offenen Kulturlandschaft leisten können.

Eingriffsfolgen für das Klima

Eingriffsfolgen auf das Klima können ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt in einem ländlichen Gebiet zwischen zwei Kaltluftleitbahnen. Der Luftaustausch wird durch die Bebauung nicht beeinflusst. Eventuell auftretende Überwärmungen innerhalb des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der lockeren Bebauung als gering zu bezeichnen und können durch die verschiedenen Pflanzgebote kompensiert werden.

Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild

Die geplante Bebauung der untersuchten Fläche bewirkt eine Überprägung des Naturraums und führt zu einer baulichen Dominanz gegenüber der Landschaft. Der bisher noch ländliche Naturraum wird durch das Bauvorhaben, bezogen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung umgewandelt in einen städtischen Übergangsbereichs und verliert seine Wirkung als Kulturlandschaft. Durch die über das Gebiet hinausgehenden Folgewirkungen bleibt dieser Effekt nicht allein auf das Plangebiet beschränkt, sondern wirkt sich darüber hinaus aus.

Bei der Planung wurde auf die topographischen Verhältnisse besonders Rücksicht genommen. Die Ausrichtung der Bebauung erfolgt auf den Höhenzügen, die "Täler" im Relief werden erhalten. Dadurch werden die naturräumlichen Besonderheit des Gebietes erhalten.

Durch die geänderten Festsetzungen in der aktuellen Version des Bebauungsplans wird der negative Effekt des Eingriffs auf das Landschaftsbild gemindert. Im WA1 wird es nur Einzel- und Doppelhäuser geben. Im WA 2 wird neben den Einzel- und Doppelhäusern noch eine Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht. Im Vergleich zur alten Version des Bebauungsplanes wird es keinen Geschosßwohnungsbau geben. Die Maßnahme wirkt einer starken vertikalen Überformung der Landschaft entgegen. Die lockere Bebauung mit einem großzügigen Grünflächenanteil unterstreicht zudem eher den Eindruck eines Übergangsbereiches vom städtischen hin zum ländlichen Charakter der Landschaft.

Kompensationsmaßnahmen:

Angestrebt wurde eine Entwurfsoptimierung in Hinblick auf die Beibehaltung der natürlichen Höhenverhältnisse, eine Durchgrünung des gesamten Gebietes, und das Freihalten einer zusammenhängenden Fläche mit naturnaher Gestaltung. Durch die Anlage standortgerechter Pflanzungen (Alleebäume) entlang den Straßen sowie innerhalb der Freiflächen besteht die Möglichkeit, den Anteil der landschaftstypischen Elemente (Verwendung heimischer und standortgerechter Vegetation, evt. Fassaden- und Dachbegrünung) zu erhöhen.

Eingriffsfolgen für die Erholungseignung der Landschaft

Die Erholungseignung der Landschaft wird geschmälert einerseits durch die visuelle Beeinträchtigung die das geplante Wohngebiet mit sich bringt, andererseits in stärkerem Ausmaß, durch das verstärkte Verkehrsaufkommen, daß sich zwangsläufig durch die Erschließung des Gebietes und der angrenzenden Straßen ergibt.

Im Konzept des Bebauungsplans wurde auf die Nähe zu dem Landschaftsraum mit hoher Erholungseignung besondere Rücksicht genommen.

Durch die geänderte Festsetzung der Bebauung mit Einfamilienhäusern, muß der Eingriff zwar immer noch als Minderung der Erholungseignung der Landschaft gewertet werden, jedoch wird der Charakter einer Gartenstadt mit seinen für die Erholungseignung positiven Merkmale, wie z.B. großzügige Grünflächenanteile, lockere Bebauung mit geringer Geschosßzahl, erheblich verstärkt.

Kompensationsmaßnahmen:

Als Naherholungsgebiet ist besonders der Landschaftsraum nördlich des geplanten Wohngebietes attraktiv. Ein Ausbau der landschaftlich sehr reizvollen Nuhnenstraße ist kurz- bzw. mittelfristig nicht geplant. Die geplante Freifläche an der Nuhnenstraße schützt den Erholungssuchenden weitgehend vor visueller Beeinträchtigung.

9. Festsetzungen zur Grünordnung

Im Bebauungsplan wurden durch Plandarstellung folgende Festlegungen getroffen: Die dem Konzept zugrunde liegenden Grünflächen werden mit differenzierter Zweckbestimmung festgesetzt.

Es wird zwischen den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“, Öffentliche Grünflächen D und E“ (Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in naturnaher Gestaltung), private und öffentliche Grünflächen A-C sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutzpflanzung) und privaten Gartenflächen mit Schutzpflanzung (als Teil der Baulandflächen) unterschieden. Hierbei wurden die im Entwurf zum Grünordnungsplan enthaltenen Aussagen zur unterschiedlichen Nutzung und Ausgestaltung der Grünflächen bereits berücksichtigt.

Zu den Grünflächen, den privaten Gartenflächen, Flächen zur Anpflanzung, zum Schutz der Alleebäume und zur Regenwasserversickerung werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplans und der dort vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen folgende Textfestsetzungen unter Nr.10 getroffen:

10.1 Öffentliche Parkanlage:

Die Kreisform der Parkanlage ist durch eine gleichmäßig geneigte Anschüttung von max. 1m gestalterisch zu betonen. Im Außenring ist eine 5m breite Dornenhecke, im Innenring ein Baumkreis standortgerechter Arten anzupflanzen. Auf den restlichen Flächen sind eine Hochstaudenflur und ein sandgeschlämmter Fußweg anzulegen.

Diese Grünflächen dienen der Versorgung der Bewohner des Gebiets. Der runde zentrale Grünbereich ist wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzepts, seine gestalterische Wirkung soll durch die Festsetzungen unterstrichen werden, indem die runde Form durch Bepflanzungen betont wird und gleichzeitig der überwiegende Teil der Fläche in Form einer wiesenartigen Hochstaudenflur begrünt wird. Die in die Festsetzung dieser öffentlichen Parkanlage einbezogenen beiden Wegeverbindungen in die angrenzenden Baublöcke ermöglichen eine Fußwegvernetzung und damit Zugänglichkeit des Bereichs.

10.2 Sonstige Grünflächen:

In den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen generell unzulässig, auch wenn sie mit der Zweckbestimmung als private Grünfläche vereinbar wären. Die Anlage von Regenversickerungsflächen ist zulässig. Die Flächen sind je Grundstück mindestens zu 20% mit Gehölzen zu bepflanzen.

In der privaten Grünfläche „A“ ist je 200 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

In der privaten Grünfläche „B“ sind je angrenzendes Baugrundstück zwei Obstbäume als Hochstamm im Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Die öffentliche Grünfläche „C“ ist in ihrer derzeitigen Form zu erhalten.

Diese Grünflächen besitzen eine ökologische Ausgleichsfunktion und sollen den Gartenstadtcharakter der Wohnanlage unterstreichen.

Durch die Festsetzung der dichten Bepflanzung von Teilen der Flächen wird eine ausgleichende Wirkung gegenüber den Eingriffen in den natürlichen Bodenhaushalt geschaffen. Darüberhinaus entstehen innerhalb des Plangebiets verteilte Grünbereiche, die eine Gliederung und Auflockerung schaffen.

Durch Bäume wird das Landschaftsbild aufgewertet, da sie die Bebauung überragen und natürliche Markierungspunkte schaffen.

10.3 Private Gartenflächen:

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster).

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren bzw. den Verlust von Lebensraumfunktionen auszugleichen, ist eine Mindestausstattung der künftigen Privatgärten innerhalb der Baulandflächen erforderlich.

Mit der Schaffung der Gehölzflächen sind bodenschützende Effekte verbunden, und es entstehen Lebensräume, die das Gebiet insgesamt vor allem im Hinblick auf die benachbarten Biotope aufwerten. So entsteht eine „Biotopverzahnung“ zwischen der umgebenden freien Landschaft und dem Wohngebiet.

Die Anpflanzung von Obstbäumen verfolgt die Absicht, hier eine für die Ortsrandlagen Brandenburgs typische Nutzung entstehen zu lassen.

Durch die Verwendung der wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze werden die negativen Folgen für den Naturhaushalt durch die Versiegelung verringert. Die Versickerungsrate wird erhöht und gleichzeitig können solche nur teilversiegelten Flächen auch Funktionen im Naturhaushalt u.a. für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für den Klimaschutz übernehmen.

10.4 Bepflanzung der Vorgartenflächen:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind entlang der vorderen Grundstücksgrenzen Schnitthecken zu pflanzen. Die Hecken sind mit 3-5 Sträuchern je lfdm zu pflanzen.

Durch diese Festlegungen werden in Verbindung mit der Textfestsetzung Nr. 12 (Einfriedungen) die Anforderungen an die Einfriedung der Baugrundstücke an den Straßengrenzen präzisiert. Die Festsetzung stellt sicher, daß eine Mindestdichte der Heckenpflanzen eingehalten wird, da nur so eine ökologische und gestalterische Wirkung erzielt wird.

Entlang der Buckower Straße tritt an die Stelle dieser Hecken die gesondert festgesetzte Schutzpflanzung (s. Textfestsetzung Nr. 10.6).

10.5 Schutz der Alleeebäume:

Alle Bäume entlang der den Geltungsbereich umfassenden Straßen genießen den Schutz nach § 31 BbgNatSchG. Sie sind dementsprechend zu erhalten und zu pflegen. Im Zuge des Straßenausbaus kann es in Einzelfällen erforderlich werden, Alleeebäume zu roden. Für die Rodung ist gem. §36 BbgNatSchG eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Für zu rodende Bäume ist entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg eine Ersatzpflanzung, vorrangig entlang der jeweiligen Straßen, vorzunehmen. Für vorhandene und nachzupflanzende Straßenbäume ist eine Baumscheibe von min. 6m² vorzusehen.

Alleen sind generell nach dem brandenburgischen Naturschutzgesetz geschützt. Da durch den beabsichtigten Straßenbau (Veränderungen in der Buckower Straße sowie Befestigung des Pappelwegs) bzw. die Gestaltung der Knotenpunkte an den Einmündungen und durch den Bau von Erschließungsanlagen möglicherweise einzelne Bäume gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Um den Bestand der Alleen langfristig zu sichern, sind beim Straßenausbau auch vorhandene Alleeebäume mit einer ausreichenden Baumscheibe zu versehen.

Durch die Festlegung der Größe der Baumscheiben wird gewährleistet, daß die Bäume ausreichend mit Wasser, Nährstoffen und Bodenluft versorgt werden.

10.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schutzpflanzung) sowie private Grünflächen mit Schutzpflanzung:

Diese Flächen sind bodendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100m² ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18cm zu pflanzen. Je 5m² ist ein Deckstrauch zu pflanzen.

In Verbindung mit der Entwicklung benachbarter Bauflächen ist mit einer weiteren Verkehrszunahme auf der Buckower Straße zu rechnen.

Mit der Abpflanzung eines 8m breiten Streifens innerhalb der privaten Freiflächen der Wohngrundstücke entlang der Buckower Straße soll zur Minderung verkehrlicher Immissionen wie Abgase, Staub und teilweise Lärm und damit zur Aufwertung dieser Grundstücke beigetragen werden. Des weiteren ist eine Sichtabschirmung zur Straßenbahnlinie Markendorf beabsichtigt.

Mit der Schutzbepflanzung werden zudem das Wohngebiet optisch von der Buckower Straße getrennt und zusammenhängende Biotopbereiche mit erhöhter Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz geschaffen sowie dem Gartenstadtcharakter abträgliche individuelle Grundstücksabschottungen zum öffentlichen Raum vermieden. Zur Erreichung dieser Zielstellung sind bestimmte Qualitätsanforderungen an die Bepflanzung auch städtebaulich erforderlich.

Die Abpflanzung der gegenüberliegenden privaten Grünfläche verfolgt das gleiche Ziel und mildert die Auswirkungen des auszubauenden Knotenpunkts an der Einmündung der von Süden kommenden Straße in die Buckower Straße.

10.7 Regenwasserbewirtschaftung:

- a) Auf den Öffentlichen Grünflächen „D“ und „E“ ist das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen über Regenwasserrückhaltebecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Gräben und Versickerungsflächen dem Grundwasser zuzuführen. Vor Einleitung in die Versickerungssysteme ist das Regenwasser nach dem Stand der Technik zu reinigen. Sämtliche Anlagen sind naturnah zu gestalten. Bei einer Nutzung der Rückhaltebecken als Feuerlöschteich ist eine spezielle Entnahmestelle vorzusehen, die übrigen Uferbereiche sind auch hier naturnah auszubilden.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen „D“ sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten. Rodungen der vorhandenen Vegetation sind hier nur zulässig, wenn dies zur Regenwasserverbringung zwingend erforderlich ist.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen „E“ sind je 200m² Fläche ein großkroniger Laubbaum und zusätzlich 20% der Grundfläche bodendeckend mit Sträuchern zu bepflanzen.

- b) Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den jeweiligen Wohngrundstücken durch Speicherung oder Versickerung (Auffangmulden, Sickerschächte, Mulden-Rigolen-Systeme) zu entsorgen. Überleitungen in das öffentliche Netz sind nur bei nachgewiesener Versickerungsmöglichkeit für extreme Niederschlagsereignisse zu ermöglichen.

Mit den Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung wird erreicht, daß mit der Versiegelung von noch naturnahen Flächen keine negativen Eingriffsfolgen für den Grundwasserhaushalt verbunden sind.

Durch die Gestaltungsvorschriften für die Muldenbereiche sowie die Uferzonen von Feuerlöschteichen können diese Flächen auch innerhalb des künftigen Siedlungsgebiets Funktionen im Biotophaushalt wahrnehmen.

Zusätzliche Regelungen für die entsprechend im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Umsetzung der Aussagen des Grünordnungsplans für diese Bereiche.

Durch die Versickerung muß eventuell auch mit dem Eintrag von Schadstoffen in den Boden und damit in das Grundwasser gerechnet werden. Vor der Versickerung muß das Wasser daher gereinigt werden.

Versickert das Wasser über Grünflächen, werden darin gelöste organische Bestandteile im Oberboden festgehalten und von den Bodenorganismen biologisch abgebaut.

10. Sonstige Festsetzungen

Entsprechend der Textfestsetzung Nr. 9 in Verbindung mit der Plandarstellung werden in vier Bereichen des Plangebiets zusätzliche Wege für Fußgänger und Radfahrer außerhalb der übrigen Verkehrsflächen geschaffen. Diese Regelung gewährleistet eine gute Durchwegbarkeit der einzelnen Wohnblöcke und eine fußläufige Anbindung an die vernetzten Grünbereiche.

Gleichzeitig besteht so die Möglichkeit der Leitungsverlegungen insbesondere in Verlängerung von Sackgassen der Mischverkehrsflächen durch das Wohngebiet zur nächsten Straße. Damit trägt die Festsetzung zusätzlich zu einer vereinfachten und kostensparenden Erschließung bei.

Um eine Zufahrt zu der am Pappelweg außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Garagenanlage weiterhin zu gewährleisten, wird für den mittleren Teil des Pappelwegs bis zu dieser Zufahrt zusätzlich das Befahren durch die Nutzer dieser Garagenanlage zugelassen, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Folgen für andere rechtmäßig bestehende Nutzungen zu erzeugen.

Zur Klarstellung wird deshalb in der Planzeichnung und der Textfestsetzung Nr.9 zwischen den Bereichen „F1“ und „F2“ unterschieden:

F1: Zweckbestimmung Ausbau als Fuß- und Radweg

F2: Zweckbestimmung Ausbau als Fuß- und Radweg sowie zusätzliche Nutzung als Zufahrt für die Garagenanlage am Pappelweg.

Zum Schutz der vorhandenen Allee und zur Verminderung der Verkehrsbelastung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wurde die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgänger- und Radfahrerbereich eingeschränkt. Auf der Verkehrsfläche „F2“ ist ausnahmsweise die Benutzung als Zufahrt für die Garagenanlage am Pappelweg zulässig, da diese Zufahrt nicht anderweitig gesichert werden kann.

Eine Nutzung dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch andere Verkehrsteilnehmer wird ausdrücklich ausgeschlossen, da der Pappelweg vom Erschließungsverkehr für die Nutzungen im Geltungsbereich freigehalten werden soll.

11. Hinweise ohne Normcharakter

Die nachfolgenden Hinweise, die in den Bebauungsplan übernommen und auf der Planzeichnung zusätzlich zu den Textfestsetzungen abgedruckt werden, enthalten Regelungen, die zwar nicht nach §9 BauGB festsetzbar sind, deren Beachtung jedoch aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen oder Hinweisen von Fachbehörden erforderlich ist bzw. deren Bedeutung in Verbindung mit dem Erschließungsvertrag oder in Umsetzung von Regelungen oder Erfordernissen aus dem Grünordnungsplan zu sehen ist.

Es ist sinnvoll, diese Hinweise zur Verdeutlichung und gleichzeitig zur Erleichterung des Baugenehmigungsverfahrens jedem zugänglich zu machen, der Rechte und Pflichten aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Anspruch nimmt bzw. zu erfüllen hat und hierdurch zusätzlich zu erreichen, daß diese Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.

Die Erfahrung zeigt, daß auf dem Plan abgedruckte Hinweise eher in das Genehmigungsverfahren hineinwirken als die im Begründungstext enthaltenen Aussagen.

- I Die spezifischen Bedingungen der Schmutz- und Regenwasserableitung, der Trinkwasserversorgung und der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Einteilung und Gestaltung der im Geltungsbereich neu anzulegenden Verkehrsflächen sowie der Stadtbeleuchtung sind im Erschließungsvertrag zu regeln.**

Durch diesen Hinweis soll die Bedeutung des Erschließungsvertrags in Verbindung mit den durch den Bauträger durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen unterstrichen werden.

- II In den Erschließungsvertrag sind von der Fachbehörde geforderte Flächen und Maßnahmen zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden können, einschließlich der Sicherung der dafür benötigten Flächen aufzunehmen.**

Wie im Grünordnungsplan ausgeführt und in dieser Begründung wiedergegeben, wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorschriften durch die als Festsetzungen übernommenen Regelungen des GOP nicht vollständig ausgeglichen.

Deshalb ist es erforderlich, außerhalb des Bebauungsplan - Verfahrens die notwendigen Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen vertraglich abzusichern.

Die in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner und dem Amt für Umwelt und Naturschutz hierzu vorliegenden Vorschläge können dafür herangezogen werden.

III Zur Erfüllung der Pflanzgebote gelten folgende Qualitätsanforderungen für die zu verwendenden Pflanzen:

Großkronige Einzelbäume und Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12cm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Großsträucher sind mit einer Höhe von mindestens 125cm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Deck- und Heckensträucher sind mit einer Höhe von mindestens 60cm zu pflanzen.

Durch die Qualitätsanforderungen für Bäume und Sträucher wird gewährleistet, daß das verwendete Pflanzenmaterial leicht anwachsen kann und bereits kurzfristig die ihm zugeordneten ökologischen Funktionen übernehmen kann.

IV Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

Es ist zwar aufgrund der Stellungnahme des staatlichen Munitionsbergungsdienstes nicht von einer konkreten Gefahr auszugehen. Aus Sicherheitsgründen müssen jedoch bei Baumaßnahmen Vorsichtsmaßnahmen ergriffen werden und die obigen Verhaltensregeln Beachtung finden.

V Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§19 Abs.1 und 2 DSchG BB).

Die Fundstätte ist mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§19 Abs.3 DSchG BB).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§19 Abs.4 und §20 DSchG BB).

Grundsätzlich muß im Bereich von Siedlungen in Brandenburg immer mit dem Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden. Es ist daher im Interesse der Belange des Denkmalschutzes erforderlich, daß die beim Auffinden von Bodendenkmalen zu beachtenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg auch im Bebauungsplan aufgeführt und damit bekanntgemacht werden.

VII Flächenbilanz, Kostenschätzung

Fläche	Teilfläche	in ha	in %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs		18,19	100
Wohnbauflächen		11,65	64,0
davon	WA 1	8,22	
	WA 2	3,43	
Öffentliche Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Versorgungsflächen)		1,06	5,8
Grünflächen		1,59	8,8
davon	öffentlich	0,53	
Verkehrsflächen gesamt		3,89	21,4
davon	vorh. u. gepl. Straßen „außen“ (incl. Pappelweg)	1,94	
	gepl. Mischverkehrsfl.	1,83	
	Sonstiges (gepl. Straßen „innen“, Fußwege)	0,12	

Weitere Angaben zu den Wohnbauflächen:

- Erreichbare BGF gesamt = 5,00 ha
- Geplante Einfamilienhäuser (WA 1+2) = ca. 260 WE
- Mittlere erreichbare GFZ bezogen auf Nettobauland = 0,43
- Mittlere GFZ bezogen auf Geltungsbereich = 0,27

Eine **Kostenschätzung** der aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen des zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem künftigen Grundstückseigentümer und Bauträger, der OSB Bauconsult GmbH, abzuschließenden Erschließungsvertrags durchgeführt.

Die für die Stadt anfallenden Folgekosten umfassen neben den Aufwendungen aus der Übernahme der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Erschließungsanlagen (Regenwasseranlagen) insbesondere den grundhaften Ausbau der Buckower Straße nebst Einmündungskorrektur Kopernikusstraße. Entsprechende Mittel sind im Investitionsplan der Stadt eingestellt. Für die weiterhin erforderliche Straßenbahn - Haltestelle sind Mittel im Investitionsplan der Stadtverkehrsgesellschaft vorzusehen.

VIII Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl I S. 2049/2076).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl Nr. 16 Seite 622).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I Nr. 16 Seite 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2G des Gesetzes vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BBl. I S. 208) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BBl. I S. 510).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - DSchG BB) vom 22. Juli 1991 (GV. BB. S. 311)
- Brandenburger Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 (GVBl. Brandenburg vom 12.7.94)

Aufgestellt Mahlow, den 1. November 1995,
geändert Berlin, 30.4.1996, 15.8.1997 und 5. September 1997