



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - MI Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - GR Grundfläche
 - GF Geschossfläche
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Firathöhe m über Grund
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Übergabepunkt für Elektroenergie
 - Übergabepunkt für Abwasserentsorgung
 - Übergabepunkt für Trinkwasserversorgung
 - Fläche zur Vorratshaltung von Löschwasser
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - A - C Kennzeichnung der Versickerungsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Entseelungsmaßnahmen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Anpflanzung einer dreireihigen Baum-Sträucherhecke
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VBP (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Vorhandene Bebauung
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Nutzungsgrenzen
 - Schablone zu Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise
 - gepl. Abriss

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 und § 8 BauNVO**
 - Im Mischgebiet sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Bürogebäude,
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Aus der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO werden ausgenommen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
 - Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Mischgebiet mit seinen Teilen MI 1-2 wird auf maximal 8 Wohneinheiten begrenzt.
 - Im Gewerbegebiet mit seinen Teilen GE 1-2 sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe der Betriebsarten:
 - Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten,
 - Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie- oder Elektrogerätebaus sowie des sonstigen elektronischen und fehmechanischen Gewerbes
 - Anlagen zur Herstellung von Textilien, Leder- und Schuhezeugnissen.
 - Lagerhäuser und Lagerplätze.
 - Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Tierhaltung im Sinne einer Nebenerwerbslandwirtschaft.
 - Im Gewerbegebiet mit seinen Teilen GE 1-2 sind Tankstellen nicht zulässig.
 - Anlagen für sportliche Zwecke werden im Gewerbegebiet nur zugelassen, wenn diese innerhalb geschlossener Hallen installiert und betrieben werden.
 - Im Gewerbegebiet sind Handwerksbetriebe zulässig, wenn alle den Nachbarn erbringen, dass von ihrem Betrieb keine wesentliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung ausgeht.
 - Einzelhandel ist im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig. Zugelassen wird Einzelhandel nur im geschützten Umfang als Annex zu vorhandener gewerblicher oder handwerklicher Tätigkeit, wenn:
 - ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt,
 - dieser in seiner Verkaufsstättengröße dem jeweiligen Betrieb untergeordnet ist.
- Textliche Festsetzungen zur Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO - abweichende Bauweise**
 - Im Gewerbegebiet mit seinen Teilen GE 1-2 sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig.
 - Im Gewerbegebiet mit seinen Teilen GE 1-2 sind Gebäude mit abweichenden Bauformen sowie An- und Aufbauten zulässig.
- Textliche Festsetzungen zur Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
 - Der vorhandene Wassereimerbehälter mit einem Fassungsvermögen von 200 m³ nördlich des Gebäudes Nr. 1 ist ganzjährig für die Löschwasserbereitstellung zu sichern.
- Textliche Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein dreireihiger Laubgehölzstreifen anzupflanzen.
 - Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:	Sandbirke Sauereiche Pflaume Kulturapfel Kulturbirne Traubeneiche Eisbuche Eberesche Salweide	Betula pendula Prunus avestica Prunus domestica Malus domestica Pyrus communis Quercus petraea Sorbus torminalis Sorbus aucuparia Salix caprea	Straucharten:	Hasselnuß Hundertrose Heckenrose Weißrose Filzrose Kreuzdorn Faulbaum Brombeere	Corylus avellana Rosa canina Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rosa tomosanta Rhamnus cathartica Rhamnus frangula Rubus fruticosus
-------------------	---	--	----------------------	--	--
 - Der Erhalt der Mehlschwalbennester ist zu sichern. Baumaßnahmen (Instandsetzung, Umbau) sind so durchzuführen, dass die Mehlschwalbennester erhalten bleiben, bzw. es ist funktional gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- Textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung**
 - Die Planfläche A bis C zur Niederschlagswasserversickerung sind in Ost-Westrichtung mit flachen Versickerungsmulden zu profilieren und mit Rasensaat zu begrünen.
- Textliche Festsetzungen zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB**
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

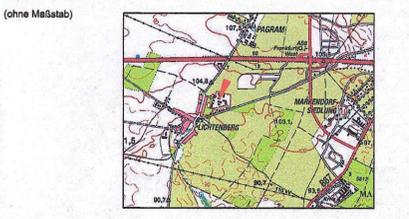
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV) vom 19. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO - Bekanntmachung der Neufassung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 228, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 Nr.39)
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005, zuletzt geändert durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) am 07.12.2009

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.05.2009. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.05.2009.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 23.06.2009 durchgeführt.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2009 über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. 10.11.2011
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 15.12.2011 bis zum 18.01.2012 während der Bürgersprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfreizeit von Jedermann vorgebracht werden können, am 07.12.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragungsbilder der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Frankfurt (Oder), den 03.03.2015
Picks Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 10.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 21.10.2015
i.H. Wiedel Unterschrift
- Der textliche und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.03.2014 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den § 12 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Frankfurt (Oder), den 04.03.2015
Wiedel Unterschrift
- Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg“ sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Ergehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die ist am 07.12.2009 in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den 07.03.2016
i.H. Wiedel Unterschrift

Übersichtsplan



Sonstige Planvermerke

Plangrundlage: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER - Liegenschaftskarte - Amtlicher Maßstab 1:500 Auszug vom 27.05.2009 Antrag-Nr.: (1)207/09 Stadt Frankfurt (Oder), Kataster- und Vermessungsamt Gemarkung: Frankfurt(Oder), Flur: 120, Flurstücke: 73/1, 118, 116

Höhensystem: DHHN92 Lage-system: ETRS89



Stadt Frankfurt (Oder)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan BP-15-001
"Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg"

Geändert am 16.01.2015 von Stadt Frankfurt (Oder).

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 120, Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1 000 Stand : 16.01.2015

Auftraggeber : Herr Patrick Eisermann
Neue Straße 5
15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer : LANDPLAN GmbH
18837 Erkner, Am Wasserwerk 11
Telefon: (03026) 9844-0 Fax: (03026) 75943
Internet: http://www.landplan.de

Planverfasser : Landplan GmbH Erkner /
Dr. F. Schuschke

Landschaftsplanung : Landplan GmbH Erkner /
U. Vogel

VBP Neue Straße Lichtenberg
Projekt-Nr.: 08-041
zuletzt geändert: 30. April 2012
Bauleitplanung: Dr. Schuschke
Umweltprüfung U. Vogel

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de



LANDPLAN GMBH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg“ VBP-15-001

Gemäß § 12 BauGB

Begründung zur Satzung

Stand 06.03.2015

**Auftraggeber: Herr Patrick Eisermann
Neue Straße 5
15234 Frankfurt (Oder)**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1	Anlass und Erfordernis der Planung..... 3
2	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes..... 3
2.1	Abgrenzung..... 3
2.2	Eigentumsverhältnisse..... 3
2.3	Entwicklung des Gebietes..... 4
2.4	Topographie..... 4
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen..... 5
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung..... 6
2.7	Verkehrerschließung..... 6
2.8	Technische Infrastruktur..... 6
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation..... 7
2.10	Altlasten..... 8
3	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen..... 9
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung..... 9
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... 9
4	Vorhaben- und Erschließungsplan..... 10
4.1	Bebauung und Nutzung..... 11
4.2	Verkehrerschließung..... 11
4.3	Technische Infrastruktur..... 12
4.4	Freiflächenplanung..... 14
5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan..... 15
5.1	Ziel und Zweck / Städtebauliches Konzept..... 15
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen..... 15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung..... 15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung..... 16
5.2.3	Bauweise..... 17
5.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen..... 18
5.2.5	Verkehrsflächen..... 18
5.2.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen..... 19
5.2.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen..... 20
5.2.8	Immissionsschutz..... 21
5.2.9	Festsetzungen zur Grünordnung..... 21
5.2.10	Hinweise ohne Festsetzungscharakter..... 22
5.3	Umweltprüfung (Umweltbericht)..... 24
5.3.1	Allgemeines zur Umweltprüfung..... 24
5.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 25
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..... 27
5.3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)..... 27
5.3.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... 29
5.3.6	Zusammenfassung zum Umweltbericht..... 29
6	Beteiligungen..... 30
6.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB..... 30
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB..... 30
7	Maßnahmen zur Planverwirklichung..... 30
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung..... 31
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung..... 32
10	Rechtsgrundlagen..... 32

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lichtenberg der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich ein landwirtschaftlicher Anlagenstandort, der nicht mehr für die landwirtschaftliche Primärproduktion genutzt wird.

Seitens des Eigentümers, der heute schon den größeren Teil der Anlagenfläche besitzt, ist beabsichtigt, den Standort im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands mit nicht störendem Gewerbe weiter zu nutzen und einige Gebäude in Wohnnutzung zu überführen.

Um die gewünschten Nutzungen –nichtstörendes Gewerbe und Wohnen am Ortsrand – auf dem umzunutzenden Standort geordnet realisieren zu können, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) als zielführend angesehen.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich daraus, dass

- zur Weiterführung einer landwirtschaftlichen Nutzung der Anlage insgesamt kein Bedarf mehr besteht – der Tierbestand der Agrargesellschaft Lichtenberg mbH wurde zwischenzeitlich an einen anderen Standort überführt,
- wegen jahrelangem Leerstand eine Privilegierung der landwirtschaftlichen Anlagennutzung nicht mehr gegeben ist,
- der Zustand der vorhandenen Bausubstanz aber eine Weiternutzung rechtfertigt und
- dadurch Arbeitsplätze und Einkommen in der Region geschaffen werden bzw. erhalten bleiben, ohne neue Baulichkeiten unter Inanspruchnahme von Neubauflächen „auf der grünen Wiese“,
- die Wohnnutzung im Einklang mit benachbartem nichtstörenden Gewerbe in geringem Umfang in Weiterführung der Wohnbebauung an der Neuen Straße und der Nordstraße mit dem Mittel der Bebauungsplanung ermöglicht werden kann.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 120 und umfasst folgende Flurstücke:

- 45, 46, 47, 48, 73/1, 74/1, 98, 116, 117, 208,
- ~~49 – Teilnutzung Gartenland,~~
- ~~118 – Teilnutzung im Geltungsbereich des VBP,~~
- ~~207 – Teilnutzung Grünland.~~

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 45, 46, 47, 48, 73/1, 74/1, 116 und 117 befinden sich im Eigentum der Familie Eisermann.

Für die Flurstücke Nr. ~~98 und 208 sowie die teilweise einbezogenen Flurstücke 49, 118 und 207~~ befinden sich die Eigentumsverhältnisse seitens des Vorhabensträgers im Klärungsprozess.

2.3 Entwicklung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts im Zuge der Kollektivierung der Landwirtschaft und des Übergangs zur Nutzung großer Produktionseinheiten als landwirtschaftlicher Anlagenstandort mit Rinder- und Schweineställen, Bergeräumen, mehreren Flachsilos, Werkstatt und Büro entwickelt.

In der Anlage befand sich auch eine Wohnung für einen in der Anlage beschäftigten Melker.

Die Schweinemast wurde 1993 beendet, die Rinderhaltung noch einige Jahre weitergeführt. Seit Fertigstellung neuer Stallanlagen am Südrand von Lichtenberg wurden die Tierhaltung und weitere landwirtschaftliche Nutzungen seitens der Agrargesellschaft Lichtenberg mbH am Standort Neue Straße völlig aufgegeben.

Eine geordnete Weiternutzung wird mit dem vorliegenden VBP angestrebt.

2.4 Topographie

Das Gelände des Plangebiets ist eben und sehr geringfügig in Richtung Süden geneigt.

Strukturen im Gelände bilden lediglich Ablagerungen, überwiegend von Bauschutt, in Form eines Walls am Nordrand des Plangebiets (Flurstück 208) und flächig im Flurstück 45; in beiden Fällen mit Heraushebungen aus dem Geländeniveau von weniger als 2 m.

Still- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein kleiner Löschwasserteich befindet sich am Westrand des Flurstücks 207 außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet trägt als Hauptnutzungen Gebäudeflächen, versiegelte Freiflächen und Straßen, Landwirtschaftsflächen (genutztes Grünland und Brachland) sowie Grünflächen (Gartenland und Abstandsrün).

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die frühere Nutzung der einzelnen Gebäude der Landwirtschaftsanlage veranschaulicht die folgenden Übersicht.¹



1	Büro, Futterlager	9	Rinderoffenstall	A	Jauchensammelgruben
2	Schweinestall	10	Bergeraum, Kuhstall	B	Flachsilos
3	Schweinestall	11	Werkstatt	C	Fachsilos
4	Schweinestall	12	Bergeraum, Lager	D	Flachsilos
5	Büro	13	Färsenstall	E	Flachsilos
6	Schweinestall	14	Lager		
7	Milchviehstall	15	Heizhaus		
8	Milchviehstall	16	Pförtnerhaus		

¹ Luftbild erstellt mit Google Professional, für das Landplan über eine Lizenz verfügt.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Die aktuelle Nutzung der Gebäude stellt sich folgendermaßen dar:

- Gebäude Nr. 5 Wohnnutzung
- Gebäude Nr. 6 teilweise Wohnnutzung
- Gebäude Nr. 1 – 4, 7 – 11, 13, 14 Unterstell- und Lagerhallen
- Gebäude Nr. 12 Werkstatt
- Gebäude Nr. 15 Ruine
- Gebäude Nr. 16 leerstehend
- Silos Nr. B/C leerstehend bzw. Lagerplatz
- Silo Nr. D leerstehend, ungenutzt
- Silos Nr. E leerstehend, verfallen, teils mit Bauschutt verfüllt, überwuchert
- Sammelgruben A ungenutzt

Aktuelle Freiraumnutzung:

- Grünfläche Flurstück 207 zwischen Teich und Nr. 1/2 Tierweide
- Grünflächen zwischen den Gebäuden Tierweide
- Grünflächen östlich der Gebäude 12 – 14 Brachland (Ruderalfläche)
- Grünflächen südlich der Gebäude 10 / 14 Tierweide
- Grünflächen in Flurstücken Nr. 46, 47, 49 Gartenland
- Grünfläche in Flurstück Nr. 45 Brachland (Ruderalfläche)

2.7 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt gegenwärtig ausschließlich über die Neue Straße,

- aus Richtung Frankfurt (Oder) Autobahnabfahrt Frankfurt (Oder)-West - Lichtenberg/ Nordstraße – Rosengartener Straße – Neue Straße,
- aus Richtung B 87 – Hohenwalde – Lichtenberg/ Teichstraße – Rosengartener Straße – Neue Straße,
- aus Richtung Frankfurt (Oder) – Rosengarten – Pagram – Lichtenberg/ Turmstraße – Neue Straße.

Eine zweite, gegenwärtig kaum genutzte Zufahrt besteht von der Nordstraße her über ein Tor an der südlichen Anlagenstraße.

Die innere Verkehrserschließung gewährleistet gegenwärtig ein befestigtes Straßen- und Wegenetz (Betonstraßen mit 3,00 – 6,00 m Breite), das alle vorhandenen Gebäude mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 11 einbindet. Letzteres Gebäude ist nur über teilbefestigte Fahrspurenwege erreichbar.

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich.

2.8 Technische Infrastruktur

Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gab die zuständige Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt ab²:

² FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Schreiben vom 26.05.2009

- Trinkwasserversorgung – „Der Übergabepunkt befindet sich am Wasserzählerschacht an der ersten Grundstücksgrenze Neue Straße. Von der Weiterverteilung auf der Gesamtanlage liegen der FWA keine Informationen vor.“

In das in früheren Jahren installierte anlageninterne Trinkwassernetz sind alle größeren Gebäude einbezogen.

- Schmutzwasserentsorgung – „Die schmutzwasserseitige Erschließung des Planungsbereichs ist bisher nicht erfolgt.“ Das Kanalnetz der zentralen Schmutzwasserentsorgung reicht im Ortsteil Lichtenberg bis in die Neue Straße hinein. „Der Übergabepunkt für Schmutzwasser an der ersten Grundstücksgrenze Neue Straße bleibt bestehen. Die innere Erschließung ist durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen und zu betreiben.“

Gegenwärtig erfolgt die Sammlung des Schmutzwassers im Gebiet dezentral an den Entstehungsorten sowie eine mobile Abfuhr.

- Regenwasserentsorgung – Eine Einleitung in zentrale Entsorgungssysteme ist wasserrechtlich und auch praktisch nicht möglich. Gegenwärtig wird das gesamte anfallende Regenwasser im Plangebiet breitflächig versickert. Dies ist infolge der gegebenen Durchlässigkeit der anstehenden Böden möglich. Beispielsweise waren im Herbst 2009 nach drei Tagen mit Intensivniederschlägen (ca. 20 mm Niederschlag³) am darauffolgenden Tag trotz hohem Versiegelungsgrad von ca. 36 % keinerlei Regenwasserpfützen im Plangebiet zu finden.

Telekommunikation⁴

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Ein Bestandsplan wurde übergeben. Danach folgt das vorhandene Leitungsnetz der Südseite der Neuen Straße und bezieht im Plangebiet die Gebäude Nr. 5, 6 und 16 ein.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist nicht in das Leitungsnetz der EWE GmbH einbezogen. Gasleitungen befinden sich an der Neuen Straße und an der Nordstraße entlang der Einfamilienhäuser.

Löschwasserversorgung

Nördlich des Gebäudes Nr. 1 befindet sich eine abgedeckte Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³, die gegenwärtig mit Regenwasser gespeist wird. Diese Zisterne kann der Löschwasserversorgung dienen.

Entsprechend einer Information der Freiwilligen Feuerwehr des Ortsteils Lichtenberg sind Hydranten zur Löschwasserentnahme im Umfeld des Plangebiets vorhanden:

- Nr. 2207 Rosengartner Straße/ Ecke Neue Straße, bedingt einsetzbar,
- Nr. 2210 und 2211 Nordstraße, nicht einsetzbar.

Vorhandene Zisternen im Umfeld des Plangebiets (Nordstraße 7 und Gelände Vorstauplatz) befinden sich in Privatbesitz und sind seitens der Feuerwehr nicht nutzbar.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der Ostbrandenburger Platte⁵, die im Landschaftsprogramm von Brandenburg als „Barnim und Lebus“ bezeichnet wird⁶, und hier in der naturräumlichen Haupteinheit 794 Lebusplatte.

³ Messdaten der Wetterstation Lindenberg des DWD

⁴ Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH Stahnsdorf, Schreiben vom 09.06.2009

Das Plangebiet liegt auf einer historisch ackerbaulich genutzten Hochfläche, ca. 100 – 102 m ü.NHN. Die Umgebung des Plangebiets kennzeichnen:

- nach Norden Ackernutzung und Obstplantagen,
- nach Osten Brachflächen und Gewerbeflächen,
- nach Süden Gartenland und die Siedlungen von Lichtenberg,
- nach Westen Laubwald und die Siedlungen von Lichtenberg.

Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Biegener Hellen“ (DE 3750-602) befindet sich mehr als 3 km westlich des Plangebiets, das FFH-Gebiet „Fledermausquartier Markendorfer Eiskeller“ (DE 3752-304) liegt mehr als 2 km südlich des Plangebiets.

Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 31 BbgNatSchG (Alleen) oder § 32 BbgNatSchG (Geschützte Biotope) sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden. Ebenso sind Naturdenkmale gemäß § 23 BbgNatSchG nicht vorhanden.

Der Standort befindet sich auf anlehmigen bzw. lehmigen Sandböden (SI4D bzw. IS4D) mit Ackerzahlen zwischen 30 und 35 und guter Wasserdurchlässigkeit. Die Böden – hier Braunerden auf Endmoränen – sind Ergebnis der postglazialen Entwicklung im Einzugsbereich der Frankfurter Staffel der Weichseleiszeit⁷.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des VBP nicht vorhanden; ein kleiner Löschwasserteich befindet sich im Flurstück Nr. 207 westlich angrenzend.

Der oberste Grundwasserleiter – hier mehr als 5 m Flurabstand – entwässert das Gebiet in Richtung Süden zum Dorfteich und Lichtenberger Graben hin. Ein oberflächlicher Wasserabfluss aus dem Plangebiet heraus ist auch bei Starkregen nicht zu verzeichnen.

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Bereich des ostdeutschen Binnenklimas mit langjährigen Mittelwerten der Temperatur von 8,6°C, des Niederschlags von 520 mm, der Sonnenscheindauer von 1695 h/a.

2.10 Altlasten

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde stellt zum Vorhabensgebiet fest⁸:

Die einbezogenen Grundstücke sind aufgrund ihrer ursprünglichen Nutzungsart im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Auf dem gesamten Gelände ist grundsätzlich mit landwirtschaftsüblichen Bodenkontaminationen zu rechnen. Anderweitige Vorbelastungen werden ausgeschlossen.

Gutachten aus den Jahren 1993 und 1994 weisen auf Bodenkontaminationen durch Nitrate, Kalium, Chlorid und Phosphate hin. Die Aussagekraft der Gutachten ist eingeschränkt, da nur wenige Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund des großen Flurabstandes wurden Grundwasserkontaminationen ausgeschlossen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsanlage befinden sich aus heutiger Sicht verschiedenste Altlastenschwerpunkte.

⁵ SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam

⁶ Land Brandenburg (2007): Strukturatlas, Umwelt 12.6 Naturräumliche Gliederung 2007, Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbewertung

⁷ Land Brandenburg (1997): Atlas zur Geologie von Brandenburg, Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Kleinmachnow

⁸ Schreiben der Stadt Frankfurt (Oder) an Landplan vom 01.12.2009

Diese sind vor allem das Heizhaus, die Werkstatt, die Tankstelle, eine Fläche im östlichen Teilbereich, auf der Kohleabrieb gelagert wurde, sowie sämtliche Jauche- und Güllesammelgruben und die Silos.

Vor einer Umnutzung der gesamten Fläche sind auf jeden Fall Untersuchungen des Bodens und eventuell auch des Grundwassers durchzuführen.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Für die Planungsabsicht zu beachtende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind⁹

- Ziel 2.7 LEP B-B: Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum.
- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Konzentration hochwertiger Raumfunktionen insbesondere u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktion.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung innerörtlicher Siedlungspotenziale.
- Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Vorrang der Innenentwicklung, Priorität haben Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie Reaktivierung von Siedlungsbranchen.
- Grundsatz 4.4 LEP B-B: Bedarfsgerechte Nachnutzung von Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten; Errichtung großflächiger Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen.
- Ziel 4.5 LEP B-B: Zulässigkeit von (Wohn-)Siedlungsflächen in Zentralen Orten.

Beurteilung der Planungsabsicht:

Die angezeigte Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree – Regionale Planungsstelle – kommt in ihrer Stellungnahme zur zusammenfassenden Bewertung der Planungsabsicht¹⁰:

„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich unter der Voraussetzung der vorrangigen Inanspruchnahme der bebauten Fläche im räumlichen Zusammenhang zum Ortsteil Lichtenberg in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und wird befürwortet.“

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

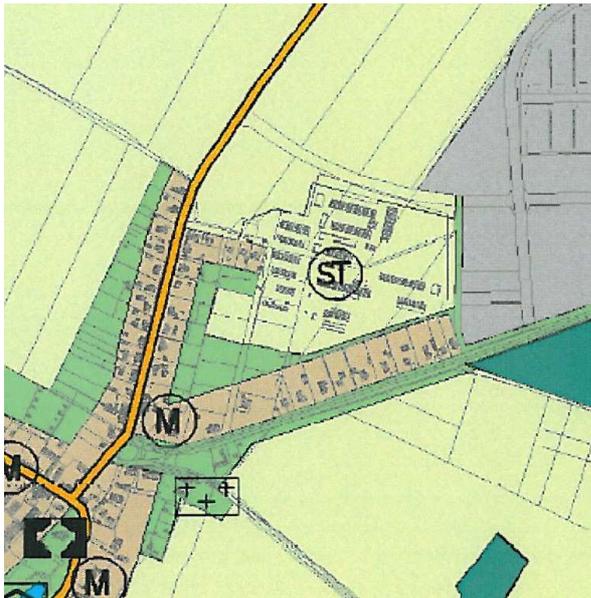
Der FNP stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen für das gesamte Gebiet einer Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er bereitet die bauliche Entwicklung in der Gemeinde vor – vorbereitender Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes findet eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren statt.

B-Pläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2). Der B-Plan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

⁹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 02.06.2009

¹⁰ Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Schreiben vom 26.05.2009



Flächennutzungsplan:

Der FNP der Stadt Frankfurt (Oder) – **9.** Änderung, ~~bekannt gemacht am 02.12.2009~~ – stellt das Plangebiet des VBP als Landwirtschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Anlagenstandort“ dar. Südlich und westlich angrenzend sind Grünflächen und gemischte Bauflächen dargestellt, nördlich angrenzend Landwirtschaftsfläche sowie östlich angrenzend ein Grünflächenstreifen und danach eine große gewerbliche Baufläche.

Der FNP der Stadt Frankfurt (Oder) wird parallel zum Verfahren der Aufstellung des VBP-15-001 entsprechend geändert.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Mit dem VEP wird das Ziel verfolgt, einen großen landwirtschaftlichen Anlagenstandort am Ortsrand von Lichtenberg im Sinne einer Konversion einer anderen baulichen Nutzung zuzuführen. Damit werden in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung neue bauliche Nutzungsansprüche auf einem baulich stark vorgeprägten Standort ohne Inanspruchnahme von Freiraum realisiert.

Die Eigentümer des Plangebiets beabsichtigen dort eine mit den Schutzansprüchen der Einwohner von Lichtenberg übereinstimmende Nutzung weiterzuführen mit

- nicht erheblich belästigendem Gewerbe gemäß § 8 BauNVO,
- Wohnnutzung an die bestehende in der Neuen Straße anschließend,
- Landwirtschaft mit Tierhaltung im Sinne einer Nebenerwerbswirtschaft,
- Gewinnung erneuerbarer Energie, insbesondere Photovoltaik in Verbindung mit den vorhandenen Baukörpern.

Weiterhin bezweckt der VBP

- die Neuordnung der Verkehrsinfrastruktur – Verkehrserschließung des Gebiets bei minimaler Belastung der Ortslage Lichtenberg,
- eine geordnete Ver- und Entsorgung des Gebiets,
- eine wesentliche Verbesserung der Einordnung des Gebiets in den Raum, der Gestaltung des nördlichen Ortsrandes von Lichtenberg durch grünordnerische Maßnahmen in Übereinstimmung mit der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Lichtenberg.

Die Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

4.1 Bebauung und Nutzung

Der Anlagen- und Grundstückseigentümer plant, das Gelände mit der vorhandenen baulichen Struktur weiter zu nutzen und moderne Nutzungsansprüche zu realisieren. Es wird kein Abriss von größeren Gebäuden konzipiert, sondern deren Instandsetzung, Renovierung, Umbau und Modernisierung entsprechend den neuen Nutzungszielen.

Die weitere Nutzung des Anlagenstandorts wird in drei Teilbereichen konzipiert:

	<p>Westlicher Teil des Plangebiets: (Fl.St. 45-48; 49, 207, 208 teilweise)</p> <ul style="list-style-type: none">• Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO <p>Östlicher, bebauter Teil des Plangebiets: (Fl.St. 208, 116-118, 73/1, 74/1, 98 alle teilweise)</p> <ul style="list-style-type: none">• Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO <p>Östlicher und südlicher unbebauter Teil des Plangebiets: (Fl.St. 117, 118, 98, 73/1, 74/1 alle teilweise)</p> <ul style="list-style-type: none">• Private Grünfläche – Fläche für Pflanzmaßnahmen (A/E) sowie Regenwasserversickerung
---	---

Die bauliche Entwicklung soll ~~im Wesentlichen~~ auf die vorhandenen Standorte der Gebäude beschränkt bleiben, d.h. Instandsetzung, Umbau, Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, gegebenenfalls Neubau als Ersatzbau am gleichen Standort. Es ist vorgesehen, alle südexponierten Dächer mit Fotovoltaikanlagen auszurüsten.

~~Lediglich im südlichen Bereich des Mischgebiets wird auf einer Fläche von ca. 3600 m² (Flurstück 45, Flurstück 46 teilweise) der Neubau von vier Einfamilienhäusern auf Grundstücken von etwa 900 m² konzipiert.~~

4.2 Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Es ist vorgesehen, die äußere Einbindung des Plangebiets in das örtliche Straßennetz neu zu regeln:

Der bisherige einzige reguläre Zugang zum Plangebiet über die Neue Straße im Ortsteil Lichtenberg wird lediglich als Nebenzugang konzipiert.

Die **Hauptzufahrt** – insbesondere für gewerblichen Verkehr – wird in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Bebauungsplan BP-93-006.1 ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor / Süd“ von der Nordstraße her über eine neue Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ETTC mit Anschluss an das Plangebiet des VBP-15-001 gestaltet. Diese Lösung soll mit der Entwicklung des Gewerbegebiets ETTC realisiert werden.

Mit Realisierung dieser Verkehrslösung wird der – gegebenenfalls wachsende – Fahrzeugverkehr in und aus dem Plangebiet des VBP-15-001 die Ortslage Lichtenberg mit ihren Wohnnutzungen nicht belasten (Lärmimmissionen, Schadstoffimmissionen, Erschütterungen).

Der aktuelle Zugang über die Neue Straße bleibt als **Nebenzufahrt** in das Plangebiet erhalten und soll insbesondere für die Wohnnutzungen im Mischgebiet nutzbar sein.

Da der VBP für längere Zeit gelten soll, wird das dargelegte Verkehrskonzept beibehalten, auch wenn gegenwärtig noch nicht absehbar ist, wann die neue Verkehrserschließung vom ETTC her realisierbar ist.

Kurz- und mittelfristig wird die vorhandene Verkehrserschließung über die Neue Straße dem konzipierten Verkehrsaufkommen in das Misch- und Gewerbegebiet genügen. Diese Annahme wird wie folgt begründet:

Am früheren landwirtschaftlichen Anlagenstandort wurden etwa 1.300 Mastschweine, 300 Milchkühe und 200 Jungrinder und Kälber gehalten sowie wurde eine Sammelfutteraufbereitungsanlage betrieben. Nach Auskunft des früheren Betreibers wurde zur Ver- und Entsorgung der Landwirtschaftsanlage ein Fahrzeugverkehr von mehr als 40 LKW und mehr als 20 PKW täglich verursacht. Dieser Verkehr wurde problemlos über die Neue Straße realisiert.

Entsprechend der konzipierten Nutzungsstruktur des Misch- und Gewerbegebiets mit ~~maximal 12~~ Wohnungen sowie Gewerbearten, die keinen größeren Verkehr und ständigen Transport verursachen – das Gewerbegebiet soll nicht unkontrolliert zugänglich sein – wird folgender Fahrzeugverkehr eingeschätzt:

- Anwohner ca. 12 – 15 PKW pro Tag,
- Verkehr zum Gewerbegebiet ca. 4 LKW pro Tag,
- Verkehr zum Gewerbegebiet ca. 20 PKW pro Tag.

Das heißt, der früher in der Neuen Straße vorhandene Fahrzeugverkehr – die Nutzung durch die anderen Anlieger der Neuen Straße wird hier nicht mit gerechnet – wird entsprechend des konzipierten Nutzungsspektrums im Plangebiet nicht annähernd erreicht.

Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Ausbauzustand der Neuen Straße diesen Anforderungen gerecht wird.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets wird über zwei Straßentrassen konzipiert:

- Eine innerhalb des VBP-Gebiets zum größten Teil schon vorhandene Straßentrasse vom Gewerbegebiet ETTC im Nordosten zur Neuen Straße im Westen des VBP-Gebiets,
- Davon abzweigend eine Straße zum südlichen Rand des Geltungsbereichs des VBP.

In Nord-Süd-Richtung trennen diese Verkehrsachsen das Gewerbe- vom Mischgebiet.

Da nicht vorgesehen ist, das Gelände des Plangebiets für die Allgemeinheit zugänglich zu öffnen, werden im Geltungsbereich des VBP nur **private Straßen** festgesetzt.

Die Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden ist gegeben, soll jedoch nicht neu geregelt werden.

4.3 Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Der Übergabepunkt für die Trinkwasserversorgung befindet sich am Tor Neue Straße. Diese Lösung soll Bestand haben.

Die innere Erschließung mit Trinkwasserleitungen erfasst gegenwärtig insbesondere die Gebäude 1 – 6 und wird schrittweise entsprechend des entstehenden Bedarfs ausgebaut.

Schmutzwasserentsorgung

In der Neuen Straße befindet sich eine Schmutzwasserleitung mit Anschluss an das zentrale Entsorgungsnetz im Ortsteil Lichtenberg, der Übergabepunkt ebenfalls nahe dem Tor Neue Straße. Diese Lösung soll Bestand haben.

Mit Entwicklung des Gewerbe- und Mischgebiets wird entsprechend dem Bedarf das Schmutzwassernetz innerhalb des Gebiets erweitert, und es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Netz.

Regenwasserversickerung

Im Ergebnis von Bodenuntersuchungen werden ausreichend große Flächen für die Versickerung von Regenwasser innerhalb der Grünflächen konzipiert.

Löschwasserversorgung

Gemäß der Stellungnahmen des Sachgebiets Brandschutz der Stadt Frankfurt (Oder) sowie der Freiwilligen Feuerwehr Lichtenberg zum vorliegenden Bauleitplanungsverfahren ist eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet von außerhalb (Hydranten, Löschwasserzisterne) nicht möglich. Die Löschwasserbevorratung muss im Gebiet selbst nachgewiesen werden.

Die nördlich des Gebäudes Nr. 1 vorhandenen Wassersammelbehälter für die Bevorratung von Brauchwasser sollen als Löschwasserzisterne weiter genutzt werden. Mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ erfüllen sie die gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 405 geforderte Bevorratung von Löschwasser von 96 m³/h. Gemäß Arbeitsblatt W 405 wird von folgenden Eckwerten ausgegangen:

- Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet = 2,
- Geschossflächenzahl im Mischgebiet = 0,4,
- Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet = 1,
- Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet = 1,
- Gefahr der Brandausbreitung im Mischgebiet klein (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen),
- Gefahr der Brandausbreitung im Gewerbegebiet mittel (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, teilweise weiche Bedachungen nicht ausgeschlossen).

Fazit: Für die gegenwärtig vorhandenen Baulichkeiten und konzipierten Nutzungen ist die vorhandene Bevorratung von Löschwasser ausreichend und erfüllt die Bedingungen des Arbeitsblattes W 405.

Sollte später aufgrund spezifischer neuer baulicher Gegebenheiten und Nutzungen eine höhere Löschwasserbevorratung gefordert werden, sind zwei Lösungsansätze vorstellbar:

1. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend auf der Nordseite der Neuen Straße ein ehemaliger Feuerlöschteich, der nach wie vor Wasser führt und dessen Reaktivierung als Löschwasserspeicher möglich ist. Dies müsste der Vorhabensträger mit dem Eigentümer des Löschwasserteiches klären.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Anlage einer zweiten Löschwasserzisterne bzw. eines eigenen Löschwasserteiches. Beispielsweise könnte auch östlich an die vorhandenen Baulichkeiten anschließend eine der Versickerungsmulden als Löschwasserreservoir ausgebaut werden.

Energieversorgung

Im südlichen Bereich der Gewerbefläche befindet sich ein Übergabepunkt für die Versorgung mit Elektroenergie, an den alle Gebäude im Gebiet angeschlossen sind. Diese Lösung soll zunächst erhalten bleiben.

Im Bereich des ehemaligen Pförtnerhauses soll ein Übergabepunkt für die Energieversorgung entwickelt werden, an dem gewonnene Elektroenergie aus den Fotovoltaikanlagen in das öffentliche Netz eingespeist werden soll.

Kommunikationstechnik

Die Erschließung des Gebiets mit Telekommunikationstechnik, die gegenwärtig insbesondere die Gebäude Nr. 5 und 6 erfasst, soll später entsprechend der Nachfrage und des Bedarfs entwickelt werden.

4.4 Freiflächenplanung

Freiflächen werden im VEP in Form privater Grünflächen im Wesentlichen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs des VBP vorgesehen. Dazu gehören

1. der Bereich östlich bzw. nördlich der Gebäude Nr. 12 und 13,
2. der Bereich südlich der Gebäude Nr. 11 und 14,

Für beide Flächen wird ein breites Nutzungsspektrum angenommen, das von Weidenutzung mit Tieren bis hin zu gärtnerischer oder Erholungsnutzung reichen kann. Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs werden Pflanzmaßnahmen in Form von Baum-Heckenpflanzungen zur besseren Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und zur Aufwertung des Ortsbildes von Lichtenberg konzipiert.

3. ein schmaler Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Gewerbegebiet,
4. der Bereich westlich der Gebäude Nr. 1 und 2.

Beide Flächen werden als Kompensationsflächen mit Baum- und Heckenpflanzungen zur Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft entwickelt.

Es wird weiterhin konzipiert, bestimmte versiegelte Flächen zurückzubauen und dauerhaft zu entsiegeln. Dazugehören:

- die ehemaligen Siloflächen B und D,
- nicht mehr benötigte Gebäude und Verkehrsflächen östlich des Gebäudes Nr. 13 sowie an der südlichen Nebenstraße.

~~Bei Entwicklung der Neubauf Flächen in den Flurstücken 44 und 45 besteht dort ausreichend Entsiegelungspotenzial zur Verrechnung mit der potenziellen Neuversiegelung.~~

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

5.1 Ziel und Zweck / Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sowie die damit verfolgten Ziele und Zwecke sind Gegenstand des vorstehend erläuterten Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs des VBP wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Da die eingeschränkte Zugänglichkeit des Gebiets erhalten bleiben soll, wird die Zulässigkeit der Nutzungen auf solche beschränkt, die die ständige Begehbarkeit des Gebiets für Jedermann nicht erfordern. Dazu gehören

- Wohngebäude,
- Bürogebäude,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weitere Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 werden nicht zugelassen.

Ausdrücklich aus der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausgenommen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Der Umfang der zulässigen Wohnnutzung wird **auf 8** Wohneinheiten begrenzt. Damit wird gesichert,

- einerseits die Unterordnung der Wohnnutzung unter die gewerbliche Nutzung im Plangebiet,
- andererseits eine Dimension, die sich in die Entwicklung des Ortsteils Lichtenberg als Wohnstandort einfügt.

Gewerbegebiet

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des VBP wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da auch dort die eingeschränkte Zugänglichkeit des Gebiets erhalten bleiben soll, wird die Zulässigkeit der Nutzungen auf ebenfalls solche beschränkt, die die ständige Begehbarkeit des Gebiets für Jedermann nicht erfordern. ~~Dazu gehören~~

- ~~Gewerbebetriebe der Betriebsarten der Abstandsklasse VII¹¹.~~

~~Das sind Betriebsarten, die aus der Sicht des Immissionsschutzes die benachbarte Wohnnutzung nicht erheblich stören, insbesondere~~

¹¹ ~~MUNR: Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie, Gewerbegebieten ... und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie), Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06. Juli 1995~~

- ~~-Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Autolackierereien,~~
- ~~-Bauhöfe,~~
- ~~-Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie- oder Elektrogerätebaus sowie des sonstigen elektronischen und feinmechanischen Gewerbes,~~
- ~~-Wäschereien,~~
- ~~-Anlagen zur Herstellung von Textilien, Leder- und Schuherzeugnissen,~~
- ~~-Tischlereien, Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien.~~
- Lagerhäuser und Lagerplätze.
- ~~Büro- und Verwaltungsgebäude.~~
- ~~Tierhaltung im Sinne einer Nebenerwerbslandwirtschaft.~~

Tankstellen, die gemäß § 8 BauNVO zulässig wären, werden im Gewerbegebiet des VBP nicht zugelassen. Tankstellen befinden sich in der Umgebung in wesentlich günstigerer Lage im Verkehrsnetz. Außerdem ist es nicht erwünscht, öffentlichen Fahrzeugverkehr verstärkt in das Gewerbegebiet zu lenken.

Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund der Nähe zu Wohnsiedlungen nur zugelassen, wenn die Sportarten innerhalb geschlossener Hallen stattfinden. Mit dieser Einschränkung wird insbesondere Belangen des Lärmschutzes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Mischgebiete MI-1 / MI-2

Grundflächen (GR) / Geschossflächen (GF):

Die vorhandene Bebauung wird im Bestand gesichert. Entsprechend der Gebäudegröße werden Grundflächen und Geschossflächen festgesetzt. Um Entwicklungsmöglichkeiten nicht ganz auszuschließen, werden die maximal zulässigen Grundflächen an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) orientiert. Daraus ergeben sich für die Gebäude folgende zulässige Grundflächen und Geschossflächen:

Nr. 1	GR = 700 m ²	GF = 1400 m ²	Nr. 2	GR = 700 m ²	GF = 1400 m ²
Nr. 3	GR = 700 m ²	GF = 1400 m ²	Nr. 4	GR = 570 m ²	GF = 1140 m ²
Nr. 5	GR = 440 m ²	GF = 880 m ²	Nr. 6	GR = 410 m ²	GF = 820 m ²

Vollgeschosse:

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und zur weiteren Wahrung des Ortsbildes werden maximal zwei Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO festgesetzt.

Die daraus errechnete maximal zulässige Geschossfläche beträgt zweimal die Grundfläche.

Mischgebiet MI-3

~~Diese Baufläche soll für maximal vier Einfamilienhäuser erschlossen werden.~~

~~Da es sich um eine zu entwickelnde Baufläche handelt, werden hier Relativwerte festgesetzt, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Beide Werte geben an, wie viel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche in Bezug auf das Gesamtgrundstück überbaut werden dürfen.~~

~~Zur Wahrung des ländlichen Charakters des Baugebiets wird eine extensive Bebauung konzipiert:~~

- ~~• GRZ 0,2,~~

~~d.h. z.B. von einem 1000 m² großen Grundstück dürfen 200 m² überbaut werden.~~

~~Bezogen auf die dort konzipierte gesamte Erschließungsfläche von ca. 3600 m², das sind 900 m² je Baugrundstück, dürfen maximal 180 m² überbaut werden (Wohnhaus, Terrassen, Nebengebäude...).~~

- ~~• 2 Vollgeschosse~~

~~zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes und der Einfügung in den in Lichtenberg vorhandenen Siedlungsbestand.~~

- ~~• GFZ 0,4~~

~~ergibt sich bei zwei Vollgeschossen aus der GRZ.~~

~~Die drei Mischgebiete beinhalten zusammen genommen eine maximal überbaute bzw. überbaubare Grundfläche von ca. 4240 m².~~

Gewerbegebiet

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gebäudebestand für eine weitere gewerbliche Nutzung zu sichern. Im Gewerbegebiet sind keine Neubauten – gegebenenfalls lediglich Ersatzbauten auf der vorhandenen Grundfläche vorgesehen.

Aus diesem Grunde wird für jedes vorhandene Gebäude entsprechend seiner Größe eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Um Entwicklungsmöglichkeiten nicht ganz auszuschließen, werden die maximal zulässigen Grundflächen an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) orientiert.

Die maximal zulässige Gebäudegrundflächen betragen:

Nr. 7	1100 m ²	Nr. 8	880 m ²	Nr. 9	500 m ²
Nr. 10	1350 m ²	Nr. 11	660 m ²	Nr. 12	930 m ²
Nr. 13	950 m ²	Nr. 14	380 m ²	Nr. 15	150 m ²

Somit ist im Gewerbegebiet maximal eine Grundfläche von ca. 6900 m² überbaut.

In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude und die konzipierte ausschließlich gewerbliche Nutzung wird eine Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Diese definiert sich beim jeweiligen Gebäude über Grund, d.h. über der angrenzenden Erschließungsstraßenfläche.

Obwohl klassische zweigeschossige Gebäude gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO gegenwärtig im Gewerbegebiet nicht vorhanden sind, werden bei Rekonstruktionen zwei Vollgeschosse grundsätzlich erlaubt. Dabei wird berücksichtigt, dass gewerblich genutzte Räume häufig eine größere Höhe erfordern als beispielsweise Wohn- oder Büroräume.

5.2.3 Bauweise

In einem qualifizierten Bebauungsplan sind Regelungen zur Bauweise zu treffen.

In Weiterführung der vorhandenen Bauweise wird für die **Mischgebiete MI-1 und MI-2** eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das bedeutet: Auch bei einem Neubau wären auf der festgesetzten Grundfläche Häuser ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, z.B. Reihenhäuser.

~~Bei dem Mischgebiet MI-3 handelt es sich um ein neu für Bebauung zu erschließendes Gebiet. Im Hinblick auf eine bessere Vermarktbarkeit der Fläche wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf der Fläche wären also möglich:~~

- ~~• maximal vier Einfamilienhäuser oder~~
- ~~• maximal zwei Doppelhäuser.~~

Für das **Gewerbegebiet** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese dokumentiert sich beispielsweise an den Gebäuden Nr. 7 / 8 , 10, 11, 12 mit abweichendem Grundriss oder den Gebäuden Nr. 7, 8, 10, 11 und 13 mit mehr als 50 m Länge.

Im Interesse der Ansiedelung von Gewerbebetrieben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weiterhin auch abweichende Bauformen, wie L- oder U-Form bzw. entsprechende Anbauten zulässig. Zugelassen werden auch funktionsbedingte An- und Aufbauten, die zu einer abweichenden Gebäudeform führen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen

Zur Erhaltung und Fortschreibung der vorhandenen baulichen Struktur werden in allen Baugebieten enge Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, aus denen sich die überbaubare Grundstücksfläche ergibt.

In den Mischgebieten **MI-1 und MI-2** wird die Baugrenze überwiegend mit 2 m Abstand von der Gebäudewand festgesetzt. Beim Gebäude Nr. 1 entspricht die Baugrenze der Gebäudeaußenwand, um auch bei Neubau oder Umbau die jetzige Gebäudegröße nicht zu überschreiten.

~~Im Mischgebiet MI-3 folgt die Baugrenze gleichzeitig der in § 6 Abs. 6 BbgBO definierten Abstandsfläche mit einer Tiefe von 3 m bei Gebäuden mit maximal zwei oberirdischen Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe.~~

Im Interesse gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten werden die Baugrenzen im **Gewerbegebiet** überwiegend mit einer Tiefe von 5 m von der vorhandenen Gebäudeaußenwand festgesetzt; bei den kleineren gewerblichen Bauten (Nr. 14, 15) mit 3 m Tiefe. Die „hofartigen“ Strukturen zwischen den Gebäuden Nr. 7, 8 und 12 werden innerhalb einer Baugrenze zusammengefasst. D.h. innerhalb dieser Grenzen wäre bei Neubau auch ein Baukörper unterschiedlicher Bauweise mit einer Grundfläche von max. 2910 m² möglich.

5.2.5 Verkehrsflächen

Das EAG Bau 2004 hat in der redaktionellen Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB klargestellt, dass in Bebauungsplänen sowohl öffentliche als auch private (Straßen-) Verkehrsflächen festgesetzt werden können.¹²

Im VBP-15-001 werden als private Verkehrsflächen festgesetzt:

- Die Haupteerschließungsstraße.

Die 9 m breite Trasse der Verkehrsfläche ermöglicht die Anlage einer Gewerbestraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m – empfohlener Querschnitt für eine Gewerbestraße, Variante 9.2¹³.

¹² MIR Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Juni 2007

¹³ FGSV 2006: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

In Anbetracht der nicht öffentlichen Durchfahrtsstraße und damit sehr geringem Verkehrsaufkommen wird auf die Konzipierung von Geh- oder Radwegen verzichtet.

- Davon abzweigend eine Erschließungsstraße nach Süden.

Es handelt sich hier um eine Sackgasse, die ~~später bei Realisierung der Einfamilienhäuser im Baufeld MI 3~~ für die Bewohner als Zufahrt dient. Die 5 m breite Verkehrsfläche ermöglicht die Anlage eines Wohnweges gemäß Bild 25 / 1.1 der RAS 06. ~~Im Bereich der Fläche MI 3 geplant für maximal 4 Einfamilienhäuser wird~~ eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge konzipiert, ausreichend auch für Fahrzeuge der Müllentsorgung oder der Feuerwehr.

Die weitere innere Erschließung mit einem Netz unterschiedlich befestigter Straßen und Wege ist nicht Gegenstand der Festsetzung des VBP.

Die festgesetzten Verkehrsflächen können neben der Fahrbahn auch Stellplätze, Straßenbegleitgrün oder Sickermulden einschließen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Damit soll dem Investor ausreichend Gestaltungsraum für spätere Entwicklungen des Verkehrsnetzes im Gebiet gegeben werden.

5.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Niederschlagswasserversickerung

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf wurde von den zuständigen Stellen darauf hingewiesen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser nicht in die Vorflut außerhalb des Gebiets bzw. in öffentliche Leitungsnetze eingeleitet werden darf. Es müssen Lösungen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gefunden werden.

Zu diesem Zweck wurde im Sommer 2010 eine Baugrundüberprüfung bezüglich der Versickerungseignung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgenommen¹⁴.

Das Ergebnis deckt sich mit stochastisch getroffenen Feststellungen:

- Im westlichen Teil des Plangebiets (~~bei MI 3~~) wurden bis in eine Tiefe von 1,50 m unter Geländeoberkante nichtbindige, enggestufte, teilweise Sande (Feinsand, Mittelsand) und darunter bis zu einer Endteufe von 5,00 m bindiger, steifplastischer Geschiebelehm in Form von stark schluffigen, schwach tonigen bis tonigen Feinsanden ermittelt. Ermittelter k-Wert 6.2×10^{-5} .¹⁵
- Weiter östlich (südlich der Fläche GE 2) sind bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m nichtbindige, enggestufte, teilweise schluffige Sande vorhanden. Ermittelter k-Wert 7.8×10^{-5} bis 8.9×10^{-5} .

Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen bis zur Endteufe nicht angetroffen.

Aus diesem Befund schlussfolgert der Gutachter: „Entsprechend der ATV A 138 (Versickerungseignung) sind Böden mit Durchlässigkeiten von $k > 5 \times 10^{-6}$ m/s für die Erstellung von Versickerungsanlagen geeignet. Im Bereich des (östlichen) Aufschlusses bestehen die besseren Möglichkeiten, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

¹⁴ Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder) 14.07.2010

¹⁵ Die Versickerungsfähigkeit von Böden wird mit dem k_f -Wert = Bodendurchlässigkeitsbeiwert gemessen. Für Versickerungsanlagen kommen nur Böden in Betracht, deren Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich zwischen 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} liegt.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers kann an diesem Standort über die freie Fläche, Mulden, Sickerbecken, Rigolen oder Sickerschächte erfolgen.¹⁶

Im Ergebnis dieser Untersuchungen werden im VBP Flächen für die Niederschlagsversickerung auf freier Fläche festgesetzt. Dazu gehören:

- A) eine Fläche östlich des Gebäudes Nr. 12 = 2.000 m²
- B) eine Fläche im Dreieck zwischen den Gebäuden Nr. 11 und 14 = 3.500 m²
- C) eine Fläche südlich des Gebäudes Nr. 11 = 2.800 m²
- D) eine kleinere Fläche an der Neuen Straße = 800 m²

Diese Flächen werden begrünt und zur Erschließungsstraße sowie zur südlichen Geltungsbereichsgrenze hin flachwellig modelliert.

Löschwasserversorgung

Der ausreichenden Löschwasserversorgung dient ein Sammelbehälter mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ nördlich des Gebäudes Nr. 1. Es handelt sich um einen, teilweise aus Regenwasser gespeisten Behälter in der Erde, der ebenerdig massiv abgedeckt ist und ganzjährig nicht zufriert.

Der Behälter ist für Löschfahrzeuge zugänglich, da er direkt an einer der inneren Erschließungsstraßen liegt.

Eine Kennzeichnung als Feuerlöschwasserentnahmestelle ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Telekommunikation

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben wird in den VBP eine textliche Festsetzung aufgenommen mit dem Inhalt, dass in allen Straßen und Gehwegen ca. 0,5 m breite Leitungstrassen für Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

5.2.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im VBP wird ein Übergabepunkt für den Anschluss des gebietsinternen Trinkwasser- und Abwasserleitungssystems an das öffentliche Netz gekennzeichnet. Dieser befindet sich am Eingangstor Neue Straße.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Gebäude im VBP-Gebiet bedarfsgerecht an das öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen zur inneren Erschließung des Gebiets werden im VBP nicht festgesetzt. Dies begründet sich daraus, dass die Zeitfolge der weiteren Nutzung der verschiedenen Gebäude noch unklar ist und bauplanungsrechtlich nicht reglementiert werden soll.

Weiterhin werden im VBP zwei Übergabepunkte zur Versorgung mit Elektroenergie gekennzeichnet. Es werden Übergabepunkte des Bestandes weiter genutzt.

¹⁶ Baugrundbüro Wenzel, Frankfurt (Oder) 14.07.2010

5.2.8 Immissionsschutz

Die gewerbliche Nutzung innerhalb der **Mischgebiete** soll sich gemäß der festgesetzten Zulässigkeiten der Art der Nutzung auf Bürogebäude und Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören – d.h. nur unwesentlichen Eigenlärm oder Fahrzeuflärm, Erschütterungen oder Luftverschmutzung verursachen, beschränken.

Aus diesem Grunde werden ausdrücklich aus der Zulässigkeit gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausgenommen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Diese drei Arten von Gewerbebetrieben können potenziell durchaus störende Emissionen (Lärm, Gerüche, Stäube, Erschütterungen, zusätzlicher Fahrzeugverkehr) verursachen, die das benachbarte Wohnen erheblich stören.

Im **Gewerbegebiet** sind nur Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsleitlinie des MUNR von 1995 zulässig (vergleiche Fußnote 10). Die Abstandsklasse VII nennt Betriebsarten, die in einem Abstand von mindestens 100 m zwischen schutzbedürftiger Wohnfunktion und emittierendem Gewerbebetrieb errichtet werden sollten.

~~In Ziffer 2.2.2.2 ist zu sich daraus ergebenden Zwischenzonen ausgeführt, dass „sich durch die Abstände ergebende Zwischenzonen nicht als von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB anzusehen sind, sondern vielmehr kann innerhalb dieser Abstände eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet und eine weniger störende Nutzung als im Gewerbegebiet vorgesehen werden.“~~

~~Aus der Liste der Betriebsarten der Abstandsklasse VII kommen im hier zu planenden Gewerbegebiet insbesondere in Betracht:~~

- ~~• Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten und Autolackierereien,~~
- ~~• Gewerbe und Handwerksbetriebe wie Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien, Tischlereien, Schreinereien,~~
- ~~• Betriebe zur Herstellung von Garnen, Textilien und Kleidung, zur Leder- und Papierverarbeitung,~~
- ~~• Betriebe der Feinmechanik, Elektrotechnik und Elektronik.~~

5.2.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Gelände der ehemaligen Stallanlage sind auch bei Weiternutzung gemäß der festgesetzten Art der Nutzung und des Maßes der Nutzung erhebliche Potenziale für Kompensationsmaßnahmen vorhanden. Dazu gehören:

1. Entsiegelungsflächen:	1a	Ehemaliges Flachsilo (B)	720 m ²
	1b	Ehemaliges Flachsilo (D)	500 m ²
	1c	Fläche östlich Gebäude Nr. 13	200 m ²
	1d	Sonstige Flächen in Fl.St. 45, 73/1	755 m ²
	gesamt:		2175 m ²

2. Ersatzflächen – hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Im VBP wird eine Fläche von rund 4.000 m² mit einer Gesamtlänge von 800 m und einer Breite von 5 m zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Dieser Grünstreifen wird entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze entwickelt. Zu erreichende Effekte sind:

- Eingrünung des Gesamtgeländes in Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Lichtenberg.
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes am Dorfrand von Lichtenberg.
- Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der Siedlung entlang der Nordstraße.
- Verbesserung der örtlichen Vielfalt durch Schaffung weiterer Biotopstrukturen.

Zur Anpflanzung soll eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen kommen. Da der Standort potenziell als trocken eingeschätzt werden muss, sind eher trockenheitstolerante Arten zu verwenden. Das können sein:

Baumarten:	Sandbirke	Betula pendula
	Sauerkirsche	Prunus cerasus
	Pflaume	Prunus domesticus
	Kulturapfel	Malus domesticus
	Kulturbirne	Pyrus communis
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Salweide	Salix caprea
	Straucharten:	Eingriff. Weißdorn
Schlehe		Prunus spinosa
Hundsrose		Rosa canina
Heckenrose		Rosa corymbifera
Weinrose		Rosa rubiginosa
Filzrose		Rosa tomentosa
Kreuzdorn		Rhamnus catharticus
Faulbaum		Rhamnus frangula
Brombeere		Rubus fruticosus

Die Pflanzliste wird im VBP textlich festgesetzt.

5.2.10 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Bodendenkmale¹⁷

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Bodendenkmale bekannt, werden aber aufgrund der topografischen Situation vermutet. Deshalb werden folgende Hinweise gegeben:

- Bei Schachtungsarbeiten sind nach Möglichkeit bereits vorhandene Trassenführungen zu nutzen. Termine für Erdarbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde mindestens zwei Wochen vorher bekannt zugeben.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

¹⁷ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 08.06.2009

- Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörden / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Denkmalpflege¹⁸

Gegen das Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange.

Telekommunikation

Es werden Hinweise zum Umgang mit dem Telekommunikationsnetz (TK) gegeben:

- In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der TK-Linien vorzusehen. Dies wird als Festsetzung in den VBP aufgenommen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien nicht behindert werden.
- Zur telekommunikationstechnischen Versorgung einzelner Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Kampfmittelbelastung¹⁹

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig von Beginn der Maßnahmen einzureichen.

¹⁸ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege, Schreiben vom 10.06.2009

¹⁹ Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.06.2009

5.3 Umweltprüfung (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB)

5.3.1 Allgemeines zur Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung eines B-Planes ein Umweltbericht zu erarbeiten, der gem. § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planes darstellt. Die Umweltprüfung wird in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Es gibt keine zusätzlichen Verfahren. Für die Bestimmung der Prüfungsdichte wird in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB erklärt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ergebende Abschichtungswirkung bei Umweltprüfungen zwischen Raumordnungsverfahren, Flächennutzungsplanverfahren und Bebauungsplanverfahren kann nicht genutzt werden, da zu dem rechtskräftigen FNP der Stadt Frankfurt (Oder) noch kein Umweltbericht existiert.

In die Umweltprüfung werden die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung integriert. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung entfällt, da kein europäisches Schutzgebiet „Natura 2000“ (FFH- und SPA-Gebiet) betroffen ist.

Mit dem Vorentwurf des VBP wurde ab Mai 2009 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Dabei wurden Stellungnahmen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt. Es wurden folgende Forderungen gestellt:

- Keine Zunahme der Versiegelung im Außenbereich.
- Bei Neuversiegelung ist Ausgleich durch Entsiegelung im Plangebiet zu erbringen.
- Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts.

Folgende Fachgesetze mit Aussagen zu den Zielen des Umweltschutzes sind zu beachten:

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz TA Lärm DIN 18005
Boden	Baugesetzbuch Bundesbodenschutzgesetz
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Brandenburger Wassergesetz Brandenburger Naturschutzgesetz
Klima / Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz TA Luft
Arten / Biotope	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Baugesetzbuch Waldgesetz des Landes Brandenburg
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Brandenburger Naturschutzgesetz Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

In Fachplänen sind folgende Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet festgelegt:

Landschaftsprogramm von Brandenburg

Es werden naturschutzfachlich bedeutsame Arten und Biotoptypen für die Lebuser Platte aufgelistet. Von den genannten Arten und Biotoptypen kommen keine im Plangebiet oder angrenzend vor. Als schutzgutbezogene Ziele werden für den Raum des Plangebiets genannt:

- Arten und Lebensgemeinschaften – Erhalt und Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche und Reduzierung des Stoffeintrages.
- Boden – Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden.
- Wasser – Priorität des Grundwasserschutzes in Gebieten mit überdurchschnittlicher Neubildungshöhe; Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.
- Klima/Luft – Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung sind.
- Landschaftsbild – Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters; stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben.
- Erholung – Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit.

Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) von November 1996

Im Landschaftsplan ist die Planfläche als landwirtschaftlicher Betriebsstandort dargestellt. Angrenzend befinden sich Obstplantagen und eine geplante gewerbliche Baufläche (östlich), die zum Teil inzwischen als Parkplatz ausgebaut wurde.

Naturschutzrechtliche Auflagen bestehen für den Planbereich nicht.

Als Defizit wird die unzureichende Eingrünung der landwirtschaftlichen Anlage genannt.

5.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mensch / Bevölkerung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar westlich und südlich des Plangebietes. Entsprechend dem dörflichen Charakter sind die Grundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die Erholungsnutzung spielt in Lichtenberg keine Rolle. Aufgrund der Landschaftsstruktur und der Nähe zur Autobahn ist das Gebiet dafür nicht geeignet.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wurde bereits großflächig genutzt. Daraus resultiert der hohe Anteil versiegelter Flächen. Die noch unbebauten Areale sind Ruderalflächen oder Grünland. Bestandsbildend sind Beifuß, Brennessel, Rainfarn, Blauer Natternkopf. An den Gebäuden und im Randbereich ist Holunder aufgewachsen. Vereinzelt finden sich auch Pappel, Birke, Kirsche und Robinie. Die Grünlandflächen werden zur Tierhaltung (Wildschweine und Damwild) genutzt.

Geschützte Biotope oder Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Bei der südlich an die geplante Mischgebietsfläche angrenzenden Gehölzfläche außerhalb des Plangebietes handelt es sich um ein Robinienwäldchen.

Bezüglich der Fauna sind mehrere Mehlschwalbennester an dem Gebäude Nr. 1 festgestellt worden.

Weitere Untersuchungen der Gebäude wurden nicht durchgeführt, da die Gebäude erhalten werden sollen (kein Abriss!).

Boden / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft der Ostbrandenburger Platte, die im Landschaftsprogramm von Brandenburg als „Barnim und Lebus“ bezeichnet wird, und hier in der naturräumlichen Haupteinheit 794 Lebusplatte.

Der Boden im Plangebiet ist jedoch durch die langjährige Nutzung überformt, großteils versiegelt oder verdichtet. Die Vorbelastung aus Versiegelung beträgt insgesamt 2,6 ha, davon 9.300 m² Gebäude, 3.000 m² Siloflächen und ca. 13.700 m² Straßen und Betonflächen (vgl. Bestandskarte).

Auf der gesamten Fläche ist mit landwirtschaftsüblichen Bodenkontaminationen zu rechnen. Einige in den Jahren 1993 und 1994 durchgeführte Bodenuntersuchungen weisen erhöhte Werte für Nitrate, Kalium, Chlorid und Phosphate auf.

Altlastenschwerpunkte könnten die ehemaligen Standorte des Heizhauses, der Werkstatt, der Tankstelle, eine Kohlelagerfläche und die Sammelgruben für Jauche und Gülle sein.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt westlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Feuerlöschteich.

Der oberste Grundwasserleiter liegt tiefer als 5 m (bei den Bohrungen bis 5m Tiefe wurde kein Grundwasser abgeschnitten). Das Gebiet entwässert in Richtung Süden zum Dorfteich und Lichtenberger Graben hin. Ein oberflächlicher Wasserabfluss aus dem Plangebiet heraus ist auch bei Starkregen nicht zu verzeichnen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität können trotz der langjährigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort aufgrund des großen Flurabstandes ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Auswertung des hydrogeologischen Kartenwerkes der DDR im Maßstab 1:50.000 (HK50) ist festzustellen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund des Flurabstandes relativ geschützt ist.

Klima / Luft

Aus klimatologischer Sicht gehört das Untersuchungsgebiet zum Einflussbereich des Ostdeutschen Binnenklimas, das sich durch relative Trockenheit und hohe Temperaturdifferenzen im Jahresgang auszeichnet. Während die Jahresmitteltemperatur bei 8,6°C liegt, erreicht die Julitemperatur einen Durchschnittswert von 18,1°C und die Januartemperatur einen von -1,2°C.

Die Niederschläge liegen im langjährigen Mittel bei 520 mm.

Im Jahresmittel weht der Wind hauptsächlich aus westlicher bis westsüdwestlicher Richtung.

Landschaft

Das Plangebiet wird durch die noch stehenden Hallen, versiegelten Wege mit Lagerflächen und den ruderalen Bewuchs geprägt.

Es vermittelt einen eher ungeordneten Eindruck am Rand der Ortslage von Lichtenberg.

Die nur in geringer Entfernung verlaufende Autobahn A 12 in Richtung Polen bzw. Berlin führt zu einer permanenten Lärmbelastung.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass es sich um ein landschaftlich wenig sensibles Gebiet handelt, dem keine hohe Eigenart und Schönheit zukommt.

Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine Baudenkmale oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der hier vorliegenden Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet über die nächsten Jahre mit den bestehenden Gebäuden und Nutzungen verbleibt.

Ungenutzte Teilflächen könnten sich im Zuge der natürlichen Sukzession mit Gehölzen entwickeln. Infolge der Tierhaltung kann dieser Prozess jedoch auch rückgängig gemacht werden.

Der ungeordnete Gesamteindruck des Geländes würde wahrscheinlich bestehen bleiben.

5.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

Mensch / Bevölkerung

Sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet werden Tankstellen ausgeschlossen. Damit wird kein zusätzlicher öffentlicher Verkehr in das Gebiet gelenkt, der zu Immissionen führen könnte.

Außerdem wird zukünftig im Zuge der Bebauungsplanung der Stadt Frankfurt/Oder die Verkehrsanbindung neu gestaltet, was maßgeblich dazu beiträgt, dass der durch das Gewerbe zusätzlich entstehende Verkehr nicht zur Beeinträchtigung der Anwohner im Dorfgebiet führen wird, da eine Straßenanbindung dann über das östlich des Plangebietes festgesetzte Gewerbegebiet erfolgen wird.

Einzelne sich ansiedelnde Gewerbe müssen auf Vorhabensebene eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erlangen, womit eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngrundstücke ausgeschlossen werden kann.

Tiere und Pflanzen

Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen von wertvollen Biotopen. Bei den Pflanzen handelt es sich um häufig vorkommende nitrophile Ruderalarten.

Bei den Tieren sind die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten, d.h. die vorgefundenen Mehlschwalbennester stehen unter Schutz und dürfen nicht beseitigt werden. Dies ist nach den Zielen des VEP auch nicht vorgesehen.

Sollten entgegen der gegenwärtigen Annahme doch Gebäude innerhalb des VEP abgerissen werden, sind vorher die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Avifauna und Fledermäusen zu prüfen und ggf. Maßnahmen abzuleiten.

Boden

Es ist zu prüfen, ob infolge der Planung über die Vorbelastung hinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden hinzukommen.

Dazu wurde der Bestand an Bodenversiegelung ermittelt.

Flächen	Bestand (m ²)
Gebäude	9.325
Siloflächen	2.975
Straßen- und Betonflächen	13.760
Summe	26.060

Die Planung zielt darauf ab, die vorhandenen Gebäudeflächen festzusetzen und lediglich in MI 3 eine Neubebauung mit Wohnhäusern zuzulassen. Da sich auf dieser Fläche auch versiegelte Siloflächen befinden, entsteht nur eine geringe Neuversiegelung. Durch den Rückbau weiterer Siloflächen kann bezüglich der Versiegelung eine positive Bilanz erreicht werden, d.h. **es entsteht keine Neuversiegelung, sondern eine Entsiegelung von rund 700 m².**

Flächen	Planung (m ²)
MI 1	1.400
MI 2	1.710
MI 3*	1.35
GE 1	3.560
GE 2	3.340
Siloflächen	1.755
Straßen- und Betonflächen	13.470
Summe	25.370

Wasser

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin unter Beachtung ggf. erforderlicher Vorreinigungen im Plangebiet versickert. Flächen für eine breitflächige Versickerung stehen im Plangebiet zur Verfügung.

Die Sicherung der Umweltstandards wird mit dem Bauantrag geprüft.

Klima / Luft

Bei nahezu gleichbleibender Versiegelung und reduzierten Emissionen gegenüber der früheren Intensivtierhaltung sind durch die Planung keine negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Gewerbeansiedlungen sind auf Vorhabensebene die Immissionsschutzgesetze zu beachten.

Belastungen der Luft können durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch die Ansiedlung von Logistik- und Fuhrunternehmen, entstehen. Deshalb ist es wichtig, dass der Verkehr nicht durch die Ortslage geführt wird und somit keine innerörtlichen Belastungen entstehen.

Außerdem liegt das Gebiet am Siedlungsrand, wo gute Austauschverhältnisse bestehen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die weitere Umgebung zu erwarten sind.

Landschaft

Landschaftlich ist das Gebiet vorbelastet durch die restlich vorhandene, ungeordnete Bebauung des landwirtschaftlichen Standortes. Mit der Umsetzung der Planung wird eine Veränderung des Gesamteindrucks des Gebietes im positiven Sinne stattfinden, da eine Eingrünung mit einer Laubgehölzhecke geplant ist.

Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Belange des Bodendenkmalschutzes werden nicht berührt.

5.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung und bei Erhalt der gegenwärtigen Bebauung entstehen keine Umweltbeeinträchtigungen. Deshalb müssen auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden. Die gemäß VBP geplante Eingrünung des gesamten Standortes führt zu einer Aufwertung und besseren Einpassung des Gebietes in die Umgebung.

Bei Festsetzung der Pflanzmaßnahmen und deren dauerhafter Sicherung können diese in Abstimmung mit der UNB und der Stadtverwaltung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Projekte angerechnet werden. Dies sollte im Durchführungsvertrag zum VBP festgeschrieben werden.

5.3.6 Zusammenfassung Umweltbericht

Die geplante Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Standortes zu Mischgebiets- und Gewerbegebieten verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft und führt nicht zur Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung. Mit der Eingrünung des Standortes kann die gegenwärtige Situation verbessert werden.

Voraussetzung ist allerdings der Erhalt der Halle Nr. 1 wegen der dort vorhandenen Mehlschwalbennester. Sollten entgegen der derzeitigen Planung Abrissarbeiten vorgesehen werden, sind Untersuchungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Verbote erforderlich.

6 Beteiligungen

6.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

Die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung des Ortsteils Lichtenberg am 23. Juni 2009.

In der Zeit vom 15.12.2011 bis zum 16.01.2012 erfolgte die Offenlegung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Anregungen und Hinweise zum Planverfahren und dessen Inhalt wurden im Ergebnis der Beteiligungen von Bürgern des Ortsteils Lichtenberg weder in der Bürgerversammlung noch später schriftlich vorgebracht.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Mit Schreiben vom 08.05.2009 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB um die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung bezüglich des Vorhabens gebeten. Diese wurden mit Schreiben der GL vom 02.06.2009 mitgeteilt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsabsicht unterrichtet. Im 2. Quartal 2009 äußerten sich die betroffenen TÖB zum Planvorhaben.

Mit Schreiben vom 06.12.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.01.2012 aufgefordert.

Im Ergebnis äußerten sich 17 der 18 beteiligten TÖB zum Vorhaben. Es erfolgte überwiegend Zustimmung, noch gegebene Anregungen und Hinweise wurden in die Erarbeitung der Satzung und deren Begründung einbezogen. Da damit nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen werden musste, wurden keine Planänderungen notwendig.

7 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Wesentlichstes Element zur Verwirklichung der im VBP getroffenen Festsetzungen ist der Durchführungsvertrag, den der Vorhabensträger mit der Stadt Frankfurt (Oder) abzuschließen hat. Der Durchführungsvertrag sollte abgeleitet aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende inhaltliche Regelungen enthalten:

- Die Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.
- Die Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen.
- Die Verpflichtung zur Entwicklung des Gesamtgebiets mit eingeschränkter öffentlicher Zugänglichkeit, einschließlich von Regelungen zur Zugänglichkeit des Plangebiets für Fahrzeuge und Mitarbeiter des Brand-, Katastrophen- und Gesundheitsschutzes.
- Die Verpflichtung zur Freihaltung und Entwicklung der Flächen im Plangebiet zur Versickerung des Niederschlagswassers.
- Die Verpflichtung zur Vorhaltung eines Wasserspeichers für die Löschwasserbevorratung mit einem Fassungsvermögen zur Bereitstellung von 96 m³ Löschwasser/Stunde für zwei Stunden; sollten später weitere Forderungen zur Bereitstellung von Löschwasser beste-

hen, sind in einem Antragsverfahren die Reaktivierung des westlich angrenzenden ehemaligen Löschwasserteiches bzw. die Anlage eines neuen Löschwasserteiches im östlichen Bereich des Plangebiets zu prüfen.

- Die Herstellung der inneren Erschließung mit den Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie der Leitungen für Abwasser zu den im VBP gekennzeichneten Übergabestellen.
- Die Durchführung der Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Eingrünung des Gesamtgebiets mit einer Laubholzhecke entsprechend den Vorgaben des VBP; vertraglich gesichert könnte der Vorhabensträger der Stadt Frankfurt (Oder) aus dem Entsiegelungsflächenpool bzw. abschnittsweise aus der Ersatzfläche (Hecke) Kompensationsflächen für anderweitige Eingriffe in Natur und Landschaft im Stadtgebiet bereitstellen.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bei Realisierung des VBP sind positive Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung im Ortsteil Lichtenberg zu erwarten:

1. auf die Wirtschaft in der Stadt Frankfurt (Oder)

Aus der Umnutzung / Konversion eines nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Anlagenstandorts in einen Standort für nichtstörendes Gewerbe und Wohnen ergeben sich positive Auswirkungen

- auf den Arbeitsmarkt – Erhalt von vorhandenen Arbeitsplätzen und Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Bereitstellung von Betriebsstätten, die Schaffung der räumlichen Möglichkeiten zur Erweiterung von Betriebsstätten und für die Ansiedelung neuer Gewerbe,
- auf die Wertschöpfung – Erzielung von Einkommen im privaten Bereich und Erhöhung des Steueraufkommens der Kommune.

2. auf die Umwelt

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird eingeschätzt, dass die Nachnutzung eines vorhandenen, weitgehend erschlossenen Anlagenstandorts höher zu bewerten ist als die Erschließung neuer Gewerbe- und Wohnstandorte mit Verbrauch umweltrelevanter Ressourcen (Eingriffe in die Schutzgüter). Die Umnutzung wird zu keinem erheblichen Verbrauch an Ressourcen führen. Die Eingriffsintensität ist gering. Von der Planung und ihrer Umsetzung werden positive Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen.

3. auf soziale Belange

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass

- am nördlichen Ortsrand von Lichtenberg eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet,
- örtliche bauliche Missstände, wie sie mit der Dorferneuerungsplanung für den Ortsteil Lichtenberg bezogen auf die Stallanlage herausgearbeitet wurden, beseitigt werden,
- gewerbliche Nutzungen so erfolgen, dass ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber der Ortslage Lichtenberg und der benachbarten Wohnbebauung entsteht,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten werden und bleiben.

9 Flächenbilanz

Nutzungsart	m ²	Ist 2009 ¹⁾	Planung +/-	VBP
Mischgebiet		0	+ 13.950	13.950
Gewerbegebiet		0	+ 33.800	33.800
Verkehrsflächen		0	+ 2.700	2.700
Private Grünflächen		10.000	+ 10.625	20.625
Flächen für Landwirtschaft		61.075	- 61.075	0
Gesamtfläche		71.075	+/- 0	71.075

1) Ist-Flächen gemäß FNP

Aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-15-001 Umnutzung Landwirtschaftsanlage Lichtenberg entstehen der öffentlichen Hand – Stadt Frankfurt (Oder) – keine Kosten.

10 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung** 1990 - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/10 Nr. 28).
- **Kommunalverfassung** des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 16).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) – Bekanntmachung der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39).
- **Brandenburgisches Straßengesetz** (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I S.358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.2011 (GVBl. I/11 Nr. 24).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - **Bundes- Immissionsschutzgesetz** – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08. November 2011 (BGBl. I S. 2178).
- **Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)** vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005, zuletzt geändert durch die **9.** Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) ~~vom 30.06.2009, bekannt gemacht am 02.12.2009.~~
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585).
- Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) GVBl. Nr. 13 vom 14.05.2009.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-15-001 „Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 Baugesetzbuch

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lichtenberg der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich ein landwirtschaftlicher Anlagenstandort, der nicht mehr für die landwirtschaftliche Primärproduktion genutzt wird.

Seitens des Eigentümers, der heute schon den größeren Teil der Anlagenfläche besitzt, ist beabsichtigt, den Standort im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands mit nicht störendem Gewerbe weiter zu nutzen und einige Gebäude in Wohnnutzung zu überführen.

Um die gewünschten Nutzungen –nichtstörendes Gewerbe und Wohnen am Ortsrand – auf dem umzunutzenden Standort geordnet realisieren zu können, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) als zielführend angesehen.

Der Anlagen- und Grundstückseigentümer plant, das Gelände mit der vorhandenen baulichen Struktur weiter zu nutzen und moderne Nutzungsansprüche zu realisieren. Es wird kein Abriss von größeren Gebäuden konzipiert, sondern deren Instandsetzung, Renovierung, Umbau und Modernisierung entsprechend den neuen Nutzungszielen. Die bauliche Entwicklung bleibt auf die vorhandenen Standorte der Gebäude beschränkt, d.h. Instandsetzung, Umbau, Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, gegebenenfalls Neubau als Ersatzbau am gleichen Standort. Es ist vorgesehen, alle südexponierten Dächer mit Fotovoltaikanlagen auszurüsten.

Am 07.05.2009 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort der ehemaligen Stallanlage. Dazu erfolgten zwischen 2009 und 2011

- die Erarbeitung eines Vorentwurfs sowie eines Entwurfs,
- eine Bürgerversammlung im Ortsteil Lichtenberg zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die Offenlegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die frühzeitige Information und Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie deren Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der zuständigen Stelle zur Ermittlung der Ziele, Grundsätze und weiteren Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung.

Im Ergebnis der Informationen und Beteiligungen wurde grundsätzlich die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und weiteren Erfordernissen der Raumordnung, den Entwicklungsabsichten der Stadt Frankfurt (Oder) sowie mit den Interessen der ortsansässigen Bevölkerung festgestellt.

Zur Herstellung der Übereinstimmung der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch den Vorhabenträger im genannten Bereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt.

Beachtung der Umweltbelange

Im Verhältnis zum bisher geltenden Planungsrecht finden auf Grund der Nutzung vorhandener Baulichkeiten keine gravierenden Änderungen statt. Es wur-

de ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Zurückgegriffen wurde auf die umweltbezogenen Informationen:

- Umweltprüfung in der Begründung

Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange deutlich gemacht, die der Planung entgegenstehen bzw. aus denen ein Erfordernis von weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplanung abzuleiten wäre. Es werden maximal 8 Wohneinheiten errichtet.

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein ausgewogenes und mit der vorgesehenen Nutzung korrespondierendes, langfristig wirkendes Konzept gefunden.

Aufgestellt am 23.09.2015

