

Gemeinde Wilmersdorf

Amt Odervorland

Landkreis Oder - Spree

Begründung zur Satzung

über

im Zusammenhang bebaute Ortsteile

(Wilmersdorf - Dorf)

=====

4. überarbeitete Fassung

Stand März 1996

Begründung zur Satzung
über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
für zwei Gebiete
am Westrand und Ostrand des Dorfes Wilmersdorf

Inhalt

1.	Anlaß und Notwendigkeit der Satzung	2
2.	Geltungsbereich	4
3.	Rahmenbedingungen	5
4.	Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	6
5.	Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	8
6.	Planungsrechtliche Bestimmungen und örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Abrundung	9
7.	Erschließung	12
8.	Auswirkungen der Planung	13

Städtebauliche Planung:

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
Stadtplaner
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13 467 Berlin

**Begründung zur Satzung
über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
für drei Gebiete am Westrand, Ostrand und Südrand des Dorfes Wilmersdorf**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486), nach § 4 Abs. 2 a des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch von 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) und in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wilmersdorf und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde eine Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für drei Gebiete am Westrand, Ostrand und Südrand des Dorfes Wilmersdorf beschlossen.

1. Anlaß und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Wilmersdorf gibt es zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken. Die vorhandenen, nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke reichen zur Deckung des Bedarfes nicht aus. Andererseits haben die Untersuchungen im Rahmen der bisherigen Planungen (z.B. Entwurf des Flächennutzungsplans, Rahmenplan des Amtes Odervorland) ergeben, daß sich Bauflächen mit relativ geringem Aufwand an den Rändern des Dorfes Wilmersdorf entwickeln lassen.

Da diese Flächen alle an bereits vorhandenen öffentlichen Straßen liegen und die technischen Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, muß für diese Flächen lediglich das Baurecht im Sinne des BauGB geschaffen werden. Dies kann am unkompliziertesten mit einer Satzung zur Festlegung und Abrundung von Teilen des Ortes geschehen. Zur Sicherung der geordneten baulichen Entwicklung kann diese Satzung mit einzelnen planungsrechtlichen Vorschriften versehen werden.

Eine vollständige Darstellung der von der Satzung erfassten Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht unbedingt erforderlich. Da jedoch erst ein Vorentwurf des Flächennutzungsplans vorliegt, kann der FNP problemlos und vollständig den Inhalten dieser Satzung angepaßt werden.

Im Geltungsbereich bestehen keine städtebaulichen Spannungen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nicht notwendig, weil hier weder ein Ortsteil "auf dem freien Feld" geplant wird, noch eine Umstrukturierung eines bereits bebauten Gebietes vorgesehen ist. Damit entfällt die Notwendigkeit, umfassende Entwurfs- und Planungsarbeiten, einschließlich der Ausweisung von Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen in die Wege zu leiten.

Ebenfalls ist es nicht notwendig, den Geltungsbereich der Satzung auf die gesamte Fläche des Dorfes auszudehnen. Der Kernbereich des Dorfes ist kompakt bebaut, es gibt nur sehr wenige Baulücken, die als solche eindeutig erkennbar sind. Die baulichen Strukturen in dem nicht von der Satzung erfaßten Innenbereich sind eindeutig und klar erkennbar, sodaß die Beurteilung von Bauanträgen auch ohne eine regulierende Satzung möglich ist.

Zu beobachten ist ein starker Bevölkerungsrückgang von 100 % (1955) auf 51,7 % (1990). Etwa die Hälfte der Einwohner lebt derzeit in Einzelgehöften und Splittersiedlungen außerhalb des Dorfes Wilmersdorf.

Im Jahre 1990 gab es in der Gemeinde 90 Wohneinheiten. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Belegung mit 2,4 Einwohnern pro Wohneinheit. 54 Wohneinheiten haben 3 bis 4 Räume, 24 Wohnungen sind kleiner, nur 12 sind größer.

Einwohner in der Gemeinde Wilmersdorf

Jahr	Einwohner
1955	412
1956	399
1957	392
1958	392
1959	384
1960	373
1961	367
1962	376
1963	365
1964	335
1965	334
1981	235
1989	215
1990	213

Daten aus: Statistisches Taschenbuch Kreis Fürstenwalde/Spree, Jahrgänge 1957 - 1966.
Kreisentwicklungskonzept Landkreis Fürstenwalde, Schlußbericht 1992.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise:

Räumlicher Geltungsbereich Teil I

Flur	Flurstück	Lage	Größe (m ²) lt. Kataster	Fläche im Geltungs- bereich *	Status	Eigentum
1	41	Frankfurter Str./Arensdorf. Weg	8730	8730	Einbez.	privat
1	43	Nordseite Frankfurter Straße	740	740	Klarst.	privat
1	44	Nordseite Frankfurter Straße	8517	ca. 200	Klarst.	privat
1	45	Nordseite Frankfurter Straße	740	740	Klarst.	privat
1	46/1	Nordseite Frankfurter Straße	12460	ca. 1300	Klarst.	privat
1	46/2	Nordseite Frankfurter Straße	460	460	Klarst.	privat
1	47	Nordseite Frankfurter Straße	5870	ca. 2000	Klarst.	privat
1	48	Nordseite Frankfurter Straße	5360	ca. 1800	Klarst.	privat
1	112/1	Ostseite Arensdorfer Weg	1663	1663	Einbez.	privat
1	113	Ostseite Arensdorfer Weg	1300	1300	Einbez.	privat
1	114	Ostseite Arensdorfer Weg	1885	1885	Einbez.	privat
1	117	Westseite Arensdorfer Weg	2480	ca. 610	Einbez.	Gem.
1	119	Westseite Arensdorfer Weg	19916	ca. 1128	Einbez.	privat
1	120	Westseite Arensdorfer Weg	2093	ca. 704	Klarst.	privat
1	121	Westseite Arensdorfer Weg	3090	ca. 930	Klarst.	privat
1	122	Westseite Arensdorfer Weg	2450	ca. 1090	Klarst.	privat
1	123	Westseite Arensdorfer Weg	2380	ca. 1105	Klarst.	privat
1	124	Westseite Arensdorfer Weg	1330	ca. 655	Klarst.	privat
1	125	Westseite Arensdorfer Weg	1400	ca. 700	Klarst.	privat
2	155	Südseite Frankfurter Straße	15170	ca. 2200	Einbez.	privat
2	156	Südseite Frankfurter Straße	29600	ca. 7000	Einbez.	privat
2	157	Südseite Frankfurter Straße	4530	ca. 1250	Einbez.	privat
2	158	Südseite Frankfurter Straße	14840	ca. 3550	Einbez.	privat
2	159	Südseite Frankfurter Straße	12630	ca. 2960	Einbez.	privat
2	160	Südseite Frankfurter Straße	7150	ca. 1470	Einbez.	privat
Gesamtfläche Geltungsbereich I				46170		

* : Fläche im Geltungsbereich ermittelt durch Planimetrieren auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000

Abkürzungen: Einbez. in die Abringung einbezogene Flächen gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG
 Klarst. Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB
 Gem. Gemeindeeigentum

Räumlicher Geltungsbereich Teil II

Flur	Flurstück	Lage	Größe (m ²) lt. Kataster	Fläche im Geltungs- bereich *	Status	Eigentum
1	8	Südseite Frankfurter Straße	1278	1278	Klarst.	privat
1	9	Südseite Frankfurter Straße	1610	ca. 1420	Klarst.	privat
1	10	Südseite Frankfurter Straße	16140	ca. 2190	Klarst.	privat
1	60	Nordseite Frankfurter Straße	5106	ca. 1763	Klarst.	privat
1	61	Nordseite Frankfurter Straße	460	ca. 212	Klarst.	privat
1	62/1	Nordseite Frankfurter Straße	3856	ca. 1380	Klarst.	privat
1	62/2	Nordseite Frankfurter Straße	5376	ca. 775	Klarst.	privat
1	172	Nordseite Frankfurter Straße	2927	ca. 2350	Klarst.	privat
1	173	Nordseite Frankfurter Straße	1725	ca. 1410	Klarst.	privat
Gesamtfläche Geltungsbereich II				12778		

* : Fläche im Geltungsbereich ermittelt durch Planimetrieren auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000

Abkürzungen: Einbez. in die Abringung einbezogene Flächen gem. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmeG
 Klarst. Klarstellungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB
 Gem. Gemeindeeigentum

Die Angaben über Größe der Flurstücke und Besitzverhältnisse sind dem Katasterauszug, Stand 27.01.1993, entnommen.

3. Rahmenbedingungen

In den Karten des Planungskatasters des MUNRo, Abt. Raumordnung in Frankfurt / Oder sind keine Informationen verzeichnet, die zu Beschränkungen für die Planung führen könnten. (Stand der Unterlagen: 1993) Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Eintragungen in der Kreisdenkmaliste vorhanden.

Die Voraussetzungen für eine nachrichtliche Übernahme von planungsbedeutsamen Sachverhalten nach § 9 Abs. 6 BauGB sind somit nicht gegeben.

4. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

4.1. Teil I - Westrand

Der Bereich am Westrand des Dorfes liegt beiderseits der Frankfurter Straße und der Arensdorfer Straße.

Die Frankfurter Straße ist nur an der Nordseite, davon auch nur im östlichen Teil, angebaut. Die Baulichkeiten bestehen überwiegend aus alten Bauerngehöften. Alte Wohnhäuser, Scheunen und Nebengebäude sind ohne erkennbares Ordnungsprinzip entlang der Straße und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verteilt. Der Altbaubestand der Bauerngehöfte ist in den letzten Jahren um einzelne Nebengebäude wie Schuppen und Garagen ergänzt worden. Die Häuser sind eingeschossig. Teilweise befinden sich Aufenthaltsräume im Dachgeschoß. Bei den Wohnhäusern und den Nebengebäuden überwiegen Satteldächer und Variationen dieser Dachform.

Ein Gehöft wird noch erkennbar landwirtschaftlich genutzt. Auf den übrigen Grundstücken überwiegt die Wohnnutzung. Die Freiflächen der Bauernhöfe sind als Wirtschaftshöfe angelegt. Gartenflächen werden teils als Zier-, teils als Nutzgärten genutzt.

Die Südseite der Frankfurter Straße ist nicht bebaut. Im östlichen Abschnitt befindet sich ein Wasserbecken und eine Reihe eingezäunter Gartenparzellen ohne Gebäude. Die Südseite der Straße wird von einer Baureihe, meist Robinien, gesäumt. An der Nordseite verlaufen Niederspannungs-Freileitungen.

Im Osten grenzt eine mit Wochenendhäusern bebaute Flächen an den Geltungsbereich der Satzung.

Im Westen ist die Straße beiderseits von Ackerflächen gesäumt. Während an der Nordseite der Acker nur ca. 0,5 m höher als die Straße liegt, beträgt die Höhendifferenz in Süden etwa 1,5 m. Diese Böschung ist auch mit Sträuchern und einzelnen Bäumen bestanden. Die Agrarfläche ist "ausgeräumt"; Feldraine und Hecken sind nicht vorhanden.

Die Arensdorfer Straße zweigt nach Norden von der Frankfurter Straße ab. Der südliche Abschnitt zwischen Frankfurter Straße und alter Sandgrube ist nur an der Westseite angebaut (Hausnummern 16, 1 - 6). Die Baulichkeiten bestehen aus alten Bauerngehöften. Alte Wohnhäuser, Scheunen und Nebengebäude sind ohne erkennbares Ordnungsprinzip entlang der Straße und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verteilt. Der Altbaubestand der Bauerngehöfte ist in den letzten Jahren um einzelne Nebengebäude wie Schuppen und Garagen ergänzt worden; teilweise werden die früheren Nebengebäude zu Wohnzwecken genutzt. Die Häuser sind eingeschossig. Teilweise befinden sich Aufenthaltsräume im Dachgeschoß. Bei den Wohnhäusern und den Nebengebäuden überwiegen Satteldächer und Variationen dieser Dachform.

Es überwiegt die Wohnnutzung. Gartenflächen werden teils als Zier-, teils als Nutzgärten genutzt. Ehemalige, an die Hofstelle anschließende Ackerflächen werden heute als Hausgärten genutzt.

Die Fläche zwischen Haus Nr. 6 und der alten Sandgrube wird derzeit durch Schrottablagerungen beeinträchtigt. Über diese Fläche führt auch eine Mittelspannungs-Freileitung.

Die frühere Sandgrube ist mit Robinien (Höhe ca. 12 - 15 m) dicht zugewachsen.

Die gegenüberliegende Straßenseite wird von der Frankfurter Straße bis auf die Höhe der Sandgrube nur landwirtschaftlich genutzt. Die Agrarfläche ist bis auf einen Tümpel "ausgeräumt". Feldraine und Hecken sind nicht vorhanden.

Die Fläche nördlich der Sandgrube bis zum Waldrand wird auf der Westseite der Straße landwirtschaftlich genutzt. Auf der Ostseite befindet sich ein altes Wohnhaus mit ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden und einem ausgedehnten Nutzgarten. Daran schließt sich nach Norden ein Grundstück mit einem eingeschossigen Wohnhaus-Neubau samt Nebengebäuden an. Diese Grundstück grenzt im Norden bereits an eine Waldfläche.

4.2. Teil II - Ostrand

Der Bereich am Ostrand des Dorfes liegt beiderseits der Frankfurter Straße.

An der Nordseite der Straße wechseln sich ehemalige Bauerngehöfte und Wohnhäuser mit ihren Nebengebäuden ab. Zwischen den Häusern Nr. 3 und 4 befindet sich in einem turmartigen Gebäude eine Trafostation. Eines früher dort befindliches Sägewerk ist nicht mehr in Betrieb.

Während der Aufstellung der Satzung wurde auf dem Flurstück 173 (bisher Baulücke) ein neues Gebäude errichtet. Das Projekt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auf der Südseite der Straße bildet eine ehemalige Gaststätte mit ihren Nebengebäuden den derzeitigen Abschluß der Bebauung. Das Hauptgebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Westlich der Häuser Nr. 3 und 24 unterbrechen zwei Gartenparzellen den Bebauungszusammenhang. Es überwiegt die Wohnnutzung. Gartenflächen sind teils als Zier-, teils als Nutzgärten gestaltet. Charakteristisch ist in diesem Bereich der Großbaumbestand auf den Grundstücken an der Nordseite der Straße.

4.3. Baulücken im Dorf

Nach dem derzeitigen Stand gibt es im Dorf, d.h. zwischen den Geltungsbereichen Teil 1 und Teil 2 gelegen, sechs Flächen, die als "Baulücken" charakterisiert werden können. Eine Bebauung wird insbesondere durch eigentumsrechtliche Schwierigkeiten verhindert:

- # Die Flächen befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde
- # Die meisten Eigentümer sind nicht bereit, die betreffende Fläche an Dritte zu veräußern, sondern betreiben eine "Bodenbevorzugungspolitik", überwiegend zugunsten von Familienangehörigen (die Gemeindevertreter haben diesbezügliche Gespräche mit den Eigentümern geführt).
- # In einem Fall liegen Rückübertragungsansprüche / ungeklärte Eigentumsverhältnisse vor.
- # Ein Teil der Baulücken stellt keine selbstständigen Grundstücke dar, sondern ist Bestandteil eines bereits bebauten Flurstücks.
- # Die Flächen liegen nicht brach, sondern werden von den Eigentümern genutzt (z.B. Parkplatz, Gemüsegarten, Wiese und Wäschetrockenplatz).

Zusammenfassend muß festgestellt werden,

- daß der Innenbereich des Dorfes dicht bebaut ist,
- daß im Verhältnis zum Baubestand nur äußerst wenige Baulücken existieren,
- daß die Baulücken gegenwärtig für interessierte Bauherren (sowohl gemeindeangehörige als auch auswärtige Interessenten) nicht zur Verfügung stehen.

Hieraus ergibt sich für die kurz- und mittelfristige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde die dringende Notwendigkeit, nicht nur durch Klarstellung, sondern insbesondere durch Einbeziehung Bauflächen bereitzustellen.

5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen

Mit den §§ 1 und 2 der Satzung wird der Inhalt der Satzung auf der Basis der gesetzlichen Grundlage eindeutig festgesetzt.

Im § 3 wird die Zulässigkeit von Vorhaben geregelt. Im bereits bebauten Bereich (Abs. 1, "Bereich der Klarstellung und Abrundung") sind alle Vorhaben zulässig, die sich nach Maßgabe des § 34 BauGB in die Umgebung einordnen. Damit sind nicht nur Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, sondern beispielsweise auch Handelsbetriebe für die Versorgung des Ortes, nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Voraussetzung ist, daß die Gebäude und die Nutzungen sich der vorhandenen Umgebung anpassen.

Im "Bereich der Abrundung" (Abs. 2) sind nur Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken dienen. Diese Beschränkung ist die im BauGB-MaßnahmenG vorgeschriebene Grundlage für die Einbeziehung zusätzlicher Flächen über die Möglichkeiten des § 34 Abs. 4 Nr. 3 hinaus. Daraus ergeben sich für die Gemeinde folgende Konsequenzen:

- Personen, die ein Handwerk oder Gewerbe auf dem eigenen Grundstück betreiben wollen, müssen sich im "Bereich der Klarstellung und Abrundung" ansiedeln;
- Personen, die ein Grundstück für den Wohnungsbau suchen, sollten sich vorrangig im "Bereich der Abrundung" ansiedeln.

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich gilt das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1, 2 und 3 BauGB. Alle Vorhaben müssen sich daher im erforderlichen Maße an die umgebende Bebauung anpassen. Damit wird generell sichergestellt, daß städtebauliche Fehlentwicklungen durch Neubaumaßnahmen verhindert werden. Dieser Passus ist in allen Fällen anzuwenden, in denen die einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den nachfolgenden Teilen der Satzung nicht zur Beurteilung eines Vorhabens ausreichen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im § 4 der Satzung beschrieben. Soweit es im Rahmen der Aufgabenstellungsmöglich ist, liegen nur vollständige Flurstücke im Geltungsbereich. Die Größe dieser Flurstücke im Bereich der Abrundung (hinsichtlich der Tiefe von der öffentlichen Straße aus gemessen) ist ausreichend, um eine der Lage und der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Da jedoch die Tiefe der Grundstücke (besonders der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten) sehr groß ist, kann in diesen Fällen auf eine Abteilung von Grundstücksteilen aus dem Geltungsbereich dieser Satzung nicht verzichtet werden.

Die Fälle, in denen Flurstücke nur teilweise im Geltungsbereich der Satzung liegen, sind in der Liste im § 4 der Satzung kenntlich gemacht. Die Größe der Flurstücksteile im Geltungsbereich wurde durch Planimetrieren auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 ermittelt. Daher können die Angaben im Einzelfall mit entsprechenden Meß- und Zeichenfehlern behaftet sein. Die Genauigkeit ist jedoch für die Zwecke dieser Satzung ausreichend und kann bei einer Grundstücksteilung dem Vermesser als Richtlinie dienen.

Mit den Inhalten der Satzung wird die gleichmäßige Entwicklung einer harmonischen zweiseitigen Bebauung entlang vorhandener Straßen sichergestellt.

Teile der Geltungsbereiche Teil I und Teil II sowie der gesamte Geltungsbereich Teil III wurden nach der Durchführung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange aus dem Geltungsbereich der Satzung entfernt. Damit wird bezweckt, dem naturschutzrechtlichen Gebot zur Vermeidung von Eingriffen im erhöhten Maße Folge zu leisten. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches sowie die Eintragung von rückwärtigen Baugrenzen führt faktisch zu einer Verminderung der theoretisch überbaubaren Flächen und auch der möglichen Bauvorhaben. Diese Änderungen dienen gleichfalls der von Seiten des Kreises geforderten Reduzierung der Summe der durch diese Satzung (und durch andere Bestimmungen) ermöglichten Bauvorhaben in der Gemeinde. Der städtebauliche Leitgedanke, nämlich die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ost- und Westrandes des Dorfes unter Berücksichtigung einer Abrundung des Siedlungsgebietes und einer gesicherten Erschließung, wird durch die Reduktion nur flächenmäßig, nicht jedoch inhaltlich tangiert.

Die Verminderung der Bauflächen wurde u.a. unter besonderer Beachtung der Abrundung im städtebaulichen Sinne, d.h. sowohl der Lückenschließung als auch des gleichmäßigen zweiseitigen Anbaus der vorhandenen Straßen durchgeführt.

Im § 6 der Satzung wird klargestellt, daß Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften in der genehmigten Satzung als Ordnungswidrigkeiten gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung zu ahnden sind. Somit sind der Gemeinde und den Baubehörden Mittel gegeben, diese Bestimmungen der Satzung durchzusetzen.

Die Möglichkeit für Befreiungen und Abweichungen von den Bestimmungen der Satzung (§ 7) ist notwendig, um den städtebaulichen Leitgedanken auch dann umzusetzen, wenn Belange oder Sachverhalte auftauchen, die bei der Aufstellung der Satzung nicht bekannt gewesen sind.

6. Planungsrechtliche Bestimmungen und örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Abrundung

Planungsrechtliche Bestimmungen und örtliche Bauvorschriften werden sowohl zeichnerisch als auch im Satzungstext festgesetzt.

Die Planzeichnung unterscheidet den "Bereich der Klarstellung und Abrundung" vom "Bereich der Abrundung". Dies ist notwendig, da in den Bereichen aufgrund der unterschiedlichen Gesetzesgrundlage auch jeweils unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung zulässig sind (vgl. Ausführungen in Kap. 5 der Begründung).

Für Bereiche, in denen nur eine Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) der Abgrenzung des Innenbereiches vorgenommen wird, können keine weitergehenden planungsrechtlichen Bestimmungen und örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Daher sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Begründung hierzu nur auf den "Bereich der Abrundung" (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) anzuwenden.

In der Planzeichnung sind im Bereich der Bereich der Abrundung Baugrenzen eingetragen, die Baufenster mit einer Tiefe von 25 m bilden. Sie orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und dienen straßenseitig zur Sicherung einer Vorgartenzone. Weiterhin soll nicht zugelassen werden, daß eine Bebauung mit Hauptgebäuden in den rückwärtigen Grundstücksteilen die Übergangszone zwischen Siedlung und Feldflur und damit das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Des weiteren werden in der Planzeichnung "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Damit ist beabsichtigt, an den Rändern der Baugrundstücke einen Baum- und Strauchstreifen zu schaffen, der einen Übergangsbereich zwischen den bebauten Teilen der Siedlung und der offenen Agrarlandschaft herstellt. Die Breite dieser Flächen ist jeweils nach der Lage auf dem Grundstück und der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in Breiten zwischen 3 m und 15 m festgesetzt. Die Lage dieser Flächen ist zeichnerisch festgesetzt, um eine Verbindung der Pflanzflächen im Sinne eines zusammenhängenden Biotops zu sichern. Damit wird mittelfristig ein Lebensraum von einer Ausdehnung geschaffen, der Funktionen im Sinne des Artenschutzes erfüllen kann.

Eine Verpflichtung zur Bepflanzung nach den Geboten dieser Satzung entsteht nur im Fall der Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Die Festsetzung dient daher auch als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes. Aus diesen Gründen ist § 41 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung nicht anwendbar.

Im Satzungstext (§ 5) werden weitere Einzelheiten zur Bebauung und zu Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

1. (1) Für Wohngebäude wird ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.
(2) Die Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mehr als 20° aufweisen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

Die bestehende Bebauung weist jeweils ein Vollgeschoß auf. Auch neue Bauvorhaben sollen sich hier anpassen.

Da die Hauptgebäude mehrheitlich ein ortstypisches Satteldach aufweisen, sind geneigte Dachformen auch für Neubauten vorgeschrieben.

2. Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieser Satzung gilt für die neu entstehenden Baugrundstücke:

Die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der öffentlichen Straße, beträgt mindestens 20 m. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1000 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Eine Parzellierung von neuen Baugrundstücken kann nicht Gegenstand dieser Satzung sein, sondern muß den Eigentümern überlassen bleiben. Die Festsetzungen gelten für die neuen Trennstücke, die von bestehenden, großen Flurstücken als Bauland abgeteilt werden.

Beispiel: Von einem 5000 m² großen Flurstück wird ein 1000 m² großes Teilstück abgetrennt und verkauft. Das neue Teilstück hat den Bestimmungen der Satzung zu entsprechen. Das übrigbleibende, größere (evt. schon bebaute) Trennstück kann eine größere straßenseitige Breite behalten.

Mit Absatz (1) soll sichergestellt werden, daß nur Grundstücke entstehen,

- die sich mit einer Mindestgröße von 1000 m² an die vorhandenen ländlichen Siedlungsstrukturen (große Gärten, Platz für Nebengebäude, relativ geringe überbaute Grundstücksfläche) anpassen,
- die mit einer straßenseitigen Mindestbreite von 20 m die Bildung von ortsfremden sog. Hammergrundstücken nicht zulassen,

Grundstücksgrößen von weniger als 1000 m² können im Einzelfall und als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Teilung auf andere Weise nicht möglich wäre oder wenn eine unbrauchbare Restfläche entstehen würde.

Grundstücksgrößen von weniger als 1000 m² können im Einzelfall und als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Teilung auf andere Weise nicht möglich wäre oder wenn eine unbrauchbare Restfläche entstehen würde.

Beispiel: Ein teilweise bebautes Grundstück von 1900 m² Größe kann bei Erhaltung der vorhandenen Hauptgebäude nur in 2 Parzellen von 1000 m² und 900 m² geteilt werden.

In keinem Fall sollte die Grundstücksgröße 800 m² unterschreiten. Die straßenseitigen Mindestbreite von 20 m ist auf jeden Fall einzuhalten.

3. Die im Plan eingetragene, straßenseitige Baugrenze verläuft mit Abstand von 6 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die im Plan eingetragene, rückwärtige Baugrenze verläuft mit Abstand von 31 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze. Wenn im Plan keine Baugrenze eingetragen ist, kann näher an die straßenseitige oder rückwärtige Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die in der Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2. und 4. BauGB)

Die Festsetzung dient zur Klarstellung des Inhaltes der Planzeichnung. Gemäß den Forderungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die rückwärtige Baugrenze neu in den Plan aufgenommen. (vgl. Ausführungen am Anfang dieses Kapitels).

5. (1) Alle Wege, Stellplätze und Zufahrten auf dem Baugrundstück sind mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.
- (2) Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient zur Sicherung der natürlichen Anreicherung des Grundwassers und zum Erhalt der Durchlüftungsfähigkeit des Bodens. Damit werden auch die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers und des Bodens, in angemessener Weise berücksichtigt.

6. Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als bauliche Anlagen nur Grenzzäune und Durchfahrten zu Grundstücksteilen, die nicht im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a. BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 89 BbgBO)

Mit der Festsetzung wird ausgeschlossen, daß eine Zweckentfremdung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" stattfindet. Daher wird ausdrücklich festgesetzt, daß nur die tatsächlich notwendigen Anlagen auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" errichtet werden dürfen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung des Ortsbildes und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. Die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke stellt sicher, daß für alle übrigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen.

7. (1) Für jeweils volle 50 m² Fläche, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen vollständig versiegelt wird, ist zum Ausgleich ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung soll auf dem gleichen Grundstück auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" erfolgen.
- (2) Wenn im Zusammenhang mit Baumaßnahmen Bäume, deren Umfang (gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden) mehr als 25 cm beträgt, und Sträucher gerodet werden müssen, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen.
- (3) Bei Neupflanzungen, die aufgrund der Bestimmungen dieser Satzung vorgenommen werden müssen, sind in der Regel einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil von Obstbäumen und -sträuchern sollte auf jedem Grundstück mindestens 30 % betragen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (4) Als Ausnahme kann die Pflanzung nach Abstimmung mit der Gemeinde und der Amtsverwaltung auch auf anderen Flächen erfolgen, wenn auf dem Baugrundstück keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a. BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

Mit dieser Festsetzung wird eine Regelung des Ausgleichs für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts geschaffen. Gleichzeitig dient sie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Absatz (1) regelt den Umfang von Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme im Falle von Bauvorhaben, die zu einer Neuversiegelung des Bodens führen. Dazu zählen auch Baumaßnahmen, die nicht genehmigungspflichtig sind, soweit die in Absatz (1) beschriebenen Kriterien (Bodenversiegelung von mehr als 50 m²) auf sie zutreffen.

Da es in der Gemeinde Wilmersdorf gegenwärtig keine Baumschutzsatzung gibt, regelt der Absatz (2) die Notwendigkeit von Ersatzpflanzungen im Falle von Rodungen. Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes ist es wichtig, daß Ersatzpflanzungen auch bei der Rodung von Sträuchern durchgeführt werden.

Absatz (3) sichert, daß die Neupflanzungen sich in den Naturraum und das Landschaftsbild einfügen. Es sollen auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" keine "botanischen Gärten" entstehen, in denen exotische Pflanzen dominieren. Für ausgefallene Wünsche bei der Gartengestaltung mit Pflanzen bleibt auf den übrigen Grundstücksflächen ausreichend Raum.

Die Festschreibung eines dreißigprozentigen Anteils von Obstbäumen und -sträuchern dient zur Sicherung der ortstypischen Obst- und Bauerngärten. Gleichzeitig dient diese Regelung auch dem faunistischen Artenschutz im Sinne des Naturschutzrechtes.

Mit Absatz (4) wird eine Ausnahme für die Pflanzort beschrieben. Wenn ein Grundstück bereits mit einem wertvollen Pflanzenbestand bewachsen ist, machen zusätzliche Bepflanzungen aufgrund der Festsetzungen dieser Satzung keinen Sinn. Damit soll jedoch die Pflicht zu Ausgleichsmaßnahmen nicht ersatzlos entfallen, da dies zu einer ungleichen Behandlung von Grundstückseigentümern führen würde. Statt dessen soll die Gemeinde (in Zusammenarbeit mit dem Amt Odervorland und den Kreisbehörden) bevorzugt auf gemeindeeigenen Grundstücken Flächen anweisen, wo Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden können:

- ° Ergänzung von Straßenbaumreihen im Ort,
- ° Ergänzung oder Neupflanzung von Obstalleen an den Gemeindestraßen und Feldwegen;
- ° Ergänzung oder Neupflanzung von (fruchttragenden) Hecken an den Feldrainen und Feldwegen.

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung werden von ausreichend breiten und gepflasterten Gemeindestraßen erschlossen. Daher bestehen keine Notwendigkeiten, für die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der unmittelbaren Umgebung Festsetzungen zu treffen. Weiterhin bietet das rechtliche Instrumentarium, das die Basis dieser Satzung bildet, keine Möglichkeiten für derartige Festsetzungen.

7. Erschließung

Wilmersdorf ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Hauptleitung NW 200 führt entlang der Briesener Straße in den Ort. Der "Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland" hat im Beteiligungsverfahren zugesagt, daß die Wasserversorgung problemlos gesichert werden kann.

Der Ort wird von der OSE AG mit Elektrizität versorgt. An der Frankfurter Straße, zwischen den Grundstücken 15 und 16, befindet sich eine Trafostation zur Versorgung des örtlichen Niederspannungsnetzes. Eine weitere Trafostation befindet sich in einem turmartigen Gebäude im Geltungsbereich Teil 2.

Alle drei Geltungsbereiche der Satzung liegen an öffentlichen Straßen mit den genannten Versorgungsleitungen. Der zweiseitige Anbau dieser Straßen ist daher auch aus erschließungstechnischer Sicht wünschenswert.

Die Frankfurter Straße, die den Geltungsbereich Teil I von West nach Ost durchquert, wird mit Wirkung vom 01.07.1995 vom Status einer Gemeindestraße zu einer Kreisstraße K LOS 35 umgestuft. Der Geltungsbereich liegt an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße.

Der Straßenzug Briesener Straße - Frankfurter Straße (Erschließung des Geltungsbereich Teil II) ist Teil der Landstraße L 384. Der Geltungsbereich liegt an der Ortsdurchfahrt der Landstraße.

Wilmersdorf soll noch 1994 durch das Versorgungsunternehmen EWE mit Erdgas versorgt werden. Das Versorgungsnetz wird sich von Alt-Madlitz bis zum Vorwerk-Ausbau, entlang der Briesener Straße, der Frankfurter Straße und der Arensdorfer Straße erstrecken. (Mitteilung der EWE vom 03.08.1994). Die Gasversorgung wurde am 09.12.1994 begonnen. Damit ist sichergestellt, daß alle Grundstücke in den Geltungsbereichen der Satzung an die Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden können.

Die Entsorgung des Hausmülls wird von einem Entsorgungsunternehmen im Auftrage des Kreises durchgeführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt gegenwärtig über Sammelgruben und eine Abfuhr mit Grubenleerungsfahrzeugen.

Nach der langfristigen Investitionsplanung des "Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland" ist der Bau eines Abwassersystems in Wilmersdorf für 1999 vorgesehen. Bis dahin müssen für Bauvorhaben weiterhin Abwassersammelgruben vorgesehen werden.

Die Gemeinde hat sich für den Bau einer Pflanzenkläranlage beworben, an die die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung angeschlossen werden sollen.

Vom Wasser- und Bodenverband Untere Spree erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Hinweis, daß im Bereich der Satzung ist mit Entwässerungsleitungen bzw. Drainagen zu rechnen ist. Sie dürfen durch Baumaßnahmen nicht in ihrer Funktion gestört werden. Die genaue Lage der Leitungen ist aber nicht bekannt. Auf telefonische Nachfrage wurde versichert, daß beim Verband auch keine Leitungspläne vorliegen.

Wenn bei Bauarbeiten Leitungen oder Drainagen aufgefunden werden, so sind sie durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verlegung) in funktionstüchtigem Zustand zu erhalten. Es wird empfohlen, die notwendigen Maßnahmen mit dem Wasser- und Bodenverband Untere Spree abzustimmen.

8. Auswirkungen der Planung

Nach Inkrafttreten der Satzung können im Geltungsbereich Grundstücksteilungen vorgenommen und Baugenehmigungen beantragt werden. Die Bestimmungen der Satzung gestatten, durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich neue Baugrundstücke zu schaffen. Je nach der Art der Parzellierung können etwa 27 neue Grundstücke entstehen. Von diesen Grundstücken liegen 25 im Bereich der Abrundung. Bei einem Ansatz von durchschnittlich 3 Bewohnern pro Grundstück können zukünftig etwa 75 Einwohner im Bereich der Abrundung leben.

Die Notwendigkeit zur Erweiterung bestehender oder zur Schaffung von neuen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur besteht nicht.

Eine Teilungsvermessung ist in jedem Falle vorzunehmen.

Für bestimmte Teile von Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung ist daher bei den zuständigen Behörden die Umwandlung von Ackerland in Bauland zu beantragen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung befinden sich überwiegend im Privateigentum; diese Grundstücke gehören mehrheitlich unterschiedlichen Eigentümern. Nur zwei kleinere Teilflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Daher muß man davon ausgehen,

- daß Grundstücksteilungen und -verkäufe von den einzelnen Besitzern getrennt vorgenommen werden;
- daß Teilungen und Verkäufe nicht schlagartig, sondern über einen längeren Zeitraum hinweg entsprechend den Verwertungsinteressen der Einzeleigentümer erfolgen werden.

Aus diesen Gründen ist von einem Realisierungszeitraum von fünf bis zwanzig Jahren bis zur überwiegenden Bebauung des Geltungsbereiches der Satzung auszugehen.

Für die Gemeinde Wilmersdorf sind daher aus den Festsetzungen der Satzung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt abzusehen.