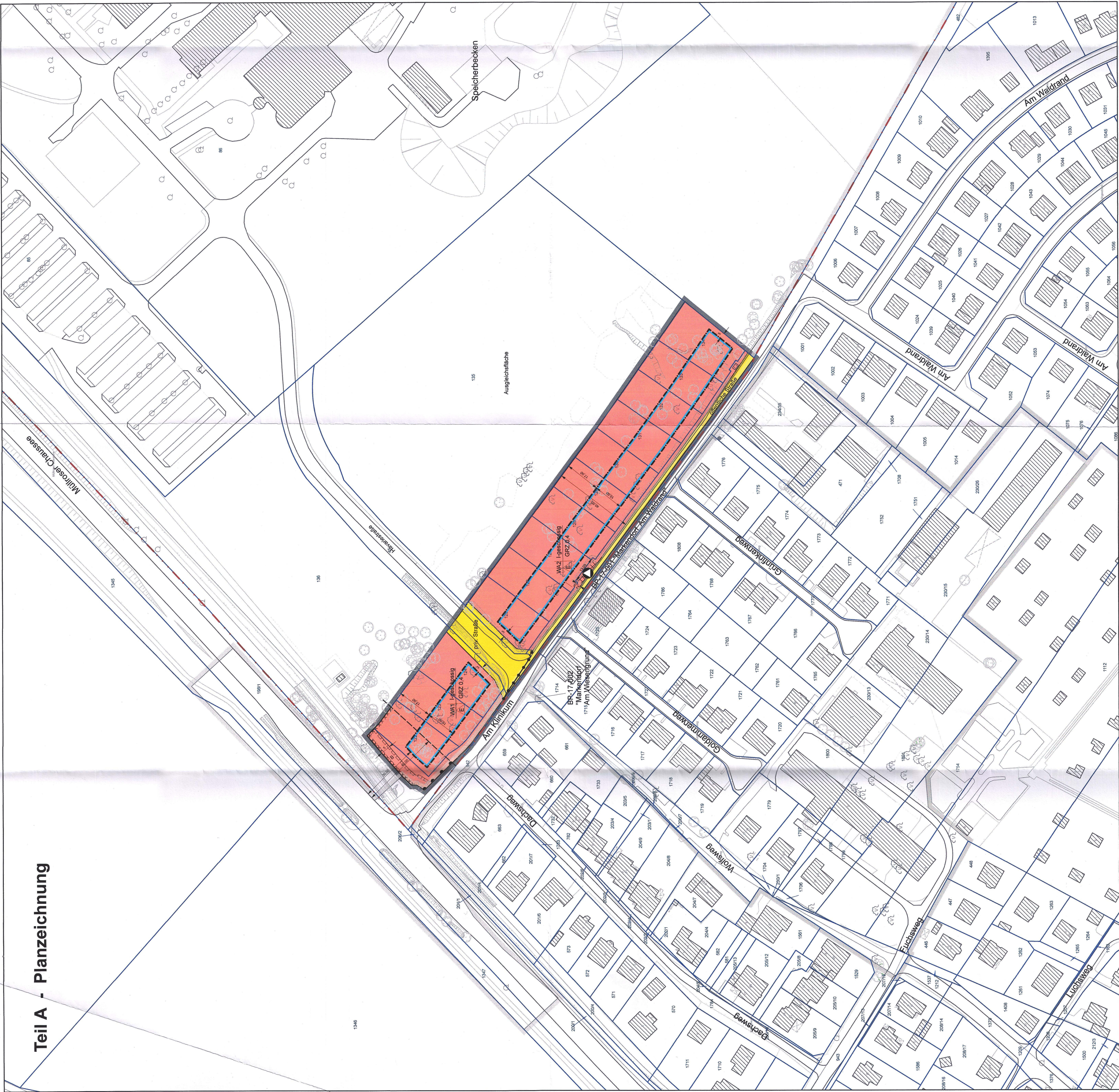


Teil A - Planzeichnung



Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
mit WA1 und WA2
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15, § 19-20 BauNVO)
GRZ 0,4
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
- 3. Bauweise und Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2, und 23 BauNVO)
nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3.5.1 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
(Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung: Abfall
- 6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Zugunsten Versorgungsträger Stadtwerke
Abgrenzung öffentliche / private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)
Textfestsetzung 1.2.5. Schallschirmendes Bauwerk

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude, ausgenommen können dem Wohnen untergeordnet zugelassen werden:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Die fertige Erdbeschaffenheit der zu errichtenden Gebäude wird mit mindestens 91,5 über NH festgesetzt.
- 1.3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauGB)
1.3.1.: Im WA 1 ist für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dach), ein resultierendes Schallschirm-Maß von mindestens 40 dB(A) zu gewährleisten.
1.3.2.: Fenster für Gebäude im WA 1 müssen ein Schallschirm-Maß von mindestens 35 dB(A) gewährleisten (Fenster der Schallschutzklasse SK3). Für zum Schließen genutzte Räume sind Fenster mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
1.3.3.: Für die vorgesehenen Wohnbauten im WA 2 ist die bauliche Ausführung von Umfassungsbauteilen auf ein resultierendes Schallschirm-Maß von mindestens 35 dB(A) auszulegen.
1.3.4.: Fenster für Gebäude im WA 2 müssen ein Schallschirm-Maß von mindestens 32 dB(A) gewährleisten (Fenster der Schallschutzklasse SK2).
1.3.5.: Entlang des Planenschnitts ist die Errichtung eines schallschirmenden Bauwerkes in Form einer Wand mit einer Höhe von max. 2,0m zulässig.
- 1.4. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
1.4.1.: Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken muss mindestens 25% betragen.
1.4.2.: Die Bäume sind zwei Blühen (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, Stamm d. 10-12 cm oder Großstrauch (Erhöhe mindestens 9 m) zu pflanzen. Es sind als Baum Obst- oder mindestens mittelgroße Laubbäume (zu erwartender Kronendurchmesser mindestens 6 m) zu pflanzen. Im Weiteren sind je Baugrundstück mind. 3 lfd. Meter Heckenpflanzungen mit einer Breite 120m und mind. 1 Pflanze je Meter zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu dokumentieren. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.
- 2. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, auf den Baugrundstücken, auf denen es anfallt, zu versickern.
- 3. Nachrichtliche Übernahme
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. § 9 Abs. 2 bestimmt, dass in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der B 87, die Zustimmung des Bundesverkehrsministeriums für die Errichtung von baulichen Anlagen, die einen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuleiten ist.
- 4. Hinweise ohne Normcharakter
4.1.: Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt oder teilweise Kampfmittelbestände ist. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelentfernbearbeitung vorzunehmen.
4.2.: Baugenehmigung der Stadt Frankfurt (Oder), Amtsblatt 20. Nr. 10 vom 12.11.2009 berücksichtigen.
4.3.: Im Plangebiet ist mit Vorkommen von Zwerchsteinen zu rechnen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist daher bei der unteren Naturschutzbehörde eine Beschneidung eines Artopozaliten vorzunehmen, dass durch eine fachgerechte bautechnische Ausführung der Bauarbeiten die untere Naturschutzbehörde in ausreichendem Maße geschützt werden kann. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.
4.4.: Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung) vom 2.03.2012

Verfahrensvermerke

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 14.10.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Frankfurt (Oder), den 25.10.2019
Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 29. Okt. 2019
Unterschrift
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.10.2019 bis zum 29.10.2019 öffentlich ausgestellt. Nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ersichtlich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 29. Okt. 2019
Unterschrift
4. Der Bebauungsplan wurde am 29.10.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2016 (GVBl. I Nr. 37) und § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 18.12.2016 (GVBl. I Nr. 39) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 29. Okt. 2019
Unterschrift
5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2019 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Frankfurt (Oder), den 29.10.2019

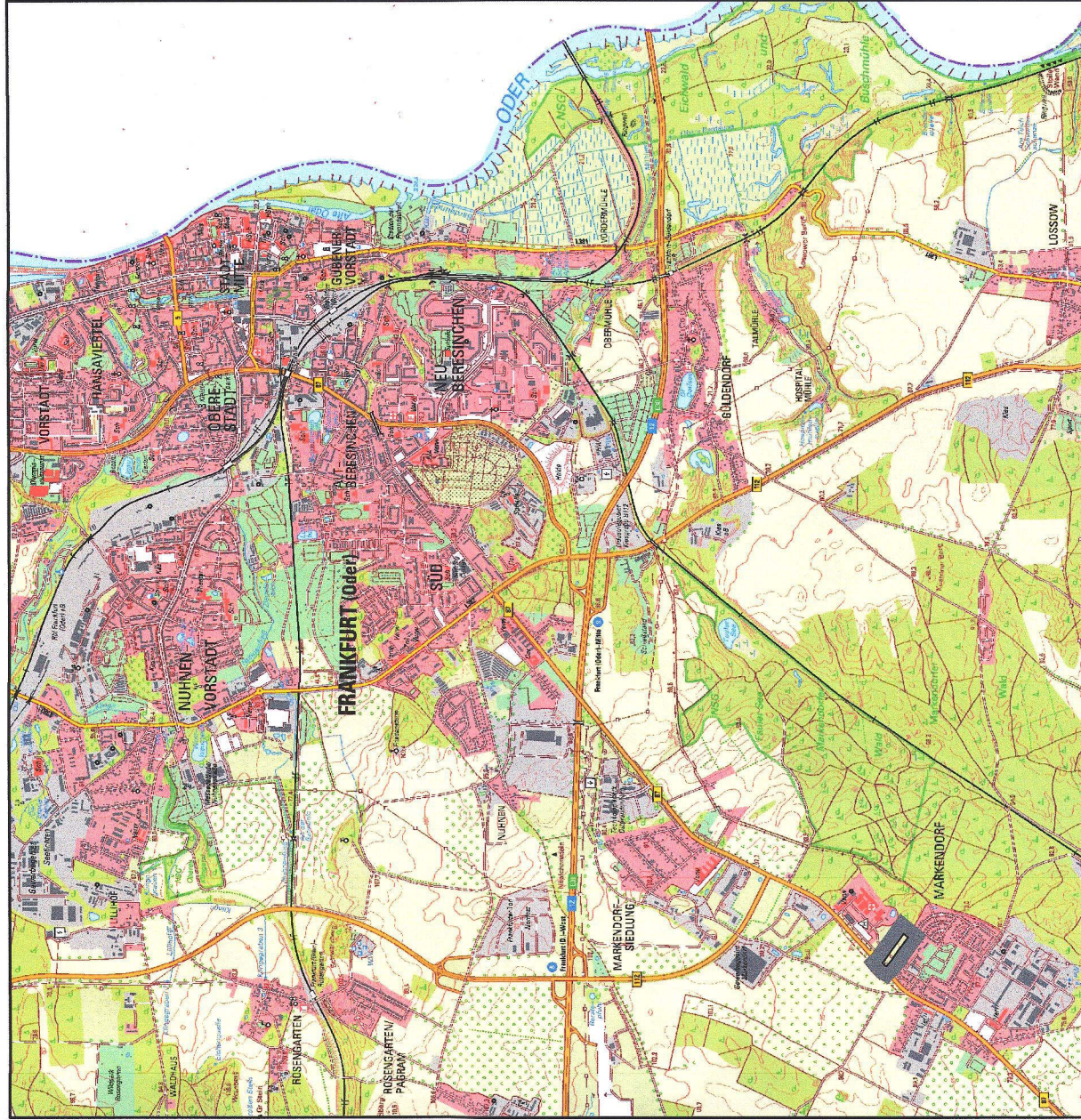
Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.10.2019 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bebauungsplanung ist auf die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) hingewiesen worden. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) ist durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) ist durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) ist durch die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Planung der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert.

Frankfurt (Oder), den 25.10.2019
Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannutzungsplans - (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1087) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 2809)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2886 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2809)
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2016, BGBl. I Nr. 37)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.10.2017, bekannt gemacht am 25.10.2017.

Übersichtsplan



Stadt Frankfurt (Oder)

BP-54-002 "Straße Am Klinikum"



Maßstab: 1 : 1.000

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

Gebätsdatum: © GeoBasis-DEIG 2019

Stand: 25.02.2019



Bebauungsplan BP-54-002 „Straße Am Klinikum“

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/
Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 17.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	1
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	2
2.2	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	2
2.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	2
2.4	NATUR UND LANDSCHAFT	2
2.5	ALTLASTEN	3
2.6	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	3
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG	4
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN	5
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	6
5	NATUR UND LANDSCHAFT	6
5.1	EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ	6
5.2	TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
5.2.1	<i>Geschützte Landschaftsbestandteile</i>	<i>8</i>
5.2.2	<i>besonderer Artenschutz</i>	<i>9</i>
6	PLANINHALT	13
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	13
6.1.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>13</i>
6.1.2	<i>Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>14</i>
6.1.3	<i>Immissionsschutz</i>	<i>14</i>
6.2	VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	19
6.2.1	<i>Verkehrsflächen</i>	<i>19</i>
6.2.1	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	<i>20</i>
6.3	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG	20
6.6	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	21
6.6.1	<i>Wasserrechtliche Festsetzungen</i>	<i>21</i>
6.7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN	22
6.8	HINWEISE	23
7	BETEILIGUNGEN	24
7.1	DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN BELANGE IN DER PLANUNG	24
7.2	FRÜHE BETEILIGUNG AM PLANVERFAHREN	26
7.2.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB</i>	<i>26</i>
7.2.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</i>	<i>32</i>
7.3	BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS	51
7.3.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB</i>	<i>51</i>
7.3.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</i>	<i>70</i>
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	81
9	FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG	81
	QUELLENVERZEICHNIS, RECHTSGRUNDLAGEN	A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes in Markendorf, nahe einem Großteil der vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Frankfurt (Oder), nahe dem Klinikum, sowie in der Nähe von Wald- und Erholungsgebieten (Markendorfer Forst) ist am Standort ein Bedarf hinsichtlich einer Wohnentwicklung vorhanden. Mit der Schaffung von Wohnraum in Markendorf kann Arbeitsstätten nah gewohnt und damit Pendelverkehr vermieden werden.

Gleichfalls ist am Standort eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit Bus und Straßenbahn vorhanden.

Für den Ortsteil Markendorf wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, welche 2001 beschlossen wurde. Die Rahmenplanung stellt die städtebauliche Grundlage für die Ortsentwicklung dar. In der Rahmenplanung wurden Entwicklungsziele, insbesondere für die wohnbauliche Entwicklung, formuliert. Im Grundsatz ist die Verdichtung der Innenbereiche vorrangig gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichen formuliert.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurden die Baugebiete „Am Waldrand“, „Wolfsweg“, und „Am Wiesengrund“ entwickelt. Alle Bereiche sind nunmehr in Nutzung. Die Ortslage Markendorf ist hinsichtlich Bebauungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Ein Bedarf ist weiterhin vorhanden.

Aus diesem Grund wird eine Entwicklung des Ortsteiles nördlich der Straße Am Klinikum empfohlen. Vorgeschlagen wird eine Ortsabrundung, welche unter Nutzung vorhandener Erschließung und damit Ressourcen erfolgen soll. Der bestehende Freiraum bleibt auf Grund der Kleinteiligkeit der Inanspruchnahme in seiner Multifunktionalität erhalten. Der Freiraum kann nicht über Gebühr in Anspruch genommen werden, da die Sicherung der umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich ist. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt sparsam.

Gemeindeweit sind Alternativstandorte für Wohnungsbau vorhanden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Innenbereiche in Ortslagen, welche einer geordneten Siedlungsstruktur zugeführt werden können, nicht in ausreichendem Maß verfügbare Baugrundstücke vorhanden sind.

Die hier umzusetzenden Strukturen zielen auf das Segment des eingeschossigen freistehenden Einfamilienhausbaues (auch als Doppelhaus) ab, welches auf kommunaler Fläche im Innenstadtbereich nicht befriedigt werden kann. Auch ist es durch die Planung des Vorhabens möglich, ca. 12 Einfamilienhäuser weitestgehend kostenneutral (für die Kommune) umzusetzen. Dies bedeutet, dass damit auch ca. 12 Familien eine Perspektive in der Stadt Frankfurt (Oder) gegeben wird, ihren Lebensmittelpunkt einzurichten bzw. aufrecht zu erhalten.

Für die Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Standortalternativen

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,2ha.

Zwischen der Straße Am Klinikum und dem Klinikum ist eine Ausgleichsfläche vorhanden, welche mit der Inanspruchnahme des Baugebietes „Am Waldrand“ aufgewertet wurde. Entlang der Straße Am Klinikum wurde ein 40m breiter Streifen nicht für den Ausgleich in Anspruch genommen und damit freigehalten.

Die Fläche ist nicht bebaut und von Grünaufwuchs geprägt.

Gequert wird das Plangebiet von einer Zweitanbindung/ Havariestraße des Klinikums, welche von der Straße Am Klinikum in Richtung des Klinikumgeländes führt. Diese Havariestraße ist nicht öffentlich und durch eine Schrankenanlage gesichert.

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Nördlich der Straße Am Klinikum erstreckt sich der Geltungsbereich mit einer Tiefe von ca. 40m westlich begrenzt von der Straßenbahn entlang der der Müllroser Chaussee, im Osten begrenzt durch den Waldrand.

Flurstück 48 (tlw.)	Flur 134	Stadt Frankfurt (Oder)
Flurstück 45 (tlw.)	Flur 134	Havariestraße des Klinikums

2.2 Verkehrserschließung

Der Standort liegt nahe der Müllroser Chaussee (B 87), der begleitenden Straßenbahnlinie und dem begleitenden Radweg. Er ist über die Straße Am Klinikum direkt an die B 87 angebunden. Das Plangebiet erstreckt sich entlang der im Bestand vorhandenen Straße Am Klinikum, die auch der Erschließung des Plangebietes dienen soll.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnhaltestelle in Höhe Fuchsweg sowie des Klinikums gesichert. Bushaltestellen befinden sich am Industrie- und Gewerbegebiet TeGeCe, im Bereich des Klinikums und damit an der Müllroser Chaussee (B 87) in zumutbarer Entfernung.

2.3 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind grundsätzlich in der Straße Am Klinikum vorhanden (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekom, Straßenbeleuchtung). Die Verlegung einer neuen Schmutzwasserleitung und die Erweiterung des vorhandenen Löschwassersystems werden erforderlich. Über die im Bestand vorhandene Straße Am Klinikum soll das Plangebiet unter Nutzung der vorhandenen Versorgungsanlagen erschlossen werden.

Regenwasser ist entsprechend §54 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu versickern. Es wurden ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes BP 54-002 „Straße Am Klinikum“ in Markendorf wurde darauf hingewiesen, dass die Straße Am Klinikum in die Breitbandförderung einbezogen wird.

2.4 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird nach §13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen werden in der Abwägung nach §1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

2.5 Altlasten

Die vom Bebauungsplan betroffenen Flurstücke 45 und 48 auf der Flur 134 sind im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Sie gehören zur Verdachtsfläche des Klinikum Markendorf. Ein konkreter Verdacht oder Hinweis auf Altlasten besteht nicht.

Aufgrund durchgeführter Untersuchungen im Februar 2018, welche keinen Hinweis auf Kontaminationen des Bodens nachwiesen, sind die vom BP-54-002 „Straße am Klinikum“ betroffenen Teilflächen der oben genannten Flurstücke aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) entlassen worden. Die Gesamtflurstücke sind noch enthalten. Nach Herauslösung der Teil-Flurstücke sind diese nicht mehr im Altlastenkataster.

2.6 Nutzungseinschränkungen

Zu beachten ist in der Planung die Havariestraße zum Klinikum. Auf dem Klinikumgelände ist ein Hubschrauberlandeplatz vorhanden. Es sind Anlagen des ruhenden Verkehrs zum Geltungsbereich hin auf dem Klinikumgelände vorhanden. Die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes für die Wohnbebauung werden im weiteren Planverfahren mit betrachtet.

Klinikum

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl.I, S.215) zu beachten.

Bodendenkmale

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht Bestandteil der Fernwärmesatzung.

Fernwärmesatzung

Eine Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Plangebiet liegt nicht vor.

Kampfmittel

Das geplante Gebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder) – Markendorf/ Markendorf- Siedlung, an der freien Strecke der B 87. Gemäß §9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. §9 Abs.2 FStrG bestimmt, dass in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 87, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Baugenehmigungs- oder in anderen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuholen ist. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. Diese Regelungen sind in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen.

Bundesstraße B 87

Auf die sich – insbesondere aus dem §23 - des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ergebenden Einschränkungen wird verwiesen.

Landeswaldgesetz

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Stellungnahme
Gemeinsame
Landesplanungsab-
teilung vom
20.11.2017

Ziele der Raumordnung

Ziel 2.7 LEP B-B (Einstufung der Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum)

Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen)

Ziel 4.5 Abs.1 Nr.1 LEP B-B (Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich)

Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze aus §5 Abs.1 LEPro 2007 und 2.8 LEP B-B (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration hochwertiger Raumfunktionen der Daseinsvorsorge, u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, in Oberzentren)

Grundsätze aus §5 Abs.2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung; Räumliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung)

Grundsatz 5.1 LEP B-B (Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten bleiben. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Bewertung: Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet Markendorf an. Das Ziel 4.5 Abs.1 Nr.1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt.

Die Planungsziele stehen infolge der Lage des Vorhabens in einem Oberzentrum mit den Grundsätzen der Raumordnung aus §5 Abs.1 LEPro 2007 und 2.8 LEP B-B im Einklang.

Eine Auseinandersetzung mit planerischen Inhalten der Grundsätze aus §5 Abs.2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B erfolgte in der vorliegenden Begründung zum BP-54-002. Die angemessene Berücksichtigung dieser Grundsätze sowie die des Grundsatzes 5.1 LEP B-B sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum. Gemäß Ziel 4.5 Abs.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung u.a. vorrangig in den Zentralen Orten konzentriert werden. Die Planung steht in Übereinstimmung mit diesem Ziel der Raumordnung.

Stellungnahme
Gemeinsame
Landesplanungsab-
teilung vom
16.07.2018

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Damit ist die Planung auch mit dem Ziel der Raumordnung aus 4.2 LEP B-B vereinbar.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann nach §13b in Verbindung mit §13b Abs.2 Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Die Ergebnisse der Rahmenplanung für den Ortsteil Markendorf von 2001/2002 wurden beachtet und weiterentwickelt.

*Rahmenplanung
Markendorf*

Zwischen der Straße Am Klinikum und dem Klinikum ist eine Ausgleichsfläche vorhanden, welche bereits mit der Inanspruchnahme des Baugebietes „Am Waldrand“ aufgewertet wurde. Entlang der Straße Am Klinikum wurde ein 40m breiter Streifen nicht in Anspruch genommen und damit freigehalten. Die Maßnahmen wurden durchgeführt und sind abgeschlossen. Der In Anspruch genommene Streifen stellt somit eine freigehaltene, unversiegelte und verwilderte Fläche dar. Eine Inanspruchnahme des Plangebietes erfolgte nicht.

*Bebauungsplan
„Am Waldrand“*

Festgesetzt wurde im Bebauungsplan „Am Waldrand“, dass die für den Ausgleich bzw. Ersatz der aus der beabsichtigten Bebauung resultierenden Eingriffsfolgen gem. §8 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Abschnitt 3 BNatSchG notwendigen zusätzlichen Flächen durch den Erschließungsvertrag für eine dauerhafte naturnahe Entwicklung zu sichern sind. (gem. §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.1a BauGB) Außerhalb des Plangebietes war u.a. folgende Maßnahme zu realisieren: • auf Teilflächen der Flur 134, Flurstück 32 Entwicklung eines mosaikartigen Biotopkomplexes aus Ginstergebüsch, Trockenrasen und Staudenfluren 2 durch Beräumung, Initialpflanzung und Pflege auf einer Fläche von ca. 2,77 ha. Diese Flächen sind zu sichern, der Zugang für Pflegemaßnahmen bleibt gewährleistet.

Gleichzeitig wurde die Straße „Am Klinikum“ im Bebauungsplan BP-17-001 „Am Waldrand“ mit einer Aufweitung zur Müllroser Chaussee hin festgesetzt.

Für die Ortsumgehung Markendorf wurde ein Linienbestimmungsverfahren durchgeführt.

*Ortsumgehung
Markendorf*

Der Lärmaktionsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (April 2009) sieht keine Maßnahmen vor, die konkret auf das Plangebiet bezogen sind. Generell ist eine Minderung der Lärmbelastung, die durch den KfZ-Verkehr bedingt sind, vorgesehen. Hierzu sollen Maßnahmen u.a. zur Geschwindigkeitsbegrenzung, zur Verbesserung des Radwegeangebotes und des ÖPNV, zur Verbesserung der Straßenraumgestaltung und zur Straßenraumbegrünung durchgeführt werden.

Lärmaktionsplan

Der Luftreinhalte- / Aktionsplan Frankfurt (Oder) (September 2006) sieht ebenfalls keine Maßnahmen vor, die konkret auf das Plangebiet bezogen sind. Generell wird die Fortschreibung der gesamtstädtischen integrierten Verkehrsentwicklungsplanung, die Koordination der Verkehrsentwicklungs-

Luftreinhalteplan

und Immissionsschutzplanung mit Ślubice, die Festlegung des EEV-Standards (Enhanced Environmentally friendly Vehicle) bei allen Fahrzeugbeschaffungen, die weitere Umsetzung der ÖPNV-Empfehlungen sowie die permanente Fortschreibung eines aktuellen Radverkehrskonzepts unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und des Stadumbaues empfohlen.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Rahmenplanung für den Ortsteil Markendorf hat als eines der wesentlichen Arbeitsergebnisse die unter städtebaulichen wie siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration der Wohnungsentwicklung in Markendorf südöstlich der B 87 herausgestellt.

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen nördlich der Straße Am Klinikum zu gewinnen. Die Inanspruchnahme dieses Siedlungspotenzials soll mit dazu dienen, das Angebot an nutzungsgerechtem Wohnraum (hier: eingeschossige freistehende Wohnhäuser) kurzfristig in Frankfurt (Oder) zu verbessern und dadurch zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beitragen.

Für eine effiziente Vermarktung der Flächen ist die vorhandene Erschließung der Straße Am Klinikum zu nutzen.

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

5 Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Im §13 Satz 1 BNatSchG ist der Grundsatz formuliert, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig vom Verursacher zu vermeiden sind. In Satz 2 ist geregelt, dass nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Nach §14 Abs.1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen auf dem Plangebiet führen zu Versiegelungen und zu Eingriffen in den Vegetationsbestand. Somit ergeben sich mit der Bebauung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Lebensraum von Pflanzen und Tierarten. Auch die kleinflächige Siedlungserweiterung am Rand einer Offenfläche (Biotopfläche im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen) beeinflusst das Landschaftsbild. Jedoch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. „Eine zusätzliche Anwendung der sich aus der Eingriffsregelung des §8 BNatSchG ergebenden Verpflichtung (Unzulässigkeit unvermeidbarer Eingriffe und Verpflichtung zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe unter bestimmten Voraussetzungen usw.) auf die

Bauleitplanung ist daher nach §8 BNatSchG und dem BauGB nicht vorgesehen. Sie wäre insbesondere nicht nach dem System der Bauleitplanung zu vereinbaren, weil die Erfordernisse zur Berücksichtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach den spezifischen, im Wesentlichen in §1 Abs.5 und 6 BauGB geregelten Verpflichtungen unter Berücksichtigung des planerischen Gestaltungsermessens der Gemeinden abschließend geregelt ist.¹

Daraus folgt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen auch vermieden werden müssen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so weit als möglich zu minimieren. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist somit in der Abwägung zu behandeln. Dies kann auch durch die Benennung von Schutz- oder Minderungsmaßnahmen erfolgen.

- Schutzgut Mensch – nicht beeinträchtigt, keine Schutz- oder Minderungsmaßnahmen
- Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt
Kleinteilige Lebensräume wie Laubgebüsche, in Gruppen aufkommender Baumbestand und anthropogen überformte Offenfläche mit ruderalisierter Gras- und Staudenvegetation werden für die Bebauung in Anspruch genommen. Es ist ein lockerer Jungbaumbestand über das Areal verteilt. Darunter sind vornehmlich Weiden, Kiefern, Eschenahorn, Pappeln sowie vereinzelt auch Stieleichen. Besonders schützenswerte Altbäume sind im Gebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet, an der südöstlich anschließenden Waldkante, ist eine Reihe besonders schutzwürdiger Alteichen (*Quercus robur*) vorhanden. Die Bäume erreichen nennenswerte Stammumfänge. Dieser wertvolle Altbaubestand ist vor jeglicher schädlichen Beeinträchtigung zu schützen. Darüber hinaus ist der Erhalt einzelner Eichen, Weiden und Kiefern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen potentiell möglich und wünschenswert. Um artenschutzrechtliche Belange im Verfahren ausreichend bewerten zu können, wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt.
- Im Ergebnis der Analyse wird festgestellt, dass durch die Entwicklung strukturreicher Hausgärten Ersatzlebensräume für Reptilien, Vögeln und Insekten geschaffen werden können. Hierzu werden Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen, die der Strukturaneicherung durch Baum- und/ oder Strauchpflanzungen- und somit der Lebensraumvielfalt- dienen. Im Rahmen dieser Festsetzungen wird auch der notwendige Ersatz für den Verlust geschützter Bäume nach §7 Abs.1 Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) allgemein bindend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, umgesetzt. Zur Sicherung eines angepassten Freiflächenanteils werden maximal zu versiegelnde Grundfläche und Baufenster festgesetzt. Nach §8 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Schutzgut Boden genutzt wird die Erschließung des längsseitig anschließenden Innenbereiches. Daraus resultiert bereits mit der Anordnung ein flächensparendes Baugebiet. Teilweise werden stark anthropogen überformte Freiflächen (Lagerfläche für Schüttgüter) in Anspruch genommen. Es ist im Bestand von vorhandenen Beeinträchtigungen der Bodenfunkti-

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krautberger 2017 §1a Seite 62

on durch Verdichtung auszugehen. Als Schutz- bzw. Minderungsmaßnahme wird die maximal zu versiegelnde Grundfläche festgesetzt. Begrenzung der Versiegelung und Festsetzung von begrünbaren Freiflächen (Haus- und Vorgärten) wirken mindernd auf den Eingriff in das Schutzgut Boden.

- Schutzgut Wasser Im Planungsraum kommen keine Oberflächengewässer vor. Von der Nutzung als Wohnstandort gehen keine grundwassergefährdenden Beeinträchtigungen aus.
- Schutzgut Klima/ Luft Auf Grund bestehender Einflüsse in der Umgebung und der geringen angestrebten Baumasse sowie des geringen Anteils an versiegelten Flächen wird keine gravierende Veränderung gegenüber der Bestandssituation gesehen. Somit liegt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Vorhaben vor.
- Schutzgut Landschaft/ Erholung Die Auswirkung der durch den Bebauungsplan ermöglichten, angepassten Erweiterung bestehender Einfamilienhausbebauung, kann als geringfügig beurteilt werden. Die Festsetzungen mit dem Ziel der Entwicklung strukturreicher Gartenflächen kommen der positiven Entwicklung des Ortsbildes entgegen. An den südöstlichen Plangebietsrand angrenzend befindet sich eine schutzwürdige Alteichenreihe. Diese Landschaftsstruktur wird als landschafts- bzw. ortsbildprägend bewertet. Dem Schutz der Bäume wird eine sehr hohe Bedeutung zu gemessen. Es ist sicherzustellen, dass im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung, jegliche Schädigungen im Kronen- und Wurzelbereich der Bäume vermieden werden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Beeinträchtigung und damit Schutz- oder Minderungsmaßnahmen

5.2 Teile von Natur und Landschaft

Über die zu prüfenden Eingriffe hinaus sind bestimmte Teile von Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Dazu gehören insbesondere

- Naturschutzgebiete,
- Nationalpark oder als Nationales Naturmonument,
- Biosphärenreservat,
- Landschaftsschutzgebiet,
- Naturpark,
- Naturdenkmal,
- Schutzgebiete (Natura 2000),
Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. üben keinen Einfluss auf das Plangebiet aus. Gesondert zu benennen, da zu berücksichtigen sind:
- geschützte Landschaftsbestandteile,
- Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (insbesondere besonderer Artenschutz)

5.2.1 Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Im Plangebiet sind geschützte Landschaftsbestandteile in Form der BaumSchVOFF vorhanden. Nach Maßgabe dieser Verordnung wird der in §2 BaumSchVOFF näher beschriebene Baumbestand, sowie dessen Standort zur Sicherung und Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Stadt- und Landschaftsbildes, zur Gewährleistung und Schaffung der innerörtlichen Durchgrünung, zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen, wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte wild lebender Tiere, zur Erhaltung oder Verbesserung der städti-

schen Umweltbedingungen, insbesondere des innerstädtischen Klimas und zur Bewahrung des kulturellen Erbes, geschützt. Diese Verordnung dient dem öffentlichen Anliegen, Bäume als Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und den Bestand zu erhalten.

Für das Plangebiet ist die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) anzuwenden. Danach befinden sich im Baufeld folgende geschützte Bäume:

- Fünf Kiefern (*Pinus sylvestris*) mit einem Stammumfang ≥ 60 cm Stammumfang

Die Fällung der geschützten Bäume ist genehmigungspflichtig. Nach §7 Abs.1 BaumSchVOFF müssen neue Bäume als Ersatz gepflanzt werden, der notwendige Ersatz für den Verlust geschützter Bäume wird nach §7 Abs.1 BaumSchVOFF allgemein bindend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt.

5.2.2 besonderer Artenschutz

5.2.2.1 Zu untersuchende Arten

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.Januar 2018 sind folgende Artengruppen insbesondere hinsichtlich baubedingter Individuenverluste zu untersuchen:

- Avifauna,
- Reptilien,
- Fledermäuse.

5.2.2.2 Bestandsbeschreibung

Die zu betrachtende Fläche hat eine Größe von 1,2 ha und befindet sich nördlich der Straße „Am Klinikum“. Der Standort wurde am 27.Januar 2018 erfasst.

Der Bereich wird von folgenden Nutzungen umgeben:

- nördlich grenzen Kompensationsflächen aus dem Bebauungsplan „Markendorf Am Waldrand“ mit einer reichen Struktur aus Gras- und Staudenfluren und naturnahen Laubgebüsch,
- westlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet,
- südlich befindet sich die Straße „Am Klinikum“ und ein Wohngebiet/Autohaus
- westlich grenzt die Bundesstraße B 87 und die Straßenbahntrasse das Plangebiet ab.

Das Plangebiet war offensichtlich Lagerfläche für Schüttgüter, gegebenenfalls auch Baustelleneinrichtung für umliegende Baustellen, so dass sich eine entsprechend ruderalisierte Vegetation am Standort entwickelt hat, die auf starke Störungen des Oberbodens hinweist.

Das gesamte Plangebiet wird durch einen nahezu flächigen Bestand aus Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert, ergänzt durch Goldrute (*Solidago spec.*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), horstweise Brennessel (*Urtica dioica*, deutet auf lokale Ablagerungen hin) und Quecke (*Agropyron repens*), weitere insbesondere nitrophile Gräser und Stauden in den Randbereichen der Gebüsch oder in der Minderzahl in starker Überdeckung durch das Reitgras.

Laubgebüsch nehmen nur einen sehr geringen Teil der Flächen in Anspruch und kommen punktuell mit den folgenden Arten vor:

- Hunds Rose (*Rosa canina*),

- Ginster (*Cytisus scoparius*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*).

Baumbestand hat sich ebenfalls punktuell mit folgenden Arten entwickelt:

- Weide (*Salix alba*),
- Eschenahorn (*Acer negundo*),
- Kiefer (*Pinus sylvestris*),
- Pappel (*Populus-Hybr.*),
- Robinie (*Robina pseudoacacia*),
- Obstgehölze.

In der Naturverjüngung konnten Stieleichen, Pappeln, Eschenahorn, Kiefern, Ginster, Schlehe, Wildrose festgestellt werden.

Weiterhin befindet sich auf dem Standort ein markanter Feldstein und ein Feldstein/Bauschutt-Haufen, der zunehmend durch aufkommende Gehölze beschattet wird, vermoost und sich damit allmählich mit einer geschlossenen Vegetationsdecke überzieht, womit die Funktion der Thermoregulation verloren geht.

Aufgrund der optimalen Artenausstattung der nördlich angrenzenden Kompensationsfläche mit einer guten Entwicklung ist zu vermuten, dass ein Teil der Laubgebüsche aus Saatgut dieses Bestandes in das Plangebiet eingewandert ist.

Im Gebiet wurden vielfache Wildwechsel festgestellt, ebenfalls Umbruchflächen durch Schwarzwild. In diesen Bereichen ist erkennbar, dass Bauschutt in den oberen Bodenschichten ansteht.

Weiterhin sind vereinzelt Haushaltsabfälle auf den Flächen erkennbar.

5.2.2.3 Potenzialanalyse für die zu untersuchenden Artengruppen

5.2.2.3.1 Reptilien

Für das Vorkommen von Reptilien sind entsprechende Strukturelemente im Plangebiet vorhanden. Eine Abhängigkeit des Vorkommens von Reptilien von der Bodengüte und Bodenqualität besteht nicht direkt, sodass auch auf den am Standort dominierenden naturfernen sekundären Böden mit Vorkommen zu rechnen ist.

Schwerpunkte für die Vorkommen sind die Bereiche, die durch Gehölzgruppen in Verbindung mit Gras- und Staudenfluren geprägt sind, vorzugsweise angereichert durch zusätzliche Strukturen (gemähte Böschung und Steinhaufen).

Besonders optimale Strukturen sind nördlich des Gebietes mit der reichen Vegetationsstruktur und den optimalen Böschungen aus reich strukturierten Bodenarten vorhanden. Innerhalb des Plangebietes bildet die südorientierte Böschung zur Straße am Klinikum in Verbindung mit Gehölzgruppen und/oder Strukturelementen ebenfalls einen günstigen Lebensraum.

Gemäß Günther (1996) sind Bestandsgrößen von 15-30 adulten Tieren je Hektar zu erwarten, aufgrund der nicht ganz optimalen Strukturausbildung wird eingeschätzt, dass der obere Wert voraussichtlich nicht erreicht wird. Mit dem Schlupf der Jungtiere ist dann mit Bestandsgrößen von 65-120 Tieren je Hektar zu rechnen.

Unter der Annahme, dass ca. 20 adulte Tiere im Plangebiet ihren Lebensraum finden können, würde dies einen theoretischen Mittelwert von ca. 2 adulten Tieren je geplantem Grundstück ergeben bzw. im Falle einer erfolgreichen Reproduktion 6-7 adulten und juvenilen Tieren.

5.2.2.3.2 Avifauna

Die vorhandenen Strukturen ermöglichen lediglich für Gebüsch- und Baumbrüter die Möglichkeit einer erfolgreichen Reproduktion, für Bodenbrüter ist die Vegetationsdecke zu dicht und die angrenzenden Störungen durch Wohnbebauung sind zu groß.

Für Höhlen- und Nischenbrüter sind im Plangebiet keine Örtlichkeiten vorhanden, der Baumbestand wurde am 27. Januar 2018 örtlich kontrolliert, es konnten keine sichtbaren Baumhöhlen in dem überwiegend jungen Baumbestand festgestellt werden.

Nester von Freibrütern konnten im Rahmen der Erfassung nicht festgestellt werden, es ist jedoch möglich, dass im Rahmen der herbstlichen Stürme diese Nester verloren gegangen sind.

5.2.2.3.3 Fledermäuse

Mit den im Plangebiet vorhandenen Strukturen bestehen für Fledermäuse keine Lebensstätten direkt im Plangebiet, auch der Baumbestand bietet aufgrund des meist geringen Alters noch keine Möglichkeit für die Anlage von Wochenstuben oder Winterquartieren.

Damit hat das Plangebiet für die Artengruppen der Fledermäuse lediglich als Jagdrevier eine Bedeutung.

5.2.2.4 Ermittlung von Beeinträchtigungen

Mit der Planung soll eine Bebauung als Wohngebiet vorgesehen werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt vor, dass mindestens 40% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten sind, sodass differenzierte Grünstrukturen wieder entstehen.

5.2.2.4.1 baubedingte Beeinträchtigungen

» Reptilien

Im Aktivitätszeitraum der Tiere besteht die Möglichkeit, dass die Tiere Haufwerke aus Baustoffen (insbesondere Kies oder sonstige Bodenlager) oder durch Erdbau entstandene Flächen als optimale Eiablageflächen nutzen und damit entweder im Rahmen der Eiablage getötet werden oder die Gelege im Zuge der Bauarbeiten vollständig vernichtet werden.

Weiterhin besteht theoretisch die Möglichkeit, dass bei ungünstigen Witterungsbedingungen und damit eingeschränktem Fluchtverhalten auch adulte Tiere durch die Bautätigkeit getötet oder verletzt werden.

» Avifauna

Brütende Vögel könnten im Rahmen des Baugeschehens stark gestört werden, gegebenenfalls können Gelege zerstört werden, wenn Nistplätze direkt durch das Baugeschehen betroffen sind.

5.2.2.4.2 anlagebedingte Beeinträchtigungen

» Reptilien

Für Reptilien können strukturierte Hausgärten (Rasenflächen und Gehölz-/Staudenflächen) einen optimalen Ersatzlebensraum bilden, sodass bei der Anlage ein gewisser Anteil an Gehölzen notwendig wird.

» Avifauna

Hausgärten mit einem Mindestanteil an Gehölzen und Bäumen bieten für Freibrüter oft einen optimalen Lebensraum, hinzu kommt die zusätzliche Möglichkeit, dass Nistplätze für Nischenbrüter oder auch Höhlenbrüter je

nach Ausführung des Gebäudes bzw. Aufhängung von Nisthilfen Nistplätze finden können.

5.2.2.4.3 betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Straße „Am Klinikum“ ist bereits vorhanden, sodass hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Fahrverkehr entstehen. Die Grundstückszufahrten werden jeweils nur sehr langsam befahren, sodass im Aktivitätszeitraum für alle Artengruppen eine entsprechende Fluchtdistanz zur Verfügung steht, so dass Tötungen nicht vermutet werden können.

5.2.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände

5.2.2.5.1 Reptilien

Reptilien werden ausschließlich baubedingt beeinträchtigt, sodass entsprechende Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn unter Berücksichtigung der Aktivitätsphase durchzuführen sind.

Vor Beginn jeglicher Arbeiten ist entweder bei der Baubehörde oder der Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass im geplanten Baufeld keine streng geschützten Reptilien vorhanden sind und über die gesamte Bauzeit auch nicht einwandern können, was durch folgende Maßnahmen realisierbar wird:

» Variante 1

Durchführung eines Gutachtens durch einen Artspezialisten zur Feststellung der auf der Baustelle vorkommenden Tiere

- 6 Begehungen jährlich im Zeitraum April bis September mit Angabe der im Baufeld vorhandenen Tiere einschließlich Reproduktionserfolg,
- Für den Fall, dass keine Tiere erfasst wurden, ist die Baustelle vor Einwanderung von potenziell in benachbarten Gebieten vorkommenden Tieren zu schützen, sodass eine Einwanderung von außen wirkungsvoll vermieden werden kann. Der Schutzzaun darf nur an der Baustellenzufahrt unterbrochen sein und ist über die gesamte Aktivitätsphase der Reptilien funktionsfähig zu halten,
- mit dem Gutachten sind konkrete Maßnahmenvorschläge einzureichen, die es ermöglichen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG im Zusammenhang mit den durchzuführenden Baumaßnahmen vermieden werden,
- je nach vorgeschlagenen Maßnahmen kann es notwendig werden, eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

» Variante 2

Vorgehen, wenn auf ein Gutachten verzichtet werden soll:

- für diesen Fall kann soll das Baufeld in jedem Fall durch einen Artspezialisten mit einem Reptilien-Schutzzaun gesichert werden,
- in diesem Zusammenhang sind alle im Bereich der Baustelle vorhandenen Tiere vorzugsweise durch Vergrämung in die Flächen außerhalb des aktiven Baufeldes umzusetzen,
- gemäß §44 Abs.5 BNatSchG wird für diese Maßnahme keine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde benötigt.

Im Rahmen der Bauanzeige/Baugenehmigung muss zwingend nachgewiesen werden, dass die notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Maßnahmen durchgeführt wurden und dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG vermieden werden.

Dazu ist es notwendig, von einem anerkannten Artspezialisten vor Baube-

ginn eine entsprechende Bestätigung einzureichen, dass sich im Baufeld keine Reptilien aufhalten und auch nicht über die Bauzeit einwandern können.

Hilfreich für die qualifizierte artenschutzfachliche Bearbeitung in der zuständigen Behörde wäre es, wenn eine Dokumentation der Fänge und/oder Beobachtungen an die Untere Naturschutzbehörde übergeben wird.

Die Untersuchungen müssen in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang zum Baugeschehen mit dem entsprechenden Vorlauf unter Berücksichtigung der Aktivitätsphase der Eidechsen durchgeführt werden.

Damit kann vermieden werden, dass Reptilien im Zuge der Bebauung des Standortes beeinträchtigt werden. Die Qualität der nördlich angrenzenden Flächen ist sehr hoch, sodass für die ermittelte Anzahl von ca. ein bis 2 Tieren ausreichend Lebensraum zur Verfügung steht, wenn der Findling und der Anteil Feldsteine, die sich gegenwärtig im Plangebiet befinden, in die nördlich angrenzenden Flächen als Feldsteinhaufen umgesetzt werden. Die damit einhergehende Strukturverbesserung macht eine Verdichtung von Eidechsenrevieren möglich.

5.2.2.5.2 Avifauna

Das Plangebiet bietet gegenwärtig Lebensraum für Gebüsch- und Baumbrüter, sodass zur Erhaltung von Lebensraum im Zuge der Bebauung Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken notwendig werden.

Dies kann durch entsprechende zeichnerische und/ oder textliche Festsetzungen umgesetzt werden.

Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen sollte mindestens 20% der Grundstücksfläche betragen.

Je Baugrundstück sollte außerdem ein mittelkroniger Baum oder Großstrauch gepflanzt werden.

6 Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Textfestsetzung 1.1.:

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können dem Wohnen untergeordnet zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Begründung: Der Anwendungsbereich des §13b BauGB beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Da es sich um die geringfügige Erweiterung eines Ortsteiles handelt, soll auf die Möglichkeit der Einrichtung kleiner, dem Wohnen untergeordneter Ergänzungsnutzungen nicht verzichtet werden. Dieser Nutzungskatalog entspricht auf Grund der Ermöglichung einzelner etwas weitergehender untergeordneter Nutzung nicht einem Reinen Wohngebiet, so dass ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen ist.

Textfestsetzung 1.2.:

Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe der zu errichtenden Gebäude wird mit mindestens 90,5 über NHN festgesetzt.

Begründung: Die Straße Am Klinikum fällt topografisch in Richtung Osten.

Da das Baugebiet nahezu auf einer Höhe verbleibt ist, nach Osten auf mehr als 2m ansteigend, eine Böschung vorhanden. Vermieden werden soll, dass Grundstückshöhenanpassungen vorgenommen werden, die zu einer städtebaulich ungestalteten Situation und Nachbarbeeinträchtigungen führen. So wird eine fertige Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, welche nicht zu unterschreiten ist. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit kann so von einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bereiches ausgegangen werden.

Planfestsetzung: GRZ 0,4

Begründung: Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Errichtung eingeschossiger Wohngebäude ermöglicht.

Es wird, auch aus Gründen effizienter Erdarbeiten empfohlen, Einfahrten zusammen zu legen und damit gemeinsam zu nutzen.

Planfestsetzung: ein Vollgeschoss

Begründung: die Geschossigkeit wird begrenzt, um Beeinträchtigungen für den naheliegenden Hubschrauberlandeplatz des Klinikums auszuschließen. Gleichzeitig ist es möglich, den Frankfurter Bedarf an Grundstücken in eingeschossiger Bauweise in Ortsrandlage zu befriedigen.

6.1.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung: Einzelhäuser, offene Bauweise

Begründung: Gedeckt werden soll der Frankfurter Bedarf an Grundstücken in offener Bauweise in Ortsrandlage.

Planfestsetzung: überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen

Insbesondere zur Müllroser Chaussee hin wurde im Zuge des Planverfahrens eine Verkleinerung des Baufensters vorgenommen. Gleichzeitig wurde ein Leitungsrecht zur Sicherung vorhandener Leitungsbestände festgesetzt.

6.1.3 Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß § 1 Abs.6 BauGB insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zum einen ist die Zuordnung neuer miteinander verträglicher Nutzungen mit dem Ziel der Verkehrsvermeidung („Gemeinde / Stadt der kurzen Wege“; Verdichtung der Ansiedlung im Bereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) erforderlich, dennoch sind nach § 50 BImSchG für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Hier ist Immissionsschutzrecht mit der Bauleitplanung in Einklang zu bringen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Besonderen durch die Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes und der bestehenden Situation emittierender Nutzungen berührt, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Zuordnung des Baugebietes zu zu berücksichtigenden Nutzungen: Das Baugebiet liegt an der Gemeindestraße „Am Klinikum“ sowie im Einmündungsbereich der B 87. Das Wohngebiet rundet den Ortsteil Markendorf ab. Von der Bundesstraße (B87) sind auf Grund des Brandenburgischen Stra-

ßengesetzes in einem Abstand von 20m Hochbauten nicht zulässig. Im Bereich von 20 bis 40m unterliegt eine Bebauung der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg. Die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung (Autohaus Bohlig) ist als nicht wesentlich störende Nutzung im Bebauungsplan BP-17-002 „Am Wiesengrund Ortsteil Markendorf“ festgesetzt und zulässig. Das Gewerbegebiet Markendorf II in einer Entfernung von mehr als 450m hier nicht mehr zu berücksichtigen. Zum Gelände des Klinikums ist eine trennende Grünfläche (Ausgleich- und Ersatzfläche) in einer Breite von 100 bis 160m vorhanden. Innerhalb der trennenden Grünfläche liegt die private Havariestraße des Klinikums. Diese Straße wurde als eine zweite Zufahrt für das Klinikum errichtet, falls die Hauptzufahrt durch einen Unfall o.ä. gesperrt ist und nicht genutzt werden kann. Ein regelmäßiger Verkehr ist auf dieser Straße nicht vorhanden und zu berücksichtigen.

Störwirkung des Baugebietes: Beeinträchtigungen durch das Wohnen sind nicht zu erwarten. Die Einordnung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung beinhaltet zugleich eine der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechende Immissionsschutz-Rangfolge. Diese betrifft sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlichkeit der dort zulässigen Nutzungen.

Auf das Plangebiet einwirkende Lärmemittenten: sind alle relevanten Geräuschquellen (Verkehr, Gewerbe, Krankenhaus) mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Zu ermitteln ist auch, ob relevante Geräuschquellen (z.B. technische Aggregate und PKW-Stellplätze der Klinik) Auswirkungen auf das Plangebiet hervorrufen, die dem geplanten Schutzanspruch der geplanten Nutzung entgegenstehen. Der Klinikbetrieb erfolgt im Dreischichtsystem.

Zum Hubschrauberlandeplatz des Klinikums wurden folgende Angaben des Betreibers zu Grunde mitgeteilt:

- ca. 120 Flüge/ Jahr (an und ab 240)
- Zeiten sind nicht definierbar
- Flugrichtung wird vom Piloten festgelegt

Bereits 1971 wurde beschlossen, das Bezirkskrankenhauses Frankfurt (Oder) zu beginnen, am Markendorfer Wäldchen wurde dazu der erste Spatenstich für den Neubau mit einer geplanten Kapazität von 1.200 Betten vollzogen. Die offizielle Grundsteinlegung folgte am 14. Mai 1976. Seitdem wurde das Klinikum betrieben und auch Hubschrauberflüge in Eilfällen durchgeführt, ohne dass dies bislang zu echten Unzuträglichkeiten geführt hat.

Die Betreibung des Klinikums erfolgte bislang mit den üblichen Begleitscheinungen für den Verkehr und verursachten Lärm. Ein Verzicht auf die Betreibung des Klinikums sowie des zugehörigen Hubschrauberlandeplatzes ist nicht angemessen, da hier ein starkes öffentliches Interesse besteht. Bereits auf Grund Luftverkehrsrechtlicher Vorschriften und der Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie der Nähe zu den Intensivseinrichtungen wird eine Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes und des Klinikums nicht in Betracht gezogen.

Der Hubschrauberlandeplatz und die Hubschraubereinsätze sind erforderlich, um Organe und Notfallpatienten zu transportieren. Die Hubschraubereinsätze stellen singuläre Belastungen dar, die jedoch Anwohnern in einem Wohngebiet zugemutet werden können. Sie folgen dem lebensrettenden Zweck, zu dem allein die Hubschrauberflüge (schon aus Kostengründen) durchgeführt werden und werden dürfen. Zumeist finden die Flüge tagsüber statt. Am Tage sei es den Anliegern zuzumuten, die Außenwohnbereiche zu

verlassen und/oder die Fenster zu schließen.

Dennoch besteht ein privates Interesse an Wohnruhe im Plangebiet. Da aus Sicht des Plangebers der Fluglärm durch nicht zeitlich abschließend einzuordnende Einzelereignisse entsteht und diese in zumutbarer Häufigkeit auftreten sind sie von zukünftigen Anwohnern hinzunehmen. Auf der Südseite der Straße Am Klinikum ist Wohnbebauung im Bestand vorhanden. Dort existiert somit das Nebeneinander dieser nicht uneingeschränkt und vollständig harmonisierenden Nutzungen. Gesundheitsgefahren, vor denen die planende Gemeinde zu schützen hat, sind nicht ersichtlich.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse wird nicht gesehen.

Die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes wurden durch die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Es ergeben sich folgende durch Festsetzung zu sichernde Schallschutzmaßnahmen: Textfestsetzung 1.3.1.: Im WA 1 ist für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dach), ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) zu gewährleisten.

Textfestsetzung 1.3.2.: Fenster für Gebäude im WA 1 müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) gewährleisten (Fenster der Schallschutzklasse SK3). Für zum Schlafen genutzte Räume sind Fenster mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Textfestsetzung 1.3.3.: Für die vorgesehenen Wohnbauten im WA 2 ist die bauliche Ausführung von Umfassungsbauteilen auf ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) auszulegen.

Textfestsetzung 1.3.4.: Fenster für Gebäude im WA 2 müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 32 dB(A) gewährleisten (Fenster der Schallschutzklasse SK2).

Begründung:

Die sich aus der Summe aller Teileinwirkungen aus Straßen- und Schienenverkehr, sowie Gewerbebetrieb ergebenden Beurteilungspegel wurden in der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.03.2018, aic, zusammengefasst. Auf Grund der Einbeziehung von Verkehrslärm werden bei der vorgesehenen baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in der Nachtzeit die um 5 dB(A) höheren Orientierungswerte (40 → 45 dB(A)) für die Beurteilung herangezogen.

Die Gesamtlärmimmission wird tagsüber im westlichen Teil des Plangebietes maßgeblich durch auf den öffentlichen Verkehrswegen (Straße, Schiene - Müllroser Chaussee) verursachte Verkehrslärm und im äußersten östlichen Teil des Plangebietes durch die vom gewerblichen Betrieb (Autohaus) ausgehenden Gewerbelärmimmissionen bestimmt.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind ansonsten auf Grund ihrer Geringfügigkeit von keiner maßgeblichen Bedeutung. Sie beeinflussen die maßgeblich durch Verkehrslärm tagsüber und zur Nachtzeit verursachten Geräuschimmissionen nur geringfügig oder überhaupt nicht.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, die im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich zu erwartender Geräuschimmissionen als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist, ist im Punkt 1.2 "Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte" folgendes Verfahren vorgesehen:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz ... zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschut-

zes führen.

- „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen oder in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“
- Eine Überschreitung der Orientierungswerte zieht demnach nicht automatisch die Ablehnung einer Bebauung nach sich. Mit den schalltechnischen Orientierungswerten der Norm DIN 18005 sollen erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden. In bestimmten Fällen kann ein Abweichen davon erforderlich sein.

So kann z.B. die Anordnung schutzwürdiger Räume in den vorgesehenen Wohnbauten sowie von Außenwohnbereichen auf der dem Lärm abgewandten Seite vorgesehen werden. Nach DIN 4109-1:2016-07 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016 sind als schutzbedürftige Räume Wohnräume einschließlich Wohndielen und Schlafräume zu betrachten. Ausschließlich funktional ausgelegte Räume (Küchen, Bad, Freizeit, Sport, etc.) sind keine schutzbedürftigen Räume. Die Einhaltung der Orientierungswerte kann dann mit einer auch bezüglich eines ausreichenden Lärmschutzes durchdachten Grundrissgestaltung möglich sein. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan nicht, um den Bauherren größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu belassen. Bestandteil des Festsetzungskataloges soll hingegen die bauliche Ausführung der Außenbauteile für besonders hoch durch Lärm belastete Gebäudefassaden werden.

Die Festsetzungen für erforderliche Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Fassade = Außenwand mit Fenster) ergeben sich auf Grundlage des jeweils ermittelten „Maßgeblichen Außenlärmpegels“. Nach DIN 4109-1:2016-07 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016 wird bei einem „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ bis 65 dB(A) (Lärmpegelbereich III) für Außenbauteile von (schutzbedürftigen) Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Luftschalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB gefordert. Das bedeutet für die Kombination Außenwand mit Fenster (Fassade) eines schutzbedürftigen Raumes in Abhängigkeit des prozentualen Anteils an Fensterfläche von z.B. bis 40% ein zu realisierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,AW} \geq 40$ dB für den massiven Wandanteil und ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,F} \geq 30$ dB für das auszuwählende Fenster.

Tabelle 6: Fenster - Schallschutzklassen und Schalldämm-Maße

Schallschutzklasse(SK)	Schalldämm-Maß R'_w am Bau in Dezibel (dB)	bew. Schalldämm-Maß R_w im Prüfstand in Dezibel (dB)
SK 0	≤ 24 dB	
SK 1	25-29 dB	≥ 27 dB
SK 2	30-34 dB	≥ 32 dB
SK 3	35-39 dB	≥ 37 dB
SK 4	40-44 dB	≥ 47 dB
SK 5	45-49 dB	≥ 47 dB
SK 6	> 50 dB	≥ 52 dB

→ Verkehrslärmimmissionen

Durch Verkehrslärmimmissionen werden hauptsächlich die zu den westlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrswegen nächstgelegenen Wohnbauten (im Baufeld BF1) beeinflusst. Am westlich im Baufeld BF1 nächstgelegenen Wohnhaus werden Richtwertüberschreitungen bis 4 dB(A) tagsüber und in der Nacht bis 9 dB(A) zu erwarten sein.

Hinsichtlich einer in der Nachtzeit anzunehmenden stark eingeschränkt vorliegenden Nutzung von häuslichen Freiflächen für Entspannung und Erholung kann sich der Lärmschutz zur Nachtzeit auf die Gewährleistung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes beschränken. Bei der Nutzung von schutzwürdigen Räumen zum Schlafen ist dabei zu beachten, dass Fenster nur im geschlossenen Zustand den Anforderungen an den erforderlichen baulichen Schallschutz genügen, und deshalb für die Gewährleistung eines ausreichend erforderlichen Luftwechsels Lüftungseinrichtungen (aktive oder passive) zusätzlich vorzusehen wären.

Zur Tagzeit verbleibt auf Grund von zu erwartenden Richtwertüberschreitungen für mindestens drei Wohnhäuser eine nur eingeschränkt mögliche Nutzung der zum Grundstück jeweils gehörenden Außenbereiche (Freiflächen). Deshalb wurde die Wirkung eines entlang der westlichen Baugrenze über die gesamte Breite und weiter nach Osten führenden Lärmschutzbauwerkes rechnerisch geprüft. Da es sich hauptsächlich um Lärmschutz zur möglichst uneingeschränkten Nutzung von Freiflächen handelt, wurde die maximale Höhe des zu errichtenden Bauwerkes auf 2,8 m und 60 m Länge optimiert.

Im Ergebnis können damit Pegelminderungen bis 5 dB(A) im westlich nächstgelegenen Grundstück erreicht werden. Das heißt, für die drei Wohnhäuser mit vorliegenden Richtwertüberschreitungen im Außenbereich wäre Lärmschutz tagsüber in voller erforderlicher Höhe gewährleistet.

Als Lärmschutzmaßnahme wäre ein möglichst natürlicher Schutz gegen Lärm, ein sog. ÖKO-Zaun, zu. Diese nur 0,45 m dicke „Lärmschutzwand“ besteht aus verzinkten Sicherheitszaunelementen mit einer innen liegenden Dämmschicht aus Pflanzmatten. Die Bauhöhe kann bis 6 m betragen. Die Matten aus Kokosfasern sind mit Pflanzsubstrat gefüllt. Bepflanzung der Matten, etwa mit Efeu, verstärkt den Dämmeffekt. Im Gegensatz zu dieser sog. „intensiven Bepflanzung“ können die Wurzeln auch am Wandfuß in den Boden eingesetzt werden (extensive Bepflanzung). Als Schalldämmung können bis 30 dB und als Schallabsorption bis 9 dB erreicht werden. Damit erfüllt dieser „ÖKO-Zaun“ auch uneingeschränkt die schalltechnischen Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen vom 28. Februar 2007).

Textfestsetzung 1.2.5.: Entlang des Planeinschriebs ist die Errichtung eines schallabschirmenden Bauwerkes in Form einer Wand mit einer Höhe von max. 2,80m zulässig.

Begründung: Der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung formulierte Vorschlag soll Richtwertüberschreitungen des Außenbereiches ausschließen. Er begrenzt keine gesundheitsgefährdenden Überschreitungen, nimmt jedoch eine Einschränkung des Grundstückes (Außenblick) vor.

Für Markendorf ist eine Ortsumgehung vorgesehen, das entsprechende Linienbestimmungsverfahren ist abgeschlossen. Mit der Errichtung der Ortsumgehung wird der Verkehr auf der B 87 abnehmen. Ein Umsetzungszeitpunkt ist derzeit nicht benannt.

Ein schallabschirmendes Bauwerk wäre auf Dauer sinnvoll zu errichten, wenn es auch anderen Interessen (z.B. Grundstücksabgrenzung) dient und dem Grundstückseigentümer eine willkommene Anlage darstellt. Aus diesem Grund wird dem Eigentümer die Errichtung eines entsprechenden Bauwerkes ermöglicht. Insbesondere vom LfU wird die umgehende Errichtung des schallabschirmenden Bauwerkes empfohlen. Aus diesem Grund wird entlang der Geltungsbereichsgrenze, in 20m Entfernung zur Fahrbahnkante, parallel zur B 87 die Errichtung eines schallabschirmenden Bauwerkes vorab vorgesehen.

Entsprechend §6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) entsteht bei einer Höhe eines schallabschirmenden Bauwerkes über 2m eine Abstandsfläche. Eine Minderung der Abstandsfläche im Bebauungsplan wird nicht vorgesehen, da im nachgeordneten Verfahren bei Erforderlichkeit die Abstandsflächen eingetragen werden können. Die Abstandsflächen des vorgeschlagenen Bauwerkes liegen auf öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen und erreichen deren Mitte nicht.

→ Gewerbelärmimmissionen

Durch Gewerbelärmimmissionen können tagsüber an allen Wohnbauten im Plangebiet Richtwertüberschreitung vollständig ausgeschlossen werden. Lärmschutzmaßnahmen zur Minderung von gewerblichen Lärmimmissionen werden nicht erforderlich. In der Nachtzeit erfolgt kein Gewerbetrieb.

6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.2.1 Verkehrsflächen

Planfestsetzung: private Verkehrsfläche

Begründung: Im Geltungsbereich wird die Havariestraße zum Klinikum als private Verkehrsfläche gesichert. Die Havarieeinfahrt dient als Zu- und Abfahrt für den größten Teil der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, für Rettungsfahrzeuge aus Richtung Markendorf kommend, sowie derzeit als Baustellenzufahrt für die laufenden Baumaßnahmen des Klinikums bis voraussichtlich 2022.

Über die Havarieeinfahrt zum Klinikum hin soll die Erreichbarkeit der rückwärtig vorhandenen Ausgleichsfläche gesichert werden.

Planfestsetzung: öffentliche Verkehrsfläche

Begründung: Die Straße Am Klinikum ist weitestgehend Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-17-001 „Am Waldrand“. Restbereiche sind in der Örtlichkeit vorhanden, vom Bebauungsplan „Am Waldrand“ jedoch nicht erfasst. Diese werden, wie im Bebauungsplan „Am Waldrand“ als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenraum der öffentlichen Straße Am Klinikum wird um 2,50m erweitert, um die Mulde auf öffentlichem Grund zu sichern. Diese Mulde ist für die Zufahrten nach Maßgabe des Straßenbaulastträgers (Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen) zu überbauen.

Planfestsetzung: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung: Zwischen der Straße Dachsweg und der B 87 sollen aus verkehrsorganisatorischen Gründen keine Ein- und Ausfahrten angeordnet werden.

6.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planfestsetzung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger (Stadtwerke)

Begründung: Im Bestand vorhanden sind Leitungen, welche zu Gunsten des Erschließungsträgers gesichert werden sollen. Diese Leitungen verlaufen weiter in Richtung der vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenfläche.

6.3 Flächen für die Abfallentsorgung

Im Geltungsbereich ist ein Standort des Dualen Systems Deutschland (DSD) im Bestand vorhanden. Dieser Standort wird rechtlich gesichert.

6.4 Festsetzungen besonderer Artenschutz

Besondere Schutzmaßnahmen werden zur Sicherung der potenziell vorkommenden Zauneidechsen notwendig, hier greift der Schutz gemäß §44 BNatSchG. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Bescheinigung eines Artspezialisten vorzulegen, dass durch eine fachgerechte Bestandserfassung bzw. Freimachung der jeweiligen Baustelle und durch deren bauzeitlichen Schutz durch eine fachgerechte Abgrenzung (Reptilienschutzzaun) artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände vermieden werden können.

Eine wichtige Grundlage für die Umsetzung von Tieren in die Randbereiche der jeweiligen Baustelle ist die Verlagerung des im Plangebiet vorhandenen Findlings und des Feldsteinhaufens in die nördlich angrenzenden Biotopflächen.

Die Textfestsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 dienen dem Erhalt bzw. der Entwicklung vielfältiger Lebensraumstrukturen. Zur Entwicklung solcher Lebensbereiche für gebietstypische Tierarten, werden unter 6.5 Pflanzgebote festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich artenarme Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, deren Lebensraumqualität stark eingeschränkt ist. Hausgärten mit strukturreichem Gehölzbestand im Wechsel mit Gras- und Staudenflur können als Ersatzlebensräume angenommen werden.

Der Erhalt jeglicher Bestandsbäume außerhalb der Baufelder wird unabhängig von der Baumart beim Pflanzgebot angerechnet.

Ziel ist die Entwicklung durchgrünter Hausgärten mit ausreichendem Angebot an Nist- und Nährgehölzen und vielfältigen Lebensraumstrukturen.

6.5 Pflanzbindungen

Textfestsetzung 1.4.1.: Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken muss mindestens 20% betragen.

Begründung: Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich Obst- und Gemüseanbauflächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich artenarme Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem vorhandenen und typischen Ortsbild erheblich entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück eingerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen). Bei klein- und mittelkronigen Bäumen, die auf dem Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15m² angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30m² angerechnet

werden.

Damit ist die erforderliche Begründung gesichert.

Textfestsetzung 1.4.2.: Je Baugrundstück sind zwei Bäume (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m) zu pflanzen. Es sind als Baum Obst- oder mindestens mittelkronige Laubbäume (zu erwartender Kronendurchmesser mindestens 6 m) zu pflanzen. Im Weiteren sind je Baugrundstück mind. 3 lfd. Meter Heckenpflanzungen mit einer Breite 1,20m und mind. 1 Pflanze je Meter, Anfangshöhe mind. 60 cm festgesetzt. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.

Begründung: Mit der Festsetzung von Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken soll ein Mindestanteil an Bäumen oder Großsträuchern im Plangebiet gesichert werden, die für das Ortsbild und den Artenschutz des Baugebietes von Bedeutung sind (Vermeidung von reinen Rasengärten ohne Gehölze). Im Plangebiet sollen vorzugsweise Obstbäume oder mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Sollten sich auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der geplanten Bepflanzung bereits Bäume oder Großsträucher befinden, können diese zur Minderung der • Pflanzpflichten auf Antrag des Bauherrn angerechnet werden. Für die gewünschte Wirkung ist es ohne Belang, ob die Gehölze auf dem Grundstück schon vorhanden sind oder erst neu gepflanzt werden. Werden nur Teilflächen von Baugrundstücken überplant, ist die Regelung entsprechend für die beantragte Fläche unter Berücksichtigung der gesamt notwendigen Bepflanzung anzuwenden.

Die zu pflanzenden Bäume und Hecken stellen gleichzeitig die Umsetzung der Ersatzpflanzungen der zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme nach Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatzpflanzungen dar.

Hinweise aus der frühen Beteiligung:

- Seit Inkrafttreten des neuen Bundesnaturschutzgesetzes am 1.März 2010 werden Fällzeiträume aus Gründen des Artenschutzes in der Zeit vom 1.Oktober bis 28.Februar eines Jahres einheitlich vorgegeben. Die Entfernung von nur geringfügigem Gehölzbewuchs bleibt freigestellt.
- Es ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand von $\geq 2,50\text{m}$ möglich sind. Einem geringeren Pflanzabstand wird in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorgesehen werden. Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton, oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien ($d > 2\text{mm}$). Abstände unter 2,50m sind nicht zulässig.

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Wasserrechtliche Festsetzungen

Die vom Bebauungsplan betroffenen Flurstücke 45 und 48 auf der Flur 134 sind im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Sie gehören zur Verdachtsfläche des Klinikums Markendorf. Ein konkreter Verdacht oder Hinweis auf Altlasten besteht nicht. Um eine Regenwasserversickerung in Betracht zu ziehen musste ein Nachweis der Altlastenfreiheit erbracht werden. Laut Prüfbericht AKS vom 06.02.2018 liegen keine Überschreitungen der Prüfwerte vor, ein Altlastenverdacht für die zu prüfenden Parameter/Stoffe ist nicht belegbar.

Am 22.02.2018 wurde auf Grund der vorliegenden Unterlagen um eine Ent-

lassung aus dem Altlastenverdachtskataster gebeten.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist die Bodendurchlässigkeit, d.h. die Bodenart mit den ihr eigenen Eigenschaften der bestimmende Faktor. Sie wird mit dem kf-Wert als Zahlenwert beschrieben. Vorgefunden wurde eine Bodendurchlässigkeit im Bereich von 10^{-3} m/s, damit ist eine Versickerungsfähigkeit anzunehmen.

Textfestsetzung 2: Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Begründung: In §54 Absatz 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.“

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gegenwärtig im Plangebiet im Bereich der unbefestigten Flächen vollständig versickern. Es haben sich vor allem Rohr-Rigolen, meist mit vorgeschalteter Zisterne, bewährt.

Mit der Festsetzung wird der Grundstücksbezug hergestellt.

Zum Nachweis der Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Gegebenenfalls ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser nach der Versickerungsfreistellungsverordnung – BbgVersFreiV vom 25. April 2019 möglich.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Das Zustimmungserfordernis für Bauvorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone gemäß §9 Abs.2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist gesetzlich vorgeschrieben.

Nach §9 Abs.7 FStrG gelten die in Abs.2 statuierten Anbaubeschränkungen nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegenen überschaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Ein Bebauungsplan, der diesen Anforderungen entspricht, besitzt somit Vorrang gegenüber den Einschränkungen der baulichen Nutzung von Grundstücken, wie sie Abs.2 vorsieht.

Innerhalb von 20,00 m, gemessen ab dem Rand der befestigten Fahrbahnkante der B 87, sind Hochbauten oder bauliche Anlagen generell verboten. Es handelt sich hier um ein vom Gesetzgeber ausgesprochenes Anbauverbot. Vorhaben innerhalb dieser Zone sind unzulässig.

Vorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind grundsätzlich zulässig. Im Rahmen der Beteiligungen des LS wurden entsprechende Nutzungen nicht grundlegend abgelehnt; sie bedürfen jedoch der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die entsprechende Anforderung sollte zwingend im Bebauungsplan verankert werden.

Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Zonen markiert. Innerhalb der Beschränkungszone soll die Lärmschutzanlage errichtet werden. Hier ist ebenfalls ein Bauantrag erforderlich.

Mit einer Bauanzeige ist die Zustimmung des Straßenbauamtes vorzulegen.

6.8 Hinweise

4.1.) Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.

4.2.) BaumSchVOFF zu berücksichtigen.

Hinweis auf im Geltungsbereich zu beachtende Satzung.

4.3.) Im Plangebiet ist mit Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen, die gemäß §44 BNatSchG streng geschützt sind. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist daher bei der unteren Naturschutzbehörde eine Bescheinigung eines Artspezialisten vorzulegen, dass durch eine fachgerechte Bestandserfassung bzw. Freimachung der jeweiligen Baustelle und durch deren bauzeitlichen Schutz durch eine fachgerechte Abgrenzung (Reptilienschutzzaun) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Auskünfte dazu sind bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

4.4.) Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 02.03.2012

Hinweis auf im Geltungsbereich zu beachtende Satzung.

7 Beteiligungen

Am 2.11.2017 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und anschließend ortsüblich gemacht. Die frühe Beteiligung erfolgte vom 27.11.2017- 12.01.2018.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung wurde am 14.06.2018 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Anschließend erfolgte die Behördenbeteiligung am Bebauungsplanentwurf sowie vom 19.07. – 20.08. 2018 die öffentliche Auslage.

Es wurde eine erneute Auslage und Betroffenenbeteiligung an der Planung durchgeführt. Angepasst wurde die Fläche für die Abfallentsorgung. Im Weiteren wurden an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger ergänzt und das Baufenster entsprechend angepasst. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ lag mit Begründung vom 22.11.2018 bis einschließlich 27.12.2018 öffentlich aus.

Vorgesehen ist eine erneute Betroffenenbeteiligung. Angepasst wurde erneut die Fläche für die Abfallentsorgung. Diese Fläche verbleibt am Bestandsstandort. Der festgesetzte öffentliche Straßenraum der Straße Am Klinikum wird um 2,50m erweitert. Die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen wurden erweitert. Es entfallen die Festsetzungen zur rückwärtigen Grundstückszufahrt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird eine Mindest- Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

7.1 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

Nr.	Die Planung wurde unter Beachtung/ Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erstellt:
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung
2.	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander
3.	Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
4.	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
5.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
6.	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
7.	Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung

	und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
8.	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
9.	Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
10.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
11.	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
12.	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft
13.	Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
14.	Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens
15.	Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
16.	Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen
17.	Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
18.	Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
19.	Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

20.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
21.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
22.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
23.	privates Eigentum
24.	Erhalt und Sicherung Klinikum

7.2 Frühe Beteiligung am Planverfahren

7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
1	Ortsbeirat Markendorf, 24.11.2017	Die Beschlussvorlage über die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-54-002, Straße „Am Klinikum“ haben wir als Ortsbeirat Markendorf zur Kenntnis genommen. Begrüßt werden Aktivitäten, die den Wohnungsbau in Markendorf weiter voranzutreiben. • Einmündung Straße „Am Klinikum“ zur B 87: Mit dem geplanten Wohnungsbaugelände erhöht sich zusätzlich das Verkehrsaufkommen an diesem Knotenpunkt. Schon jetzt muss man in den Hauptverkehrszeiten bis zu drei Ampelschaltungen warten um auf die B 87 auffahren zu können. Aus diesem Grund muss hier eine zusätzliche Abbiegespur (rechts) geplant werden. Alternativ dazu sollte die in der Rahmenplanung der Stadt Frankfurt Oder, OT Markendorf von 2001/02 vorgesehene Wohnstraßenverbindung „Wolfsweg“ –	20	23	--- Das Tageszielverkehrsaufkommen beträgt: 2,16 E/ WE (Markendorfspezifischer Wert) * 167 WE * 3,9 Wege * E/ Werktag * 60% PKW- Nutzung = 850 PKW* Wege/ Werktag Mittlere PKW- Besetzungsquote 1,2 à 710 PKW * Fahrten, Bewohnerbezogener Wirtschaftsverkehr 0,1 Kfz-Fahrt/E à 36 Kfz- Fahrten Werktägliches Verkehrsaufkommen der Bewohner ist somit 750 Kfz-Fahrten, davon je die Hälfte Parkquell- bzw. Parkzielverkehr. Für das Autohaus werden 80 Fahrten/ Tag (Angestellte/ Lie-

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
		zur Straße „Am Klinikum“, ggf. auch als eine Einbahnstraßenlösung in Verbindung mit dem Dachsweg, realisiert werden. Diese Variante wird vom Ortsbeirat favorisiert. Um das Erschließungsdefizit der Nordhälfte von Markendorf auszugleichen, ist laut o.a. Rahmenplanung von 2001/02 sowie des Bebauungsplanes BP-17-001 eine Hauptfußwegverbindung zwischen dem Jägersteig im Wohngebiet am Waldrand und der Straßenbahnhaltestelle Fuchsweg herzustellen. Da durch diese Verbindung (Verkürzung um ca. 0,5 Kilometer) für viele Bewohner die Nutzung der Straßenbahn attraktiv wird, verringert sich zwangsläufig auch die PKW Nutzung und damit auch die Verkehrsbelastung an der Einmündung zur B 87. Bei einer Befragung mit Unterschriftsammlung haben sich ca. zweihundert Bewohner des Waldrandes für die Herstellung geplanten aber bisher nicht realisierten Hauptfußweg ausgesprochen.			ferverkehr/ Kunden) geschätzt. Die Stunden mit den höchsten Summen von bewohner- und beschäftigten-/ verkaufsflächenbezogenen Parkquellverkehrs sind von 8-9 Uhr und 15-16 Uhr. Hier werden jeweils 34 Parkquellfahrten/Stunde ermittelt. Üblicherweise besitzt eine LSA eine Umlaufzeit von 90 Sekunden, d.h. 40 Umläufe/ Stunde. Es ist im statistischen Mittel mit einem Kfz/ Umlauf in der Zufahrtsspur zu rechnen. Das Einrichten einer separaten Abbiegespur ist nicht erforderlich. Ein Erschließungsdefizit ist nicht vorhanden. Die Aktivierung des Wolfsweges entsprechend Rahmenplanung ist auf Grund des für diesen Bereich rechtskräftig vorhandenen Bebauungsplanes BP-17-002 „Am Wiesengrund“ nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan setzt, im Gegensatz zu Rahmenplanungen, Recht. Die Umsetzung eines Fußweges vom Jägersteig durch die Gartenanlage zur Straßenbahnhaltestelle im Bereich des Fuchsweges ist in der Rahmenplanung Markendorf vorgeschlagen und stellt Umsetzungsziel dar. Auch der Stadt Frankfurt (Oder) ist es nur möglich, die Umsetzung einer Wegeverbindung im Rahmen der rechtlich gegebenen Möglichkeiten vorzunehmen. Dazu gehört insbesondere die Sicherung der Verfügbarkeit. Hier gab es bereits zahlreiche, u.a. vom Ortsbeirat Markendorf angeregte, Gesprächstermine, die allerdings nicht zu einem Ergebnis führten. Daran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert. Diese Maßnahme wird dennoch als langfristiges Ziel weiter verfolgt. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen des hier durchgeführten Verfahrens ist jedoch nicht erforderlich, da eine ausreichende Erschließung des Plangebietes über die Straße „Am Klini-

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
		• Infrastruktur, Versorgung, Sonstiges: Die ordnungsgemäße Anbindung der zwei Gewerbebetriebe an das öffentliche Ortsstraßennetz am Ende des Grünfinkenweges sollte in diesem Zusammenhang auch Gegenstand der Planung werden. Bei der Erstellung der Rahmenplanung 2001/02 sind die Bedarfe an Infrastruktur für das neue Wohngebiet möglicherweise nicht mit eingeflossen (Fläche ist als Grünland ausgewiesen). Um Engpässe zu vermeiden bitten wir um eine genaue Prüfung der Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Am Klinikum“. Hinsichtlich einer Telefon/IT Versorgung sollte eine Glasfaseranbindung (FTTH) des neuen Wohngebietes priorisiert werden. Hierbei sollten auch die Reserven für das Wohngebiet „Am Waldrand“ und für alle Anlieger an den Straßen „Am Klinikum“, Dachsweg, Wolfsweg, Goldammerweg und Grünfinkenweg mit vorgesehen werden. Durch die Realisierung des neuen Wohngebietes am Klinikum wächst auch die Anzahl der Einwohner in Markendorf weiter. Aus diesem Grund möchten wir die Ansiedlung einer Nahverkaufsstelle (bis 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche) in Markendorf dringend anregen. Durch eine derartige, zu Fuß erreichbare Verkaufseinrichtung, können weitere PKW Bewegungen vermieden werden.			kum“ gegeben ist. Der Bebauungsplan BP-17-002 Markendorf „Am Wiesengrund“ vom 18.12.2012 Wohnanlage wurde privat errichtet und erschlossen. Grünfinken- und Goldammerweg sind als Privatstraßen festgesetzt. Der Erschließungsverkehr für die gewerblich genutzten Grundstücke Fuchsweg 7-10 (als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt) führt laut Bebauungsplan über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht B zugunsten der anliegenden Gewerbegrundstücke und Versorgungsunternehmen zum Wolfsweg – Fuchsweg und schließlich zur Wildbahn. Auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP-54-001 „Bauvorhaben Fuchsweg“ vom 11.10.2016 enthält das entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Damit ist eine weitere Berücksichtigung im Rahmen des hier durchgeführten Verfahrens ist nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch Kapazitäten der Erschließungsanlagen geprüft. Es werden Ergänzungen der technischen Infrastruktur erforderlich. Die grundsätzliche Sicherstellung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. In der Rahmenplanung Markendorf wurde ein Nahversorgungsstandort favorisiert. Die Bebauungsplanungen des Ortsteiles wurden darauf abgestimmt. Es finden laufend Gespräche mit Projektentwicklern für Nahversorgungsmärkte zu den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes im TeGeCe statt. Die Entwicklung eines Nahversorgungsmarktes im Bereich dieses Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt und be-

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
					reits aus Erwägungen der in Anspruch zu nehmenden Fläche nicht umsetzbar.
	02.01.2019	Die Beschlussvorlage über die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-54-002, Straße „Am Klinikum“ haben wir als Ortsbeirat Markendorf zur Kenntnis genommen. Wir begrüßen die Aktivitäten die den Wohnungsbau in Markendorf weiter vorantreiben. Das Vorhaben werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv unterstützen. Wir bitten sie folgende Hinweise/Einwände in die Planung des BP-54-002 einfließen zu lassen: <u>Einmündung Straße „Am Klinikum“ zur B 87</u> Im Bereich der Anbindung an die B 87 wird durch das geplante Wohngebiet „Straße am Klinikum“ die derzeitige prekäre Erschließungssituation, für die Bewohner des Wohngebietes „Am Waldrand“, des Dachsweges, des Goldammerweges, des Grünfinkenweges und der Straße am Klinikum, weiter verstärkt. Schon jetzt müssen sie in den Hauptverkehrszeiten bis zu drei Ampelschaltungen warten um auf die B 87 auffahren zu können. Aus diesem Grund muss an der Einmündung zur B 87 eine zusätzliche Abbiegespur (rechts) geplant und realisiert werden. Des Weiteren müsste als zusätzliche Entlastung der o.a. Einmündung die in der Rahmenplanung der Stadt Frankfurt (Oder), OT Markendorf vorgesehene Verlängerung des Wolfsweges bis zur			--- sh. Stellungnahme vom 24.11.2017

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
		Straße „Am Klinikum“, als Ortsstraße ggf. in Verbindung mit dem Dachsweg als Einbahnstraßenlösung, ausgeführt werden. Auch das schon in der o.a. Rahmenplanung von 2001/02 und im Bebauungsplan BP-17-001 festgestellte Erschließungsdefizit der Nordhälfte von Markendorf, sollte mit der Realisierung der Hauptfußwegverbindung zwischen dem Jägersteig im Wohngebiet „Am Waldrand“ und der Straßenbahnhaltestelle „Fuchsweg“, nach 16 Jahren endlich ausgeglichen werden. Mit dieser Realisierung würde sich der Fußweg zur Straßenbahn für viele Bewohner um ca. 500 bis 600 Meter verkürzen und damit deren Nutzung attraktiver machen. Diese Maßnahme verringert zwangsläufig auch das Verkehrsaufkommen an der Einmündung zur B 87, weil die Benutzung des privaten PKW nicht in jedem Fall erforderlich ist. Das ist auch ein Beitrag für einen aktiven Umweltschutz. Bei einer Befragung mit Unterschriftsammlung haben sich ca. zweihundert Bewohner des WG „Am Waldrandes“ für die Herstellung des geplanten aber bisher nicht realisierten Hauptfußweges ausgesprochen. <u>Infrastruktur, Versorgung, Sonstiges</u> Bei der Erstellung der Rahmenplanung 2001/02 sind die Bedarfe an Infrastruktur für das zu planende Wohngebiet „Straße am Klinikum“ möglicherweise nicht mit eingeflossen (vorgesehene Fläche ist in der o.a. Planung als Grünland aus-			sh. Stellungnahme vom 24.11.2017

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
		gewiesen). Um Versorgungsengpässe im Wohngebiet „Am Waldrand“, Straße am Klinikum, im Grünfinkeweg und im Goldammerweg zu vermeiden, bitten wir um eine genaue Prüfung der Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinsichtlich einer Telefon/IT Versorgung sollte eine Glasfaseranbindung (FTTH) für das neue Wohngebiet priorisiert werden. Hierbei sollten bei der Planung auch die notwendigen Reserven für das Wohngebiet „Am Waldrand“ und für alle Anlieger an den Straßen „Am Klinikum“, Dachsweg, Wolfsweg, Goldammerweg und Grünfinkeweg mit vorgesehen werden. Durch die Realisierung des neuen Wohngebietes am Klinikum wächst auch die Anzahl der Einwohner in Markendorf. Aus diesem Grund möchten wir die Ansiedlung einer Nahverkaufsstelle (bis 1000 Quadratmeter Verkaufsfläche) in Markendorf dringend anregen. Durch eine derartige, zu Fuß erreichbare Verkaufseinrichtung, können weitere PKW- Bewegungen vermieden werden. <u>Hinweis</u> Es besteht derzeit am Ende des Grünfinkeweges nur eine provisorische Straßenanbindung zweier Gewerbebetriebe an das öffentliche Ortsstraßennetz. Die ordnungsgemäße Anbindung sollte in diesem Zusammenhang auch Gegenstand der Planung werden.			Der Bereich Gewerbebetriebe/ Wendeanlage der Privatstraße Grünfinkeweg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Bel.	Private Belange	
		Diese Stellungnahme ist im Ortsberat Markendorf abgestimmt worden.			
2	Ortsbeirat Markendorf/ Siedlung, 3.01.2018	Der Ortsbeirat stimmt uneingeschränkt der vorteilhaften Entwicklung der Wohnbebauung im Kreuzungsbereich der B 87 zu. Da die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan BP-17-001 von 2011 noch nicht erfolgten, sollten zukünftig entsprechend Kapazitäten zur Umsetzung vorgehalten werden.	20	23	--- Nach Kenntnis des Amtes für Tief-, Straßenbau und Grünflächen wurden alle Maßnahmen aus dem Vertrag über städtebauliche Maßnahmen und die Erschließung der Wohnanlage "Am Waldrand, Ortsteil Markendorf" in Frankfurt (Oder) umgesetzt.

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Henning- von Tresckow- Straße 2-8, 14467 Potsdam, 20.11.2017	Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. - Ergänzung der Begründung zum BP durch Auseinandersetzung planerischen Inhalten der Grundsätze §5 Abs.2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B			--- Begründungsergänzung wurde vorgenommen
2.	Stadtverkehrs-	Die im Nahbereich verlaufende Straßenbahntrasse		23	20m Bereich entlang der B 87 wird von Bebauung freigehal-

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	gesellschaft mbH Frankfurt (Oder) Böttnerstraße 1, 15232 Frankfurt (Oder), 28.11.2017	se soll, inklusive parallel laufender Kabeltrasse, bei weiteren Planungen Berücksichtigung finden			ten.
3.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Lindenstraße 34. 14467 Potsdam, 18.12.2017	Aufgrund der Lage der Planfläche im Außenbereich unter Inanspruchnahme einer festgesetzten Ausgleichsfläche wird aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft das Planvorhaben abgelehnt. Gefordert wird die Umsetzung der rechtsverbindlichen Satzung zum Bebauungsplan (hier BP Am Waldrand) mit den grünordnerischen Festsetzungen, die für große Teile des Plangebietes eine Ausgleichsfläche vorsieht. Bei weiterem Festhalten an der Planungsabsicht werden in jedem Fall die komplette Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer schutzgutbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gefordert. Anlass und Erfordernis der vorliegenden Planung sind grundsätzlich zu überdenken. Seitens der Verbände wird für diese Fläche kein Planerfordernis gesehen und auf innerstädtische Alternativflächen verwiesen. Vorsorglich wird auf das Prinzip der Vermeidung und Minimierung von	20	23	Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BimSchG zu beachten sind. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurden die Baugebiete „Am Waldrand“, „Wolfsweg“, und „Am Wiesengrund“ entwickelt. Alle Bereiche sind nunmehr in Nutzung. Die Ortslage Markendorf ist hinsichtlich Bebauungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Ein Bedarf ist weiterhin vorhanden.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Eingriffen verwiesen.			
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01445 Radebeul, 27.11.2017	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Um ff. fachliche Festsetzung im Bebauungsplan wird gebeten: - In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. - zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. - Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträ-			Eine Festsetzung der benannten Themen erfolgt im Bebauungsplan nicht, da sie auf die Ausführung der Erschließung zielen. Die Informationen werden dem Träger der Erschließung bzw. dem Straßenbaulastträger der Straße Am Klinikum zur Kenntnis gegeben.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		ger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			
5.	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Postfach 1169, 15201 Frankfurt (Oder), 03.01.2018	Im betroffenen Planbereich befinden sich Erdgasleitungen. In der Straße Am Klinikum befindet sich eine Erdgasverteilung d 110 PE-HD, MD. Hier können weitere Erdgas-Netzanschlüsse installiert werden. Im vorderen Bereich des B-Plangebietes befindet sich die GDRA Markendorf, Am Klinikum. Von dieser GDRA verläuft eine Erdgas- Verteilleitung d 225 PE-HD, MD in Richtung Straße Am Klinikum. Hier ist darauf zu achten, dass diese Leitung im Planungsgebiet Berücksichtigung findet. Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand im o.g. Bereich sind seitens der Netzgesellschaft nicht geplant. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich. Im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen. Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsauskunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder)		23	Die Informationen werden dem Träger der Erschließung bzw. dem Straßenbaulastträger der Straße Am Klinikum zur Kenntnis gegeben.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		mbH aus. Zum Schutz der Gasleitungen werden ff. Forderungen erhoben: a) In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit dem Meisterbereich Netzbetrieb Gas durchzuführen. b) bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen unserer Nieder- und Mitteldruckleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 40cm einzuhalten. Für Hochdruckleitungen ist bei Parallelverlegung ein Abstand von 1m, bei Kreuzungen ein Abstand von 50cm einzuhalten. Eine Kreuzung unserer Gasleitungen durch grabenlose Verlegung (zB. Erdrakete) ist nur gestattet, wenn Leitungen freigelegt sind. c) Bei Fundamenten o.ä. ist ein seitlicher Mindestabstand von 1m einzuhalten. Im Bereich der Hochdruckleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 5m keine Gebäude, Fundamente o.ä. errichtet werden. d) Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung unserer Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen erheben wir keine Einwände.			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		e)Die Einbettung der vorhandenen Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten. f) Bei höhenmäßigen Veränderungen/ Angleichungen ist für die vorhandenen Gasleitungen eine Mindestdeckung von 0,80m sowie eine maximale Deckung von 1,50m zu gewährleisten. g)Bei Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50m einzuhalten. Für Heckenpflanzungen wird ein Mindestabstand von 1m zu Leitungstrassen gefordert. h)Die Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, ist während der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung zu gewährleisten. Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden keine Einwände erhoben.			
6.	Landesamt für Bauen und Verkehr, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten,	Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger			---

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	08.01.2017	ÖPNA keine Bedenken. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange der Bundesstraße B 87 liegt in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg. <u>Luftfahrt</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeht mit Bezug auf §§12 ff. i.V.m. §31 Abs.2 LuftVG von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin- Brandenburg ggfs. eine gesonderte Stellungnahme. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen keine Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligen oder Zustimmungen unberührt.			
7.	Amt Brieskow-Finkenheerd, August- Bebel- Straße 18a, 15295 Brieskow-Finkenheerd,	Das Amt Brieskow- Finkenheerd nimmt für die amtsangehörigen Gemeinden Brieskow- Finkenheerd und Groß Lindow zum Bebauungsplan BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ keine Ein-			---

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	28.12.2017	wände, da Vorhaben dieser Gemeinden von diesem Bebauungsplan nicht berührt werden. Das Vorhaben führt aus Sicht des Amtes Brieskow- Finkenheerd nur zu einem geringen Teil zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um eine Ausweitung in den Außenbereich. Dass diese Fläche bislang als Ausgleichsfläche für den BP-17-001 festgelegt war, ist aus Sicht des Amtes zu prüfen, wo die Umsetzung der Festsetzungen aus diesem Plan nun erfolgen wird. Diese Mitteilung gilt, solange sich die Grundlagen, die zur Beurteilung der Beteiligung geführt haben, unverändert bleiben.			Vorhandene Ausgleichsflächen werden nach eingehender Prüfung der Sachlage mit diesem Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.
8.	FWA mbH, Postfach 1919, 15209 Frankfurt (Oder), 27.11.2017	<u>Trinkwasser</u> Die Trinkwasserversorgung der 12 geplanten Parzellen ist bei gängigen Anschlusswerten über die Anlagen in der Straße Am Klinikum grundsätzlich gesichert. Erforderliche Hausanschlüsse können nach Beantragung durch die FWA mbH errichtet werden. Alternativ ist die zusammenhängende Errichtung für alle Parzellen durch den Bauträger mit nachfolgender Übertragung an die FWA mbH möglich. <u>Löschwasser</u> Für die Errichtung eines Löschwasserhydranten (48m³/h) in der Straße Am Klinikum (Höhe Goldammerweg 1) ist die Herstellung einer			--- Eine Löschwasserleitung wie als erforderlich beschrieben wird zur Sicherung der Erschließung vorgesehen.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Verbindungsleitung PE d90 zur nächstgrößeren Versorgungsleitung PE d125 Höhe Wolfsweg 37 notwendig. Die Länge beträgt ca.120m. Die Leitung und der Hydrant sind durch einen Bauträger zu errichten und können kostenfrei an die FWA mbH zur Betreibung übertragen werden. Die Löschwasserbereitstellung kann über einen Zeitraum von 2h erfolgen. <u>Schmutzwasser</u> In der Straße Am Klinikum gibt es keine Schmutzwasseranlagen der FWA mbH. Für die Entsorgung der 12 neuen Parzellen ist ein neuer Schmutzwasserkanal durch einen Bauträger im öffentlichen Straßenraum zu errichten. Aufgrund der Geländetopographie muss die Ableitung im freien Gefälle in östliche Richtung erfolgen. Der nächste mögliche Anbindepunkt ist der Schacht 6466830 im Bereich Am Waldrand 1. Mit der Errichtung des Hauskanals sind die Anschlussleitungen bis 1m auf die Parzellen zu errichten. Die Anschlüsse enden mit einem Up-onalschacht DN400. Alle Anlagen können, sofern sie nach dem technischen Regelwerk der FWA mbH errichtet wurden, kostenfrei zur Betreibung übertragen werden. <u>Regenwasser</u> Die Straßenfläche der Straße Am Klinikum entwässert gegenwärtig über einen vorhandenen Regenwasserkanal in Richtung Wohngebiet Am Waldrand und wird dort in einem Sick-			Eine Schmutzwasserleitung wie als erforderlich beschrieben wird zur Sicherung der Erschließung vorgesehen. Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt. Vorgefunden wurde eine Bodendurchlässigkeit im Bereich von 10^{-3} m/s, damit ist eine Versickerungsfähigkeit anzunehmen.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		erbecken in das Grundwasser eingeleitet. Die vorhandenen Kanäle in der Straße Am Klinikum einschl. dem Sickerbecken Am Waldrand sind ausbalanciert und erlauben in der gegenwärtigen Form keine weiteren Anschlüsse. Die Anlagen im Grünfinkenweg und Goldammerweg wurden durch den dortigen Investor errichtet und nur für die angeschlossenen Grundstücke dimensioniert. Somit besteht aktuell für Regenwasser von den 12 geplanten Parzellen keine Ableitungsmöglichkeit in das öffentliche Netz der FWA mbH. Das Regenwasser ist daher örtlich, dh. jeweils auf den einzelnen Parzellen, zu verbringen. Bereits im Zuge der Bebauungsplanbearbeitung ist der Nachweis der schadlosen und umfassenden Versickerung gegenüber der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) zu führen. Die FWA mbH ist in die Abstimmungen einzubeziehen. Die Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasseranlagen ist nicht gestattet. Anfallendes Drainagewasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Sollte die Versickerung aufgrund der Baugrundverhältnisse nachweislich nicht möglich sein, muss im Auftrag des Bauträgers ein neuer Regenwasserkanal bis zum Schacht 64968828 (Höhe Am Klinikum 4) in der Straße Am Klinikum sowie die Erweiterung des Sickerbeckens Am			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Waldrand einschl. wasserrechtlicher Erlaubnis geplant und umgesetzt werden. Hier sind weitere grundsätzliche Abstimmungen mit der FWA mbH erforderlich. <u>Baumpflanzungen</u> Für die Erstellung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand von $\geq 2,50\text{m}$ möglich sind. Einem geringeren Pflanzabstand wird in Ausnahmefällen zugestimmt, wenn Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorgesehen werden. Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton, oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien ($d > 2\text{mm}$). Abstände unter $2,50\text{m}$ sind nicht zulässig.			Baumpflanzungen sind derzeit nicht vorgesehen.
9.	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost, Dienststätte Frankfurt (Oder), Müllroser Chaussee 51, 15236 Frankfurt (Oder), 11.01.2018	1. Das Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 87 im Abschnitt 027. Für die Bundesstraße verwaltet der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte (DS) Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast. 2. Das geplante Gebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder) – Markendorf/ Markendorf- Siedlung, demnach an der freien Strecke der B 87. Gemäß §9 Abs.1 FStrG dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis			---

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. §9 Abs.2 FStrG bestimmt, dass in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 87, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Baugenehmigungs- oder in anderen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuholen ist. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. Diese Regelungen sind in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen. 3. Die verkehrliche Erschließung hat grundsätzlich von der B 87 und darüber hinaus, die Erläuterungen bestätigen dieses, über den ampelgeregelten Knotenpunkt in die vorhandene Straße „Am Klinikum“ zu erfolgen. das Bebauungsplanangebot liegt nördlich davon. 4. Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 87 nachzuweisen. 5. Hinweis: Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen. Diese gehen zu Lasten des Investors. 6. Vorbehaltlich der Beachtung der Forderungen und Hinweise, grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan.			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
10.	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Mittelstraße 5/5a, 12529 Schönefeld, 11.01.2018	1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden durch das Vorhaben berührt, da sich das Plangebiet unterhalb der südwestlichen An- und Abflugfläche des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Klinikum Frankfurt (Oder) befindet. 3. §18a (Störung von Flugsicherheitseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ der Stadt Frankfurt (Oder). <u>Begründung</u> Das im Kartenmaterial ausgewiesene Plangebiet des Bebauungsplanes BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich ca. 250m südwestlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes (HSLP) Klinikum Frankfurt (Oder). Damit liegt das Plangebiet unterhalb der südwestlichen An- und Abflugfläche des v.g. HSLP. Für diesen Bereich beträgt die zulässige Bauhöhe 12 bis 13m über FBP. Die Höhe des FBP ist auf 91m über NN festgesetzt. Gemäß den Planunterlagen ist für das Plangebiet die Errichtung eingeschossiger Wohngebäude vorgesehen.			---

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Aufgrund dieser Festsetzung ist eine Beeinträchtigung für den HSLP Klinikum Frankfurt (Oder) gegenwärtig nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt weiter außerhalb ziviler Flugsicherungseinrichtungen (vgl. §18a LuftVG). Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen Bebauungsplan BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ der Stadt Frankfurt (Oder). <u>Hinweise:</u> 1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung eingereicht. 2. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. Dh. der Einsatz von Baugeräten/ Kränen/ Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen. 3. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die ggf. erforderliche Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren.			
11.	Landkreis Oder-Spree, Breitscheid-	Aus Sicht der Stabstelle Stärkung des ländlichen Raumes, Sicherung Daseinsvorsorge, ÖPNV, Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsför-			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	straße 7, 15848 Beeskow, 9.01.2018	derung, und des Umweltamtes der Verwaltung des Landkreises Oder- Spree bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Vom Bauordnungsamt, Aufgabengebiet Bauleitplanung, werden ff. Hinweise gegeben: Die Stadt Frankfurt (Oder) beabsichtigt einen Bebauungsplan nach §13b BauGB aufzustellen. Unter Punkt 5.1.1 der Begründung wird ausgesagt, dass die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Weiterhin sollen nicht störende Handwerksbetriebe bzw. der Versorgung des Betriebes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sein. Es wird darauf hingewiesen, dass sich §13b BauGB auf die „...Zulässigkeit von Wohnnutzungen...“ beschränkt. Auszug aus dem Protokoll der Planungsamtsleitertagung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 25.10.2017 als Hinweis: §13b BauGB gilt für „Bebauungspläne, durch die...die Zulässigkeit von Wohnnutzungen...begründet wird“. Die Gemeinde wird sich mit dieser Vorgabe durch entsprechende Festsetzungen – gegebenenfalls auch unter Nutzung des Instruments des Vorhaben- und Erschließungsplans – auseinander zu setzen haben. Dies bedeutet, dass im Grundsatz nur die Wohnnutzung	20		Die Verfahrensregelungen des §13a BauGB gelten durch §13b BauGB auch für Außenbereichsflächen unter den dort genannten Voraussetzungen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Da es keine Baugebietsfestsetzung gibt, die ausschließlich das Wohnen ermöglicht (selbst in WR sind Kinderbetreuungseinrichtungen regelmäßig zulässig), stellt es eine gesetzgeberische Lücke dar, ab welchem Nichtwohnanteil noch diese Voraussetzung des §1 b BauGB (Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen) erfüllt ist. Damit die Regelung nun nicht ins Leere geht, ist davon auszugehen, dass grundsätzlich Gebiete, die dem Wohnen ganz oder überwiegend dienen (WR / WA) bedenkenlos festsetzbar sind. So ist es auch auf der Fachtagung Städtebau und Recht in Berlin vertreten worden. Ggf. sind im Einzelfall noch Ausschlüsse zu treffen, welche die städtebauliche Ordnung wahren ohne den Gebietscharakter zu verfälschen (z. B. §4 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 BauNVO). Battis/Mitschang/Reidt gehen in diesem Zusammenhang davon aus, dass sog. wohnnutzungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen mit von der Vorschrift des §13b gedeckt sind (NVwZ 2017, 817/819; Alten- oder Seniorenheime, Erholungseinrichtungen, kleine Läden und Poststellen; alles dem

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		festgesetzt werden darf. Die Festsetzung eines WA wird daher regelmäßig unzulässig sein“ Es wird davon ausgegangen, dass gemäß §2 Abs.2 BauGB die benachbarten Ämter und Gemeinden ebenfalls am Verfahren beteiligt werden.			"Gebiet" dienend, was hier nicht besonders groß ist, so dass bei Anschluss an den Innenbereich auf die dienenden Einrichtungen z.T. auch durch Ausschluss verzichtet werden kann-Stichwort: gesunde städtebauliche Strukturen).
12.	Landesamt für Umwelt, Postfach 601061, 14410 Potsdam, 11.01.2018	Übergebene Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG §126 Abs.3 Satz 3 Punkte 1-5 u.8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. <u>Immissionsschutz</u> Anlass der Planung Anlass ist, dass für den Standort ein Bedarf zur Entwicklung einer Wohnbaufläche besteht. Die Fläche ermöglicht nach den Ausführungen die Errichtung von 12 Einfamilienhäusern. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll			Eine schalltechnische Untersuchung wird Grundlage der Planung

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Hinweis für die weitere Planung zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Nach §50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. In der Begründung ist die Lage des Gebietes beschrieben. Das Gebiet ist geprägt durch Nutzungen, von den Emissionen ausgehen (Verkehr, Gewerbe, Klinik) und Nutzungen mit Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Beeinträchtigungen. Den Ausführungen der vorliegenden Unterlagen (Pkt. 2.5) ist zu entnehmen, dass im weiteren Planverfahren die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes betrachtet werden. Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Besonderen durch die Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen innerhalb des Plangebietes und der bestehenden Situation emittierender Nutzungen berührt, die im weiteren Verfahren wie bereits in der Begründung ausgeführt zu berücksichtigen sind. In die Betrachtungen sind alle relevanten Geräuschquellen (Verkehr, Gewerbe, Krankenhaus) mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich einzustellen. Zu ermittelt ist auch, ob relevante Geräuschquellen (z.B. technische Aggregate und PKW-Stellplätze d. Klinik) Auswirkungen auf das			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Plangebiet hervorrufen, die dem geplanten Schutzanspruch der geplanten Nutzung entgegenstehen. Zu den Auswirkungen der Verkehrslärmimmission infolge des Verkehrsaufkommens auf der Müllroser Chaussee, verweise ich auf die Erkenntnisse der Lärmkartierung 2017. Danach ist davon auszugehen das in Teilen des Plangebietes den Orientierungswerten der DIN 18005 nicht entsprochen werden kann und Werte erreicht, bei dessen Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen empfohlen werden. Im Sinne der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sollten im weiteren Planverfahren ggf. Festsetzungen ermittelt und aufgenommen werden, die innerhalb des Baugebietes der Erfüllung zur den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne der DIN 18005, Beiblatt 1 dienen. <u>Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung			---
13.	Landkreis Märkisch-Oderland, Landratsamt, Puschkinstr.12, 15306 Seelow, 8.01.2018	Mit dem o.g. Bebauungsplan ist die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise im Ortsteil Markendorf der Stadt Frankfurt (Oder) vorgesehen. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,8 ha. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus der Sicht des Landkreises Märkisch-			---

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Oderland keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-54-002 „Straße Am Klinikum“ der Stadt Frankfurt (Oder). Auswirkungen auf Bauleitplanungen sowie eine Betroffenheit umweltrechtlicher Belange des Landkreises Märkisch- Oderland sind nicht erkennbar.			
14.	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen, 3.01.2018	Zur Bepanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.			---
15.	Klinikum Frankfurt (Oder) GmbH, Müllroser Chaussee 7, 15236 Frankfurt (Oder), 16.02.2018	Vom Bebauungsplan betroffen ist die Havarieeinfahrt des Klinikums, die gleichzeitig als Zu- und Abfahrt für den größten Teil der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie derzeit als Baustellenzufahrt für unsere laufenden Baumaßnahmen bis voraussichtlich 2022 dient. Gleichzeitig wird die Einfahrt von Rettungsfahrzeugen aus Richtung			Angaben wurden Bestandteil der Planung

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Markendorf kommend genutzt. Zum Hubschrauberlandeplatz folgende Angaben: - ca. 120 Flüge/ Jahr (an und ab 240) - Zeiten sind nicht definierbar - Flugrichtung siehe Anlage Plan wird vom Piloten festgelegt			

7.3 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

7.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	1.1 04.08.2018	- Aus dem Bebauungsplan ist keine Bestandsveränderung der Straße Am Klinikum ersichtlich - Fahrbahn ist 4,50m breit zuzüglich Gehweg mit Breite 1,40m - Stichstraße für die Siedlung Am Waldrand, Dachsweg und Honda- Autohaus Bohlig (150 Grundstücke, Anlieferung Autohaus, Werkstattverkehr) => Breite unzureichend - Fahrzeugbegegnungen LKW verdrängen Fuß-	20	23	Die Straße ist eine öffentlich gewidmete Straße und wird durch den Straßenbaulastträger, Stadt Frankfurt (Oder), verwaltet. Der Straßenbaulastträger verantwortet die Unterhaltung der Straße, durch ihn wurden keine in der Planung zu beach-	nein

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		gänger, Rollstuhlfahrer und Kinderwagen auf dem Gehweg (Gehweg dabei einziger Fußweg, auch in Richtung Straßenbahnhaltestellen Fußweg und Klinikum) - fehlende Besucherparkplätze für direkt von der Straße erschlossene Grundstücke - Besucherstellplätze sollten durch neue Grundstückseigentümer verpflichtend auf dem Wohngebiet zur Entlastung des Straßenraumes angelegt werden			tenden Belange vorgetragen. Im Ergebnis des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan BP-17-001 wurde die Straße „Am Klinikum“ als Sammel- bzw. als Anliegerstraße auf eine Breite von 4,75m und im Bereich zwischen Havariestraße und B 87 auf eine Breite von 6m ausgebaut. Der Knotenpunkt wurde lichtsignalgeregelt. Nun wird die Straße vermehrt als Erschließungsstraße genutzt. Um den damit erhöhten Anliegerbelangen zu entsprechen wurde für die Nutzung mit der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung vereinbart, damit ist regelmäßig der Begegnungsfall Lkw/Pkw gesichert. Dies entspricht auch der Verkehrsstärke auf der Straße „Am Klinikum“. Im Weiteren wurde vereinbart, dass umklappbare Poller im Bereich des Igelweges als Havarielösung angeordnet werden sollen. Durch die Straßenverkehrsbehörde wird die Verkehrsorganisation im Bereich des Dachweges überprüft. Stellplätze oder Garagen sind im Zusammenhang mit dem Neubau oder der wesentlichen Änderung baulicher Anlagen herzustellen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist. Zur Umsetzung dieser Bedarfe wurde in der Stadt Frankfurt (Oder) eine Stellplatzsatzung erlassen. Zum, den	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Parkverbotsschilder werden von Besuchern, Anwohnern, Baufahrzeugen und Lieferanten (insbesondere große LKW Transporte für das Autohaus) missachtet; neue Anwohner werden sich erfahrungsgemäß ebenso verhalten - einige Verkehrsunfälle im Knotenpunkt B 87 – Straßenbahn. Am Klinikum (Nichterreichbarkeit der erschlossenen Bereiche bis zum Ende der Beräumung) - zweite Anbindung sowie Verbesserung des Fußweges und der Verkehrsverhältnisse der Straße Am Klinikum bei Neubebauung			Richtwerten zu Grunde zu legen, Zu- und Abgangsverkehr zählen neben den Bewohnern auch Besucher. Minderungen sind durch Berücksichtigung der jeweiligen Situation des öffentlichen Personennahverkehrs möglich. Die Gebäude im Bereich wurden weitestgehend unter Anwendung der Stellplatzsatzung umgesetzt, es ist keine weitere Handlungsgrundlage vorhanden/ersichtlich. --- 6 Verkehrsunfälle in der Straße Am Klinikum einschl. Einmündung B 87 Müllroser Chaussee 2015 – 2018, stehen nicht im Zusammenhang mit der Fahrbahnbreite oder der Lichtzeichenanlagenprogrammierung der Kreuzung (Alles Fahrfehler von Fahrzeugführern, die bei ausreichender Sorgfalt hätten vermieden werden können.) Die Unfälle bilden keine Grundlage zur Eröffnung einer Unfallhäufungsstelle. Im Bereich des Igelweges sollen umklappbare Poller als Havarielösung angeordnet werden. Durch das Amt für Straßenverkehr wird im Weiteren die Verkehrsorganisation im Bereich des	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- notwendig 6m breite Fahrbahn zuzüglich zweiter Gehweg			Dachweges überprüft. Im Ergebnis des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan BP-17-001 wurde die Straße „Am Klinikum“ als Sammel- bzw. als Anliegerstraße auf eine Breite von 4,75m und im Bereich zwischen Havariestraße und B 87 auf eine Breite von 6m ausgebaut. Der Knotenpunkt wurde lichtsignalgeregelt. Nun wird die Straße vermehrt als Erschließungsstraße genutzt. Um den damit erhöhten Anliegerbelangen zu entsprechen wurde für die Nutzung mit der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung vereinbart, damit ist regelmäßig der Begegnungsfall Lkw/Pkw gesichert. Dies entspricht auch der Verkehrsstärke auf der Straße „Am Klinikum“. Die Verkehrsstärke liegt unter 400 Kfz/h, eine Dimensionierung entsprechend Vorschlag ist damit nicht erforderlich.	
2.	1.2 11.03.2019	- Bei den Bewohnern kann es nur Akzeptanz geben, wenn die eigene Wohn- und Zufahrtssituation durch eine von der Stadt für ALLE geplante Baumaßnahme verbessert wird - Bürgerinitiative und der Ortsbeirat haben Bedenken und Vorschläge zur Erschließung des			Die Stellungnahme vom 04.08.2018 ist Bestandteil dieser Abwägungstabelle sh. vor.	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Gebietes (schmale Fahrbahn und Gehweg) zum Ausdruck gebracht; sh auch Stellungnahme vom 04.08.2018 - Mitteilung des Abwägungsergebnisses steht aus einschließlich Angaben zur verkehrlichen Verbesserung der Straße Am Klinikum und des Gesamtgebietes				
3.	2.1 22.05.2018	- geplantes Baugebiet wurde zuvor bereits als Fläche für Ausgleichspflanzungen der Wohnsiedlung "Am Waldrand" verwendet. - Fläche dient einer Vielzahl von Tieren als Lebensraum, welcher durch die Baumaßnahme zerstört wird. Nachweisbar leben in diesem Gebiet die streng geschützten Zauneidechsen. - Bilder mit entsprechenden Geodaten, von den Tieren aufgenommen. Laut der FFH Richtlinie Anlage 4, Bundesamt für Naturschutz, ist die Zauneidechse geschützt. - Durch Bebauung wird der Lebensraum der Zauneidechse zerstört. Dieser Umstand ist nicht tragbar.	20	23	Zwischen der Straße Am Klinikum und dem Klinikum ist eine Ausgleichsfläche vorhanden, welche mit der Inanspruchnahme des Baugebietes „Am Waldrand“ aufgewertet wurde. Entlang der Straße Am Klinikum wurde ein 40m breiter Streifen nicht für den Ausgleich in Anspruch genommen und damit freigehalten. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Fläche artenschutzfachlich im Rahmen einer Potenzialanalyse bearbeitet. Potentielle Artenvorkommen wurden abgeschätzt und es wurden Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden. Mit der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse wurden ebenfalls Vorkommen von Eidechsen ermittelt. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan eine Maßnahmen enthalten, die eine Umsetzung der Tiere in die Kompensationsflächen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans art-	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
	Datum					
					gerecht sichern.	
4.	2.2 13.08.2018	Naturschutz - im Plangebiet wurde ein Sperlingsvogel der Art Neuntöter (Lanius Collurio), auch Rohrückenwürger genannt, erkannt, mit Handkamera (Geo Daten) abgelichtet - optimale Lebensbedingungen im halboffenen Gelände für streng geschützten Neuntöter (Anlage 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) - Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet mit streng geschützten Tieren und auf Grund ihrer Größe geschützten Bäumen (Seite 25 der Städtebaulichen Rahmenplanung Markendorf 2002) - Zerstörung des Biotops für 13 Häuser (vor dem Hintergrund Erderwärmung und Klimawandel) bedenklich, zumal jeder Baum und Strauch einen Beitrag leistet	20	23	Die Art findet direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen Lebensraum, hier befindet sich ausschließlich ein Jagdrevier. Mit den Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke wird eine ähnliche Lebensraumqualität, insbesondere als Jagdrevier für den Rohrückenwürger, geschaffen. Ein Brutnachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht vor. Die Abholzung von Bäumen wurde geprüft und es sind spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan für Neupflanzungen enthalten. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) ist damit die Kompensation erreichbar. Die Abholzung von Bäumen wurde geprüft und es sind spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan für Neupflanzungen enthalten. Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) ist damit die Kompensation erreichbar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Flächenanteile definiert, auf denen Sträucher einzupflanzen sind. Der Anteil an Strauchpflanzungen erhöht sich damit gegenüber dem Ausgangszustand, sodass die Entnahme der Sträucher vollständig kompensiert werden kann. Es können keine erheblich nachteiligen Beein-	nein

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung - in der Städtebaulichen Rahmenplanung ist eine Grünfläche für Ausgleichspflanzungen vorgesehen - Plangebiet nördlich der Straße Am Klinikum nicht vorgesehen			trächtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgeleitet werden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist mit dem gewählten Bebauungsplanverfahren keine Eingriffsregelung notwendig, eine Kompensation wird trotzdem vollständig erreicht. Die Rahmenplanung stellt eine informelle Planung dar, die die Grundzüge der Entwicklung für Markendorf aufzeigt. Die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Vorhabens Wohngebiet „Markendorf am Waldrand“ wurde nördlich der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Straße Am Klinikum“ eingeordnet. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Rahmenplanung noch große innerörtliche Reserven vorhanden waren, war eine Entwicklung dieser Reserven formuliertes Ziel. Zwischenzeitlich sind diese Reserven ausgeschöpft. Im Grundsatz ist mit der Rahmenplanung die Verdichtung der Innenbereiche vorrangig gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichen formuliert, so dass hier kein Widerspruch zur informellen Planung ersichtlich ist, zumal bereits mit der Inanspruchnahme der Fläche für Ausgleich ein 40m breiter Bereich entlang der Straße Am Klinikum von der Ausgleichsmaßnahme freigehalten wurde.	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Verweis auf die Stellungnahmen Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Amt Brieskow- Finkenheerd Darstellung als Grünfläche im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) Straße Am Klinikum - Gefahrenquelle durch (weitere) Zufahrten direkt von der Straße Am Klinikum durch Ein- und Ausparken, Parken am Fahrbahnrand, geringe Breite der Straße - Zustand der Straße Am Klinikum (gerissene Fahrbahndecke) und höhere Belastung durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr - Straße Am Klinikum als Sackgasse (>100 Häuser, Gewerbetreibende, Klinikum); Hinweis auf Personenschaden in 2017 im Bereich der Straßenbahnüberquerung			Die benannten Stellungnahmen sind Bestandteil der Abwägung und unter den laufenden Nummern 3 und 6 des Punktes 7.3.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in dieser Abwägungstabelle eingestellt. Siehe Punkt 3.2. dieser Begründung: Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan, kann nach §13b in Verbindung mit §13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit der Straße Am Klinikum handelt es sich nicht um eine anbaufreie Straße. Die Straße ist öffentlich gewidmete Straße und wird durch den Straßenbaulastträger, Stadt Frankfurt (Oder), verwaltet. Der Straßenbaulastträger verantwortet die Unterhaltung der Straße, durch ihn wurden keine in der Planung zu beachtenden Belange vorgebracht. Im Ergebnis des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan BP-17-001 wurde die Straße „Am Klinikum“ als Sammel- bzw. als Anliegerstraße	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Fazit - positive Entwicklung Markendorf - Zerstörung eines intakten Biotops durch Plangebiet - geringes Maß an Wohnraumschaffung - Ortsentwicklungs- Erweiterung sollte mal abgeschlossen sein - ausreichend Flächen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) – Hinweis auf eine Fläche an der Georg- Simon- Ohm- Straße in Markendorf			auf eine Breite von 4,75m und im Bereich zwischen Havariestraße und B 87 auf eine Breite von 6m ausgebaut. Der Knotenpunkt wurde lichtsignalgeregelt. Nun wird die Straße vermehrt als Erschließungsstraße genutzt. Um den damit erhöhten Anliegerbelangen zu entsprechen wurde für die Nutzung mit der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung vereinbart, damit ist regelmäßig der Begegnungsfall Lkw/Pkw gesichert. Dies entspricht auch der Verkehrsstärke auf der Straße „Am Klinikum“. Georg-Simon-Ohm-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“; der Bebauungsplan enthält im Bereich der benannten Straße keine Zulässigkeiten für Wohnen	
5.	3. Bürgergruppe	- Entwicklung des Plangebietes als Biotop mit streng geschützten Zauneidechsen, Pirol, einer Vielzahl heimischer Singvögel, Fasan, Rot-,	20	23	Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Fläche artenschutzfachlich im Rahmen einer Potenzialanalyse bearbeitet. Potentielle	nein

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Markendorf und Güldendorf (durch Jäger mehrfach gesichtet) - im Bereich des Plangebietes müssen 16 geschützte (BaumSchVOFF) Bäume gefällt werden, um den Bebauungsplan umzusetzen (Nach Begehung am 25.07.2018: 1 Birke u=94cm, 6 Kiefern 60- 121cm, 4 Eichen 62 – 93cm, Robinie 62cm, Eschenahorn 82cm), es sind Weiden und Pappeln mit einem Umfang von bis zu 2m, Sanddorn- und Hagebuttensträucher (Höhe bis zu 4m), Obstbäume vorhanden. - Bäume und Sträucher dienen den dort lebenden Tieren als Lebensraum, Nahrungsquelle.			ist bekannt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in dessen räumlicher Nähe sind jedoch keine Horststandorte bekannt, sodass mit dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Belange bezüglich Rotmilan und anderen Greifvögeln berührt werden. Der Lebensraum für den Wolf wird durch das Vorhaben nicht berührt, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für den Wolf entstehen durch das geplante Vorhaben damit nicht Die Abholzung von Bäumen in den Baufenstern wurde geprüft und es sind spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan für Neupflanzungen enthalten. Gemäß der BaumSchVOFF ist damit die Kompensation erreichbar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Flächenanteile definiert, auf denen Sträucher einzupflanzen sind. Der Anteil an Strauchpflanzungen erhöht sich damit gegenüber dem Ausgangszustand, sodass die Entnahme der Sträucher vollständig kompensiert werden kann. Es können keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgeleitet werden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist mit dem gewählten Bebauungsplanverfahren keine Eingriffsregelung notwendig, eine Kompensation wird trotz-	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Feldsteinhaufen und ein Findling (wichtig für Zauneidechsen) müssen weichen			dem vollständig erreicht. Feldstein und Findling wachsen im gegenwärtigen Zustand stark zu und werden durch die sehr hohe ruderale Vegetation überstellt, sodass eine Belichtung des Feldsteinhaufens während der Vegetationsperiode stark eingeschränkt ist und damit für den Artenschutz nur eine geringe Bedeutung hat (z.B. Thermoregulation von Reptilien). Im Bebauungsplan sind Festsetzungen bzw. Maßnahmen enthalten, die den Feldsteinhaufen und den Findling in die nördlich angrenzenden Kompensationsflächen verlagern und damit die Wirksamkeit insbesondere für den Artenschutz bezüglich Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich erhöhen. Die geschützten Biotope werden damit vollständig erhalten und gegenüber dem Ausgangszustand aufgewertet. Es können keine naturschutzrechtlichen Verbote abgeleitet werden. Mit der Straße Am Klinikum handelt es sich nicht um eine anbaufreie Straße. Die Straße ist öffentlich gewidmete Straße und wird durch den Straßenbaulastträger, Stadt Frankfurt (Oder), verwaltet. Der Straßenbaulastträger verantwortet die Unterhaltung der Straße, durch ihn wurden keine in der Planung zu beachtenden Belange vorge-	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Umfahren einer Straßenlaterne und Beschädigung einer Grundstücksabgrenzung in 2017 - Straße wird durch LKW >12t befahren - Gefahrensituationen durch Belastung der Straße Am Klinikum 126 Einfamilienhäuser und 3 Gewerbeeinheiten, Kundenverkehr Autohaus - keine vernünftige Verkehrsableitung durch Lichtzeichenanlage; weitere Verkehrsverschlechterung durch 13 neue Wohnhäuser (Verkehrszunahme)			tragen. Im Ergebnis des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan BP-17-001 wurde die Straße „Am Klinikum“ als Sammel- bzw. als Anliegerstraße auf eine Breite von 4,75m und im Bereich zwischen Havariestraße und B 87 auf eine Breite von 6m ausgebaut. Der Knotenpunkt wurde lichtsignalgeregt. Nun wird die Straße vermehrt als Erschließungsstraße genutzt. Um den damit erhöhten Anliegerbelangen zu entsprechen wurde für die Nutzung mit der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung vereinbart, damit ist regelmäßig der Begegnungsfall Lkw/Pkw gesichert. Dies entspricht auch der Verkehrsstärke auf der Straße „Am Klinikum“. Die Verkehrsstärke liegt unter 400 Kfz/h. Mit einer Fahrbahnbreite größer 4,75m ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw abgedeckt. Damit sind auch die Begegnungen von Pkw/ Müllfahrzeug bemesungsseitig möglich. Straßen sind stets auch für das Befahren von Schwerlastfahrzeugen in Form von LKW, Möbelwagen und auch von Müll- oder Rettungswagen ausgelegt. Angesichts sehr geringer Fußgänger- und Kfz-Verkehrsstärken wurde vom Regelfall der Empfehlungen der RAST 06 sowie der EFA 2002 ab-	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- erhöhte Lärmimmissionen durch Geländeverlauf und zum Nachteil Landeanflug Rettungshubschrauber für südliche Seite der Straße Am Klinikum			gewichen und das Mindestmaß einer erforderlichen Gehwegbreite ermittelt. Dieses bezieht sich auf die maximalen Bewegungsmaße mit 1,30m in der Breite nach RAST (das ist eine blinde Person mit Begleitperson). Da der Fußgängerzielverkehr auf die Ortsmitte bzw. die Straßenbahnhaltstellen zielt ist nicht von einer starken Nutzung des Gehweges Am Klinikum auszugehen. In der Örtlichkeit werden alternative Fußwegerouten zu den benannten Zielen genutzt. Im Weiteren stellt die Umsetzung des Hauptfußweges (Am Waldrand zur Straßenbahnhaltstelle Fuchsweg) noch immer ein Entwicklungsziel für den Ortsteil Markendorf dar. Eine Gehwegverbreiterung bzw. ein beidseitiger Gehweg an der Straße Am Klinikum ist finanziell nicht darstellbar (HSKommune), aber auch nicht umfassend begründbar (auch vor dem Hintergrund der durch die Kommune nach Straßenausbaubeitragssatzung zu erhebenden Beiträge für alle Anwohner). Zur Steigerung der Verkehrssicherheit wurde die verkehrsrechtliche Anordnung zur Geschwindigkeitsminderung angeregt. Eine Änderung des Geländeverlaufes der Nordseite am Klinikum ist nicht beabsichtigt.	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Pendelverkehr durch in Markendorf nicht existierende Nahversorgung - Leben am Wald- und Ortsrand fern der Stadt; Straße Am Klinikum hat sich als Grenze zum Biotop (nicht nur optisch) bewährt; Verschlechterung der Lebensqualität bereits länger hier lebender Menschen - mehrere 10.000m² Brachland, auf welchem Häuser standen, mit Infrastruktur wie Straßen, Leitungstrassen, Öffentlicher Personennahverkehr und Nahversorgung in Frankfurt (Oder) - Bebauung der Brachflächen (Neuberesinchen in Ortsrandlage), die kein intaktes Biotop darstellen			Eine Verschlechterung der Lebensqualität ist auf Grund weniger neuer Gebäude nicht nachvollziehbar. Die Bebauung von Stadtumbauflächen in Süd und Neuberesinchen wird durch Bebauungspläne (derzeit) BP-51-001 „Neue Gartenstadt Süd“ und BP-22-001 „Wohnungsbaustandort Jungclaussenviertel“ vorbereitet.	
6.	4. Ortsbeirat Markendorf, 04.07.2018	- Nach Ansicht Ortsbeirat Markendorf erfolgte keine Beachtung und Weiterentwicklung der Ergebnisse der Rahmenplanung 2001/2002 für den Ortsteil Markendorf, eher das Gegenteil, da • das schon in der Rahmenplanung 2001/2002 ohne die Bebauungspläne „Am Waldrand“, „Am Wiesengrund“ und „Straße Am Klinikum“ festgestellte Erschließungsdefizite • angegebene Verkehrsaufkommensrechnung wird angezweifelt und als idealistisch einstuft, keine Berücksichtigung des kreuzenden Straßenbahnverkehrs	20	23	Die Rahmenplanung stellt eine informelle Planung dar, die die Grundzüge der Entwicklung für Markendorf aufzeigt. Die Fläche für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Vorhabens Wohngebiet „Markendorf am Waldrand“ wurde nördlich der Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Straße Am Klinikum“ eingeordnet. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Rahmenplanung noch große innerörtliche Reserven vorhanden waren, war eine Entwicklung dieser Reserven formuliertes Ziel. Zwischenzeitlich sind diese Reserven ausgeschöpft. Im Grundsatz ist mit der Rahmenplanung die	nein

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Der gesamte Lieferverkehr, der Ver- und Entsorgungsverkehr des Klinikums wird über die Havariestraße geführt. Auch durch Fahrzeuge des medizinischen Rettungsdienstes benutzen diese Zufahrt zum Klinikum. - Im möglichen Havariefall (Großbrand, Unwetter, situationsbedingte zusätzliche Nutzung der Havariestraße zum Klinikum etc.) und für die Nutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge durch Pollerabspernung (Dachsweg- Fuchsweg, Igelweg) Gefahrenpotential für alle Nutzer			Verdichtung der Innenbereiche vorrangig gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichen formuliert, so dass hier kein Widerspruch zur informellen Planung ersichtlich ist, zumal bereits mit der Inanspruchnahme der Fläche für Ausgleich ein 40m breiter Bereich entlang der Straße Am Klinikum von der Ausgleichsmaßnahme freigehalten wurde. Mit der verkehrstechnischen Untersuchung zur Rahmenplanung wurden Probleme der übergeordneten Verkehrserschließung aufgezeigt. Zwischenzeitlich hat ein Wechsel der Baulastträgerschaft der übergeordneten innerörtlichen Verkehrsstrassen stattgefunden. Die Baulastträgerschaft liegt nunmehr nicht mehr bei der Stadt Frankfurt (Oder). Die Straße Am Klinikum ist jedoch Bestandteil des Bebauungsplangebietes „Am Waldrand“ und wurde in diesem Rahmen qualifiziert (es wurde u.a. eine Lichtsignalanlage umgesetzt). Es wurde wiederholt eine Prüfung der Straßenquerschnitte und des Straßenverkehrsflusses durch die Fachämter durchgeführt. In die Prüfung flossen die Angaben des Klinikums ein. Ein baulicher Regulierungsbedarf ist nicht erkennbar. Dagegen wurde vereinbart, dass umklappbare Poller im Bereich des Igelweges als Havarielösung angeordnet werden sollen. Durch das Amt für Straßenverkehr wird im Weiteren die	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Na- mensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Be- lange		
		- Aufweitung der Straße Am Klinikum lt. Festsetzung BP-17-001 wurde nur zum Teil realisiert, die rechte Abbiegespur fehlt bis heute - Verlängerung des Wolfsweg als Wohnstraßenanbindung entsprechend Forderung der Rahmenplanung wäre eine dringend erforderliche Alternative - Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Flurstücke 206/14 und 206/13 vor Neuparzellierung der Wohngrundstücke nördlich des Goldammerweges als Problemlösung heute nur noch mit Teilenteigung erreichbar - In der Rahmenplanung und im BP-17-001 festgelegter Hauptfußweg zwischen Wohngebiet „Am Waldrand“ und der Straßenbahnhaltestelle am Fuchsweg ist bis			Verkehrsorganisation im Bereich des Dachweges überprüft. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-17-001 wird durch diesen Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen, überplant. Der zum Bebauungsplanverfahren BP-17-001 „Am Waldrand“ abgeschlossene Erschließungsvertrag wurde hinsichtlich offener Erforderlichkeiten insbesondere der Verkehrserschließung noch einmal überprüft. Alle vereinbarten Leistungen sind erbracht. Der Wolfsweg liegt im hier angesprochenen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-17-002 „Am Wiesengrund“, der seit dem 20.12.2012 rechtskräftig ist. Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens wurden keine Belange entgegen dieser Festsetzung geltend gemacht. Der Bebauungsplan ist, im Gegensatz zur Rahmenplanung, eine verbindliche Bauleitplanung. Es wurde wiederholt eine Prüfung der Straßenquerschnitte und des Straßenverkehrsflusses durch die Fachämter durchgeführt. Ein baulicher Regulierungsbedarf ist nicht erkennbar. Der angesprochene Hauptfußweg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-54-002. Es sind keine Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Fußweg und keine Auswir-	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		heute nicht realisiert. Versäumnis wird im Abwägungsvorschlag kleingeredet, weil man keine praktischen Umsetzungsmöglichkeiten sieht bzw. sehen möchte. Zur Vermeidung von Autoabgas- und Lärmemissionen sollten für die Planung und Realisierung auch unbequeme Pfade beschritten werden und statt einer Verhinderungshaltung nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden. - Erschließungsverkehr der gewerblichen Grundstücke Fuchsweg 7 – 10 ist der Straße Am Klinikum zuzurechnen, da im entsprechenden Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine Utopie ist			kungen des Fußweges auf den Bebauungsplan ersichtlich. Der Fußweg ist, wie angemerkt, in Teilbereichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan BP-17-001 gesichert. Im Ergebnis dieser Sicherung und der Rahmenplanung wurde die Straßenbahnhaltstelle Fuchsweg eingerichtet. Die Umsetzung des Hauptfußweges stellt noch immer ein Entwicklungsziel für den Ortsteil Markendorf dar. Zu diesem Zweck wurden bereits Abstimmungen u.a. mit Vertretern des Ortsteils, der Gärtner geführt. Es liegen derzeit gegensätzliche Interessenslagen vor. Es ist weiter zu verhandeln. Grundsätzlich werden mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Rechte geschaffen. Mit dieser Anregung wird jedoch nicht auf den bereits rechtskräftigen und endabgewogenen Bebauungsplan VBP-54-001 „Bauvorhaben Fuchsweg“ abgestellt, sondern in Zweifel gezogen, dass die Straße Am Klinikum den vorhandenen und den hinzukommenden Verkehr (ca. 12 Einfamilienhäuser) aufnehmen kann. Eine Bewertung der Gesamtsituation (auch der verkehrlichen) fand statt, das Interesse an einer ausreichenden (wegemäßigen) Erschließung der Baugrundstücke ist somit in	

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Nahverkaufseinrichtung soll im Ortszentrum errichtet werden - Ortsbeirat Markendorfs erwartet mit der Realisierung des Wohngebietes „Am Klinikum“ eine Umsetzung und Realisierung folgender Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung, der Vermeidung von Gefahrenherden, der Luftreinhaltung, der Lärmbelästigung, der Verringerung des Autoverkehrs und der Verbesserung der Lebensbedingungen • zusätzliche rechte Abbiegespur an der Einmündung der Straße Am Klinikum auf die B 87 • Herstellung der Wohnstraßenverbindung Wolfsweg zwischen der Straße Am Klinikum und dem Fuchsweg • Realisierung des Hauptfußweges zw. dem Wohngebiet Am Waldrand und der Straßenbahnhaltestelle Fuchsweg • Lösung der Zufahrtsprobleme der Gewerbegrundstücke Fuchsweg 7 – 10 • Entfernung der Poller im Fuchsweg			dieser Planung berücksichtigt. Hier gibt es Absichten, über welche der Ortsbeirat regelmäßig informiert wird. Der Ortsbeirat regt die Lösung aller insbesondere verkehrlichen Probleme für die Straße Am Klinikum an. Zur Prüfung und Untersetzung der Problemlage wurden Verkehrsaufkommensabschätzungen durchgeführt und diese wurden mit Zahlen der Lichtsignalanlagen abgeglichen. Die formulierten verkehrlichen Probleme sind auf Grund der erfassten Daten nicht zu erwarten. Insofern ist eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erforderlich. In dem gemeinsamen Gespräch mit dem Ortsbeirat am 8.10.2018 wurde bereits dargestellt, dass an den Zielen der Rahmenplanung insbesondere zur benannten Hauptfußwegeverbindung grundsätzlich festgehalten wird. Im Weiteren werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen, insbesondere für den Havariefall, durch das Amt für Straßenverkehr/Straßenverkehrsbehörde geprüft und vorgenommen.	
7	5 11.07.2019	Direkt neben einer NABU Waldfläche (mit sehr großen schönen randlich stehenden Bäumen) soll ein Baugebiet entwickelt werden. Vorschlag, die			Durch Umsetzen der Anregungen ist von einer Wertminderung der Baugrundstücke auszugehen, insbesondere, da eine Rechtsgrundlage für die	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Kennziffer lt. pseudo. Namensliste Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		letzten Grundstücke (30m) zu Gunsten einer Freihalteschneise nicht zu bebauen oder Übertragung der Verkehrssicherungspflicht für die Bäume an die künftigen Eigentümer dieses 30m Bereiches.			Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte oder eine Flächenfreihaltung nicht vorhanden ist (geregelt sind Bestandsschutz der Bäume entspr. Nachbarrechtsgesetz und eine Schadensersatzpflicht bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nach 823 BGB). Vor der Veräußerung der Grundstücke führt die Stadt Frankfurt (Oder) eine Zustandseinschätzung der unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehenden Bäume durch.	

7.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 16.07.18	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.			---	nein
2	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder), 16.07.2018	- Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen, weitere Erschließung des Plangebietes ist möglich (sh. frühe Beteiligung) - Ortsnetzstation an der südlichen Ecke der Flur 134, Flst. 48 vor Verkauf grundbuchlich zu sichern - Verlegung Niederspannungskabel erforderlich (ggfs. neue Ortsnetzstation erforderlich) • Kabel haben eine Verlegetiefe von ca.			Die Informationen werden dem Träger der Erschließung bzw. dem Straßenbaulastträger der Straße Am Klinikum zur Kenntnis gegeben.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	22.11.2018	0,6m bis 1,6m, dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder im Straßenkörper verlegt werden • seith. Näherungen und Kreuzung der Niederspannungskabel ist ein Abstand von 30 cm, bei Mittelspannungskabeln von 50 cm einzuhalten. - Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen, weitere Erschließung des Plangebietes ist möglich (sh. frühe Beteiligung)			---	
3	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 24.07.2018	- Vergrößerung Plangebiet von 0,8 auf 1,2 ha gegenüber Aufstellungsbeschluss - Ergänzung der Unterlagen um naturschutz- und immissionsschutzfachliche Belange, Abarbeitung der Eingriffsregelung. - ablehnende Stellungnahme vom 18.12.2017 hat weiterhin volle Gültigkeit, überarbeitete Planung enthält keine Aussagen, die ablehnenden Gründe entkräften			siehe Begründung Punkt 5.1. Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	nein
4	Landesamt für Umwelt, 30.07.2018	Unterlagen wurden von den Fachabteilungen geprüft. Belang Immissionsschutz - Schalltechnische Untersuchung: • ermittelte Lärmpegelbereiche fehlerhaft • nach eigener Prüfung ergibt sich maximal eine Verschiebung von Lärmpegelbereich zu Lärmpegelbereich II.			Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung war, dass der bauliche Schallschutz gewährleistet ist. Lediglich im Bereich der Freiflächen waren (relativ geringfügige) Überschreitungen vorhanden. Aus diesem Grund wurde ein Lärmschutzbauwerk planerisch vorgesehen. Die Errichtung sollte in das Ermessen	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Anforderungen an Luftschalldämmung nach Tab.7, DIN 4109-1:2016-7 ändern sich nicht - Berücksichtigung Lärmschutzbauwerk - verschieden Darstellung des Lärmschutzbauwerkes - Form der Berücksichtigung in vorliegenden unklar - ermittelte Außenlärmpegel im Baufeld 1 nur bedingt nachvollziehbar - Textliche Festsetzungen - textliche Festsetzungen des Gutachtens wurden nicht wortgleich in den BP übernommen - textliche Festsetzung Nr. 1.2.2. beschränkt auf „zum Schlaf genutzte Räume“ – sollte auf schutzwürdige Räume im Allgemeinen (Aufenthaltsräume: Schlaf-, Wohnzimmer, Wohndielen und –küchen) erweitert werden - Verzicht auf Festsetzungen zur Grundrissgestaltung auf Grund nicht unerheblicher verkehrlicher Immissionen im Baufeld 1 bedenklich - Festsetzungsvorschlag Lärmschutzwand - bezweifelt wird die Tatsache, dass sich eine zwingend festgesetzte Schallschutzwand vor dem Hintergrund des Linienbestimmungsverfahrens für die Ortsumgebung B 87 nicht lohnt wird bezweifelt.			der neuen Grundstücksbesitzer gestellt werden. Angeregt wird bei Beibehaltung der gewählten textlichen Festsetzungen, auf eine Bebauung des Bereiches zwischen der B 87 und der Havariestraße des Klinikums zu verzichten. Da die Grundstückseigentümerin ein berechtigtes Interesse an der baulichen Nutzung des Bereiches im Sinne der Baulandbefriedigung hat sowie vor dem Hintergrund im Bestand vorhandener Bebauung entlang und nahe der B 87, aber auch zur geeigneten Ortseingangsbildung, wird eine Errichtung des Lärmschutzbauwerkes vor Bebauung des Bereiches vorgenommen. Damit kann tagsüber eine uneingeschränkte Nutzung der Freiflächen gewährleistet werden. Für die Nachtzeit sorgt der bauliche Schallschutz. Damit sind die einschränkenden Aspekte für die Bauherrenschaften einer ggfs. nach Umsetzung der Ortsumgebung Markendorf nicht mehr erforderlichen Lärmschutzbauwerkes hinzunehmen. Da lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig sein soll ist es nicht erforderlich, weitere grundrisseinschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Raumanordnung vorzunehmen. Auch eine Änderung der betroffenen Textfestsetzung ist nicht erforderlich, da den Bauherren ermöglicht werden soll, ein Lärmschutzbauwerk über das vorab umzusetzende Maß hinaus umzusetzen.	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Fazit • Immissionskonflikte in Folge der Vorhabenrealisierung sind derzeit nicht auszuschließen • Verzicht auf Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und die Zulässigkeit einer freiwilligen Lärmschutzwand mit der Begründung Gestaltungsspielraumes für spätere Bauherren entsprechen aus Sicht des LfU nicht dem Gebot der Konfliktbewältigung • Diskussion um Planungsalternativen (zB. Verzicht auf Bebauung WA 1) wird angeregt • keine Bedenken gegen Nutzung WA 2 • Durchführung der vorgelegten Planung ist mit Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes vereinbar, wenn die bisher „freiwilligen“ textlichen Festsetzungen als konsequentes planerisches Mittel zur langfristigen Lösung des Immissionskonfliktes umgesetzt und um die vorgenannten Anmerkungen ergänzt werden. - vorliegende Stellungnahme verliert mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen Gültigkeit - Ergebnis der Abwägung ist entspr. §3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitzuteilen - um Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. Erteilung der Genehmigung wird gebeten				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Datum		Öffent- liche Belange	Private Belange		
	14.12.2018	Belang Wasserwirtschaft - keine Betroffenheit durch vorliegende Planung Unterlagen wurden von den Fachabteilungen geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde. Belang Immissionsschutz 1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 54-002 „Straße am Klinikum“ der Stadt Frankfurt (Oder), Ortsteil Markendorf. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnhäusern. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Straßenbahn, der B 87 (Müllroser Chaussee) und des Hubschrauberlandeplatzes des Bezirkskrankenhauses Frankfurt/Oder. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 30.07.2018 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die vorliegenden Antragsunterlagen (Stand: 22.10.2018) wurden überarbeitet. Unter anderem wurde der Zeitpunkt der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der B 87 geplant. Die Lärmschutzwand soll vor Realisierung des B-Planes umgesetzt			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		werden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. §1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 Baugesetzbuch geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. 2. Stellungnahme Die Lärmschutzwand soll entlang der B 97 vor Umsetzung des Antragsgegenstandes realisiert werden. Es wird dringend empfohlen eine entsprechende bedingte textliche Festsetzung gem. §9 Abs.2 BauGB zu ergänzen: „Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung auf den Flächen WA 1 und WA2 ist bis zur vollständigen Errichtung des schallabschirmenden Bauwerkes unzulässig.“ Der Verlauf der Lärmschutzwand (Planzeichnung (Stand: 26.09.2018)) entspricht dem Verlauf, der bereits in den Planungsunterlagen mit Stand vom 24.04.2018 gekennzeichnet war. Der Verlauf und die Ausdehnung des Lärmschutzbauwerkes sind weiterhin nicht exakt definiert und textlich festgesetzt (s.S.3, Stellungnahme LfU vom 30.07.2018). 3. Fazit Mit der erneuten Behördenbeteiligung am geänderten Entwurf soll die Errichtung einer Lärmschutzwand vor Realisierung der Planung geregelt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist			Durch den Eigentümer der Plangebietsfläche wird sichergestellt, dass die Errichtung der Lärmschutzwand vor Inanspruchnahme der Grundstücke errichtet wird.	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	19.03.2019	zu ergänzen. Mit der erneuten Beteiligung des LfU (Fachbereich Immissionsschutz) können die mit der Stellungnahme vom 30.07.2018 benannten Anmerkungen und Hinweise nicht ausgeräumt werden. Die Stellungnahme behält ihre Gültigkeit. Es wird gebeten, dass Ergebnis der Abwägung entsprechend §3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Belang Wasserwirtschaft - keine Betroffenheit durch vorliegende Planung die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung zeigen die Fachreferate Immissionsschutz und Wasserwirtschaft keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.			--- ---	
5	Landkreis Oder-Spree, 16.07.2018	- auf Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, Beschluss vom 9.05.2018, AZ:2 NE 17.2528 verwiesen			Das Gerichtsurteil wurde im Rahmen des Verfahrens gesichtet und floss in die Bearbeitung ein	nein
6	Amt Brieskow-Finkenheerd, 26.06.2018	- an den Inhalten der Stellungnahme vom 28.12.2017 wird festgehalten			Die benannte Stellungnahme ist Bestandteil der Abwägungstabelle 7.2.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB unter der lfd. Num-	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
					mer 7	
7	Landesbetrieb Straßenwesen, 16.07.2018	- Plangebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 87 im Abschnitt 027, Verwalter der Straßenbaulast: Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte (DS) Frankfurt (Oder) - Das geplante Gebiet befindet sich außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder) – Markendorf/ Markendorf- Siedlung, demnach an der freien Strecke der B 87. Gemäß §9 Abs.1 FStrG dürfen bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. §9 Abs.2 FStrG bestimmt, dass in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 87, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers im Baugenehmigungs- oder in anderen erforderlichen Genehmigungsverfahren einzuholen ist. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. Diese Regelungen wurden in das Bebauungsplanverfahren eingetragen. - Die verkehrliche Erschließung hat grundsätzlich von der B 87 und darüber hinaus, die Erläuterungen bestätigen dieses, über den ampelgeregelten Knotenpunkt in die vorhandene Straße „Am Klinikum“ zu erfolgen. das Bebauungsplanangebot liegt nördlich davon.			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	15.11.2018	- Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 87 nachzuweisen. - Hinweis: Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen. Diese gehen zu Lasten des Investors. - Vorbehaltlich der Beachtung der Forderungen und Hinweise, grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan. - Stellungnahme vom 16.07.2018 behält Gültigkeit - geplante Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur B 87 ist eine bauliche Anlage, für die dieselben anbaurechtlichen Bestimmungen wie für Hochbauten gelten. Die Lage der Lärmschutzwand ist aus den verlinkten Unterlagen nicht ersichtlich. Die konkreten Planunterlagen sind dem Landesbetrieb Straßenwesen zur Genehmigung einzureichen. - Vorbehaltlich der Beachtung der Forderungen und Hinweise, grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan.			Die erforderliche Zustimmung wird vorab durch die Bauherren einholt.	
8	Landesamt für Bauen und Verkehr, 18.07.2018	- Gegen den vorliegenden Bebauungsplan, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 12 eingeschossigen Einfamilienhäusern straßenbegleitend nördlich der Straße Am Klinikum geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesver-			---	nein

[illegible]

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Datum		Öffentli- che Belange	Private Belange		
	Forstbehörde 15.07.2019	- Die untere Forstbehörde hat daher keine Ein- wände und stimmt o.g. Bauvorhaben zu.				

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Folgende ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind für eine Inanspruchnahme der Baugrundstücke erforderlich:

- Verlegung einer Schmutzwasserleitung
- Verlegung Löschwasserleitung
- Dienstbarkeit bzw. rückwärtige Zufahrt
- Lärmschutzwand
- Verlegung des DSD Standortes

Artenschutz Maßnahmen des Artenschutzes sind durchzuführen.

BaumSchVOFF Die Belange der BaumSchVOFF sind vor Inanspruchnahme der Grundstücke zeitnah zu berücksichtigen. Ein Fällantrag wurde für die in der überbaubaren Grundstücksfläche stehenden betroffenen Bäume bereits gestellt, die Kompensation ist auf den Grundstücken bereits festgesetzt.

Die Stadt Frankfurt (Oder) (das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen, Abteilung Tief- und Straßenbau) nimmt die Erschließung des Bereiches selbst vor bzw. die Gesamtmaßnahmen werden einem Bauträger zur vorbereitenden Herstellung übertragen.

Immissionsschutz Vorab wird durch die Stadt Frankfurt (Oder) das schallabschirmende Bauwerk umgesetzt, der Stellungnahme des Gesundheitsamtes der Stadt Frankfurt (Oder) zum Planverfahren vom 17.07.2018 folgend.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Allgemeines Wohngebiet	10.850	91
2.1	öffentliche Verkehrsfläche	490	4
2.2	private Verkehrsfläche	590	5
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	11.930	100

Quellenverzeichnis, Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung – (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, BGBl. I S. 706)

Bundeswaldgesetz vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2018, GVBl. I/18 Nr. 37)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016, GVBl. I/16 Nr. 5)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr.15])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S. 358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/14 Nr. 32)

Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV-Gesetz- ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl.I/95, [Nr. 20], S.252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 30])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 29.08.2018 (Amtsblatt für Brandenburg vom 16.10.2018, S. 929)

Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“ (Amtsblatt für Brandenburg vom 27.11.1997, S. 1166)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.10.2017, bekannt gemacht am 25.10.2017.

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)