Planungsgesellschaft mbH
Betke, Stephan, Wildschütz

BEST PLAN

Bauleitplanung | Grün- und Landschaftsplanung | Projektentwicklung | Entwurfs- und Hochbauplanung

Flächennutzungsplan Alt Madlitz

Amt Odervorland

Auftraggeber:

Gemeinde Alt Madlitz

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. J. Bauer

Juli 1999

Sitz: Büro Fürstenwalde
August-Bebel-Straße 58
15517 Fürstenwalde

Bankverb.: Berliner Bank
Fürstenwalde BLZ 10020000
Kontonummer 9690355400

Gerichtsstand:
Fürstenwalde;
HRB 4226 FfO.

Tel 03361 57789
03361 305307
Fax 03361 710493

INHALTSANGABE

Teil A Textteil

1.	Vorbemerkungen	S. 01
1.1	Aufgabe der Flächennutzungsplanung	S. 01
1.2	Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung	S. 01
1.3	Erforderlichkeit eines Landschaftsplanes	S. 02
1.4	Verfahren	S. 02
1.5	Kartengrundlagen	S. 03
2.	Planungsziele und -grundlagen	S. 03
2.1	Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	S. 03
2.2	Regionalplanerische Zielvorgaben	S. 05
2.3	Kreisplanerische Ziele	S. 06
2.4	Fachplanungen	S. 07
2.5	Planungsziele der Gemeinde	S. 07
3.	Lage im Raum	S. 09
3.1	Naturräumliche Einbindung	S. 09
3.2	Verkehrsräumliche Lage	S. 09
4.	Natürliche Gegebenheiten	S. 10
4.1	Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen	S. 10
4.2	Klima	S. 11
4.3	Gewässer	S. 12
4.4	Böden	S. 13
4.5	Flora und Fauna	S. 14
5.	Siedlungs- und Ortsstruktur	S. 16
5.1	Geschichtlicher Rückblick	S. 16
5.2	Gegenwärtige Situation	S. 17
6.	Bevölkerungsentwicklung	S. 19
6.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	S. 20
6.2	Wanderungen	S. 20
6.3	Altersstruktur	S. 21
6.4	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	S. 22

7.	Grundzüge der Flächennutzung	S. 22
7.1	Wohnbauflächen	S. 23
7.2	Gemischte Bauflächen	S. 24
7.3	Gewerbliche Bauflächen	S. 26
7.4	Sondergebiete	S. 27
	Exkurs: Eingriffsbewertung	S. 29
	Exkurs: Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen	S. 32
7.5	Flächen für Gemeinbedarf	S. 33
7.6	Flächen für Verkehr	S. 34
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgung	S. 36
7.8	Grünflächen	S. 38
7.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	S. 39
7.10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	S. 42
7.11	Schutz- und Vorbehaltsflächen sowie sonstige Darstellungen	S. 44
7.12	Immissionsschutz	S. 47
8.	Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan	S. 47
8.1	Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan	S. 48
8.2	Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschafts-planes im Flächennutzungsplan und ihre Begründung	S. 49
8.2.1	Inhalte des Landschaftsplanes, die nicht berücksichtigt wurden	S. 49
8.2.2	Inhalte des Landschaftsplanes, die nachträglich nicht berücksichtigt wurden	S. 51
9.	Flächenbilanz	S. 52

Anhang

- Übersicht über verbindliche Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen	S. 55
- Rechts- und Planungsgrundlagen	S. 56
- Literaturverzeichnis	S. 56
- Landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Gemeinde Alt Madlitz (Abbildung)	

Teil B Planteil

Höhenrelief	Maßstab 1:25.000	Blatt 1
Bestandsplan der Ortslage Alt Madlitz	Maßstab 1:10.000	Blatt 2a
Bestandsplan der Ortslage Neu Madlitz	Maßstab 1:10.000	Blatt 2b
Flächennutzungsplan	Maßstab 1:10.000	Blatt 3
Beiplan "Windeignungsbereiche/Konflikte "	Maßstab 1:25.000	Blatt 4

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Gemäß § 5 (1) BauGB ist "*im Flächennutzungsplan (...) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.*"
Mit anderen Worten heißt dies im konkreten Fall, daß der Flächennutzungsplan der Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde Alt - Madlitz dienen soll. In ihm enthalten sind die gemeindlichen Vorstellungen über die Nutzung bebauter und bebaubarer sowie nicht bebauter und auch zukünftig von Bebauung freizuhaltender Flächen.

1.2 Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung

Seit dem 03.10.1990 gilt aufgrund des Einigungsvertrages auch in Brandenburg das Baugesetzbuch. In ihm findet sich die rechtliche Grundlage der Flächennutzungsplanung.

Gemäß § 1 (3) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.*"

Ferner entstand für die Gemeinden in den neuen Bundesländern mit dem Auslaufen der Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands zum 31.12.1997 (§ 246a BauGB) die Notwendigkeit für Investitionen, bei denen eine Genehmigungsmöglichkeit nach §§ 34 und 35 BauGB nicht vorliegt, in der Regel einen Bebauungsplan aufzustellen, welches wiederum, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Flächennutzungsplanung voraussetzt.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan (§ 1(2) BauGB) einer Gemeinde. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger und aus seinen Darstellungen sind weder Rechts- noch Entschädigungsansprüche abzuleiten.

Mittelbare Betroffenheit ergibt sich jedoch aus dem Entwicklungsgebot für Bebauungspläne nach § 8 (2) BauGB und für den Bürger bei Genehmigungen von Vorhaben im sogenannten "Außenbereich" nach § 35 BauGB, weil hier die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei der Abwägung als öffentlicher Belang zu werten sind.

Gegenüber den am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, hat der Flächennutzungsplan eine unmittelbare Bindungswirkung, sofern sie ihm nicht widersprochen haben.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes ist gesetzlich nicht geregelt. Sie orientiert sich an den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Für Alt Madlitz ist eine Geltungsdauer bis zum Jahr 2010 angestrebt.
Sollten sich für Teilbereiche die Ziele bereits früher verändern, besteht die Möglichkeit einer Änderung gemäß § 13 (2) BauGB.

1.3 Erforderlichkeit eines Landschaftsplanes

Gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz werden "*die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) von den Trägern der Bauleitplanung* (also von den Gemeinden; Ergänzung des Verfassers) *in Landschafts- und Grünordnungsplänen dargestellt* " (§ 7(1) BbgNatSchG).

Deshalb wird parallel zu den Flächennutzungsplanungen der Gemeinden des Amtes Odervorland ein Landschaftsplan für das gesamte Amtsgebiet erarbeitet, dessen Darstellungen auf der Grundlage des § 7(2) BbgNatSchG und nach dem gemeinsamen Erlaß des MUNR und MSWV vom 29.04.1997 entsprechend in die Flächennutzungspläne der Gemeinden zu integrieren sind.

1.4 Verfahren

Die Gemeinde Alt Madlitz hat am 22.11.1995 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und dies im Amtsblatt 43 (Ausgabe November 1996) bzw. durch ortsüblichen Aushang vom 28.10.1996 bis 13.11.1996 bekanntgemacht.
Am 20.03.1997 wurde der Flächennutzungsplan - Vorentwurf in einer ordentlichen Sitzung den Gemeindevertretern vorgestellt und erörtert. Die überarbeitete Fassung wurde der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.04.1997 erneut vorgestellt. Ferner wurde an diesem Termin von der Gemeindevertretung eine Abwägung von den aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan zu übernehmenden Darstellungen vorgenommen und die entsprechenden Beschlüsse gefaßt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes im Juli / August 1997.
Nach § 3 (2) Satz 3 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslage die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.1998 die vorgebrachten Anregungen abgewogen und unter Einarbeitung der Abwägungsergebnisse den Entwurf des Flächennutzungsplanes zur öffentlichen Auslage gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen ergab u.a. Veränderungen in der Darstellung landschaftsplanerischer Sachverhalte, die in der Abwägung der Vorschläge landschaftsplanerischer Darstellungen am 24.04.1997 zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan beschlossen wurden. Ausführlicher werden diese Punkte im Kapitel 8.2.2 erläutert.

Der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes lag erneut vom 13.07.1998 bis 14.08.1998 öffentlich aus. Parallel zur öffentlichen Auslage erfolgte die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Gemeindevertretersitzung am 19.11.1998 abgewogen. Das Abwägungsergebnis ergab geringfügige Änderungen in der Planzeichnung, die eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB a.F. erforderlich macht. Einfachheitshalber hat die Gemeindevertetung am 17.12.1998 den zweiten überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes mit der Bestimmung, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können, zur erneuten Auslage beschlossen (§ 3 (3) BauGB a.F.). Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslage benachrichtigt.
Die erneute Offenlage erfolgte vom 06.01. bis 08.02.1999. Da keine Anregungen zu den geänderten Teilen vorgebracht wurden, wurde der Flächennutzungsplan in der Gemeindevertretersitzung am 25.02.1999 beschlossen.

1.5 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlagen dienen die folgenden topographischen Karten im Maßstab 1:10.000:
3551 - SO Falkenhagen (Stand 1995)
3651 - NW Demnitz (Stand 1995)
3651 - NO Alt Madlitz (Stand 1996)
3651 - SW Kersdorfer Schleuse (Stand 1995)
3651 - SO Briesen (Mark) (Stand 1996).
Die Gesamtgemarkung ist im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die im Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995, Artikel 2 BbgLPlG genannten Ziele (§ 4 BbgLPlG) sind bei der kommunalen Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze (§ 3 BbgLPlG) sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

In Anbetracht der Lage und der Bedeutung Alt Madlitz' im Raum und der raumordnerischen Schutz- und Vorbehaltsbereiche sind auf der Grundlage des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes folgende maßgebliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten:

- § 3 (2) Nr. 1 BbgLPlG
  Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter

- § 3 (2) Nr. 7 BbgLPlG
  Erhalt und Bewahrung des Landschaftsbildes, des historisch gewachsenen Ortsbildes, der schützenswerten Bausubstanz

- § 3 (2) Nr. 9 BbgLPlG
  Bewahrung der brandenburgischen Kulturlandschaft mit ihren landschaftsprägenden Seen, Flüssen, landwirtschaftliche Fluren und Wäldern

- § 4 Nr. 1 BbgLPlG
  Entwicklung der Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung.

  Im System der zentralörtlichen Gliederung hat Alt Madlitz keine Zentrumsfunktion und soll auch zukünftig keine Zentrumsfunktion übernehmen.

- § 4 Nr. 3 BbgLPlG
  Orientierung der Planung auf die Innenentwicklung und Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft

  Für die Gemeinde Alt Madlitz ergibt sich daraus, daß die weitere Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde auf die Innenentwicklung zu konzentrieren ist. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Freiraum ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

  § 4 Nr. 5 BbgLPlG
  Förderung des Tourismus unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes;
  Funktionsgerechte Anbindung touristischer Einrichtungen und Anlagen an das Verkehrsnetz;
  Größenordnungen und bauliche Gestaltung müssen dem Charakter der vorhandenen Ortslagen entsprechen.

- § 4 Nr. 6 BbgLPlG
  Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen, Vorrang der Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und Nutzung innerörtlicher Siedlungsflächen

- § 4 Nr. 9 BbgLPlG
  Förderung des Natur- und Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft

- § 4 Nr.10 BbgLPlG
  Freihaltung von wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten / Wasserschutzzonen / Versickerungsflächen / Flutungspoldern / Hochwasserüberschwemmungsgebieten vor beeinträchtigenden Nutzungen;
  Schutz der Gewässerränder vor Bebauung

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland - Spree bestehen für Alt Madlitz folgende regionalplanerischen Zielvorgaben:

- **zentralörtliche Gliederung**:

- Wie bereits unter 2.1 aufgeführt, besitzt Alt Madlitz keine zentralörtliche Funktion und soll auch zukünftig keine Zentrumsfunktion übernehmen.

- **Bevölkerungsentwicklung/Bedarfsanalyse**:

- Eine Bevölkerungsvorausschätzung der Regionalen Planungsgemeinschaft geht von einem natürlichen Bevölkerungsrückgang von 9-10% für das Amt Odervorland aus.
- Als Orientierung für die bedarfsorientierte Entwicklungsplanung des Amtes Odervorland ist aufgrund eines vorausgeschätzten positiven Wanderungssaldos von ca. 1300 Personen mit einer Bevölkerungszahl von ca. 6100 Einwohner im Jahr 2010 zu rechnen.
- Dies würde die Zunahme von ca. 900 Einwohnern im Amt Odervorland im Vergleich zu 1995 bedeuten.
- Die Bereitstellung von Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Arbeitsflächen ergibt sich aus dem Bedarf, der sich aus der prognostizierten Nachfrage ergeben soll.

- **Wohnbaulandausweisung**:

- Aus regionalplanerischer Sicht wird zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Gemeinbedarfseinrichtungen eine Siedlungstätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung zugestanden. Über die Eigenentwicklung des Ortes hinausgehende Siedlungstätigkeit bleibt auf die zentralen Orte beschränkt.
- Hinsichtlich der Entwicklung der Gemeinden sollen die historischen Ortsbilder sowie das Landschaftsbild erhalten und gefördert werden.
- Bei der Entwicklung der Siedlungsflächen ist auf eine geringe Flächeninanspruchnahme zu achten.
- In agrarstrukturell geprägten Gemeinden sollte eine Umstrukturierung brachgefallener LPG - Anlagen für Siedlungszwecke geprüft werden.
- Orientierung der Siedlungsflächenvorsorge: 3 ha (4 ha werden regionalplanerisch befürwortet).

- **Arbeitsflächenausweisung**:

- Festlegungen im Flächennutzungsplanung zur Ausweisung von Arbeitsflächen sind auf vorhandene innerörtliche Siedlungsflächen zu beschränken (Regionales Leitbild sowie § 4 Nr.4 LaPlaV)

- **Natur und Landschaft**:

- Zusätzlich zu den bereits ausgewiesenen Schutzgebieten sind für die Entwicklung der Gemeinde Alt Madlitz folgende schützenswerte Räume von Bedeutung:
  - gepl. Naturschutzgebiet "Madlitzer und Petersdorfer See"
  - gepl. Erweiterung desLandschaftsschutzgebiets "Madlitz - Falkenhagener See".

2.3 Kreisplanerische Ziele

Aus Sicht des Kreisplanungsamtes stellen
- der Erhalt des Wohnstandortes mit seinen denkmalgeschützten Bereichen Dorfanger mit Kirche sowie Gutshaus mit Gärtnerei und Landschaftspark,
- die Nutzung der landschaftlich reizvollen Lage des Ortes zur Entwicklung der Erholungsfunktion (Madlitz - Falkenhagener Seenkette; Madlitzer Mühle und Landschaftspark),
- die Verbesserung der technischen Infrastruktur
- der Erhalt der naturnahen Waldbestände und
- die Strukturanreicherung der Agrarlandschaft durch Flurgehölze und Feldraine

die vorrangigen Entwicklungsziele für Alt Madlitz dar.

Gemäß der Entwicklungskonzeption des Landkreises besteht für die Gemeinde Alt Madlitz ein Wohnbauflächenbedarf von weniger als 2,0 ha. Es ist der Bestandsicherung durch Instandsetzung und Modernisierung, der baulichen Innenverdichtung, Ortsabrundungen und der Nachnutzung untergenutzter oder leerstehender Gebäude Vorrang vor der Ausweisung von Neubauflächen einzuräumen.

Umweltamt:

- In der Flächennutzungsplanung sind die als Altlastenverdachtsflächen / Altablagerungen registrierten Flächen zu berücksichtigen.
- Um das Wasserwerk Alt Madlitz befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet mit den Schutzzonen I-III. Innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sind Hoch- und Tiefbauten und in den Trinkwasserschutzzonen ist die Abwasserversickerung verboten.
- Oberflächengewässer II. Ordnung sind 5 m vom Ufer landeinwärts von Bebauung u.ä. Anlagen freizuhalten (§ 87 BbgWG)
- Flächen für geplante Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind freizuhalten.
- Laut § 7 (2) BbgNatSchG sind die Darstellungen der Landschaftspläne als Information in die Flächennutzungspläne zu übernehmen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

- Eine mittel- bis langfristige Bebauung der linken Seite der Mühlenstraße würde einen Eingriff in den Schutz der Umgebung des Gutshauses bedeuten. Vor der Verwirklichung dieser Planung sind Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde notwendig.
- In der Gemeinde vorhandene Einzeldenkmale sind das *Gutshaus*, der *Landschaftspark* und die *Kirche mit Anger*.

2.4 Fachplanungen

Die bestehenden Landschaftsschutz-, Naturschutz- und Wasserschutzgebiete sowie die Bodendenkmalbereiche, denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen und Altlastenverdachtsflächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Ferner wird der Landschaftsplan Bestandteil des Flächennutzungsplanes (siehe auch Kapitel 1.3 sowie 8)

An weiteren fachplanerischen Überlegungen sind derzeit bekannt:

- Erweiterung des Naturschutzgebiets "Glieningmoor" (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree),
- Erweiterung des Landschaftsschutzgebiets "Madlitz - Falkenhagener - Seengebiet" (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree),
- Ausweisung eines Naturschutzgebiets "Madlitzer und Petersdorfer See" (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree),
- Ausweisung eines Waldschutzgebiets "Hutewald Alt Madlitz" nach § 16 LWaldG (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree),
- Ausweisung eines Waldschutzgebiets "Waldschlößchen" nach § 16 LWaldG (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree),
- Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III des ehemaligen Wasserwerkes Alt Madlitz (nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg) und
- Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Briesen - Kersdorf (nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg).

2.5 Planungsziele der Gemeinde

Ausgewählte Aussagen zu Entwicklungsabsichten und -erfordernissen:

- Erhalt des Wohnstandortes Alt Madlitz mit seinen denkmalgeschützten Bereichen Dorfanger mit Kirche sowie Gutshaus mit Gärtnerei und Landschaftspark

- Durch die relativ intakte Bebauungsstruktur im Ortskern ist so gut wie keine Innenverdichtung möglich.

- Mit einem genehmigten Bebauungsplan für die ca. 1 ha große Fläche zwischen Mühlenstraße und der Wochenendhaussiedlung soll ein günstiges Wohngebiet für Bauwillige erschlossen werden, welches keine Zersiedlung der freien Landschaft darstellt.

- Umnutzung der ehemaligen Stallanlagen südlich der Falkenberger Straße vorwiegend zu Wohnzwecken und nördlich der Falkenberger Straße vorwiegend zu kleingewerblicher Nutzung

- Mittel- bis langfristig wäre eine straßenseitige Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße sowie eine Verdichtung der angrenzenden Siedlungsgrundstücke zur Abrundung des Ortes möglich.

- Die landschaftlich reizvolle Lage unweit der Madlitz - Falkenhagener Seenkette (LSG) und der Landschaftspark bieten günstige Ansatzpunkte zur Entwicklung der Erholungsfunktion.

- Das vorhandene Erholungsgebiet an der Madlitzer Mühle bedarf einer Qualifizierung, bei der die vorhandenen Flächen des Ferienobjektes genutzt werden könnten, jedoch ohne weitere Ausdehnung der Funktion

- Verbesserung der technischen Infrastruktur (Abwasserentsorgung)

Bestandteile bzw. Ziele der Landschaftspflege sind:

- der Alt Madlitzer Landschaftspark

- das Madlitz - Falkenhagener Seengebiet

- Verbesserung der Wasserqualität des Madlitzer Sees

- Erhalt der naturnahen Waldbestände

- Strukuranreicherung der Agrarlandschaft durch Flurgehölze und Feldraine

Zusammenfassend ist zu sagen, daß die Ortsteile Alt und Neu Madlitz als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu erhalten und im Umfang der Eigenentwicklung auszubauen sind.
Besonderes Augenmerk ist auf die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu legen. Dafür erforderlich sind der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Ort, im Kleinzentrum Briesen, aber auch in den nahe gelegenen Mittel- bzw. Oberzentren Fürstenwalde und Frankfurt (Oder).

Zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde bzw. im Amt Odervorland sind folgende Potentiale zu nutzen:

- leistungsfähige Landwirtschaft, die sich auch neue landwirtschaftliche Einkommensquellen erschließen kann,
- dorftypisches und wohnverträgliches Handwerk und Gewerbe
- Naherholung/Fremdenverkehr (u.a. Erholungsgebiet Madlitzer Mühle)

3. Lage im Raum

3.1 Naturräumliche Einbindung

Aus naturräumlicher Sicht betrachtet, liegt die 2.213 ha große Gemarkung von Alt Madlitz, gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, im Grenzsaum zweier Großlandschaften, **der Ostbrandenburgischen Platte und dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet**, bei denen es sich um Ausschnitte aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes handelt (Scholz, S. 23 und 39). Die Ostbrandenburgische Platte ist in naturräumliche Einheiten mit vielgestaltigen Formen der Landschaft untergliedert.
Mit Ausnahme der Exklave "Madlitz Forst" liegt die Gemarkung Alt Madlitz noch in der naturräumlichen Einheit "Lebusplatte", die sich zwischen dem Oderbruch, der Fürstenwalder Spreetalniederung, der Buckower Rinne und dem Lebuser Bruch erstreckt, allerdings im Bereich der allmählichen Abdachung der Lebusplatte zur südlich angrenzenden Spreetalniederung, bei der es sich um eine naturräumliche Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets handelt. Die Gemarkungsteile von Alt Madlitz, die im Bereich der "Lebusplatte" liegen, gehören der "Abwechslungsreichen Agrar- und Waldlandschaft Lebuser Platte" an (Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder - Spree).

Die Lebusplatte ist eine flachwellige Grundmoräne mit stärkeren Sanderschüttungen und mehreren, meist von Nord nach Süd ausgerichteten Rinnentälern aus dem Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit, wie zum Beispiel die Madlitz-Falkenhagener Seenkette, die eine deutliche Zäsur im Landschaftsraum darstellt.

Die Spreetalniederung ist ein Teilstück des Berliner Urstromtals das aus weithin ebenen Talsandflächen zusammengefügt ist. Charakteristisches Merkmal sind die zum Teil ausgedehnten Binnendünen, die vor allem südlich des Plangebietes angetroffen werden. Die zwischen Berkenbrück und Neu Madlitz gelegene Exklave "Madlitz Forst" liegt naturräumlich betrachtet bereits in der Spreetalniederung und zwar im Fürstenwalde - Briesener Spreetalwald und umfaßt das Glieningmoor.

3.2 Verkehrsräumliche Lage

Alt Madlitz liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Oder - Spree im Amt Odervorland.
Die ca. 350 Einwohner zählende Gemeinde, die sich aus den Ortsteilen **Alt Madlitz**, **Neu Madlitz** und der Wohnstelle **Vorwerk Madlitz** zusammensetzt, liegt etwa 4 Kilometer (Alt Madlitz) bzw. 5 Kilometer (Vorwerk Madlitz) nördlich bzw. 3 Kilometer nordwestlich (Neu Madlitz) der Amtsgemeinde Briesen, die zugleich Kleinzentrum für Alt Madlitz ist. Das bedeutet, daß die Gemeinde Alt Madlitz im Nahbereich des Kleinzentrums Briesen liegt. Briesen übernimmt als Kleinzentrum die Aufgabe, die nahbereichsbezogene Versorgung der Bevölkerung von Alt Madlitz durch Einrichtungen der privatwirtschaftlichen und öffentlichen Infrastruktur (einfacher Grundbedarf) zu sichern. Einem Kleinzentrum kommen somit vor allem stabilisierende Aufga-

ben bei der Versorgung seines Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu.

Der namensgebende Ortsteil Alt Madlitz ist zugleich der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und liegt beiderseits der Kreisstraße K 6736, welche ca. 500 Meter östlich von Neu Madlitz in die Landesstraße L 38 einmündet, die Alt Madlitz mit Briesen verbindet.

1 Kilometer südlich von Briesen befindet sich die Autobahnanschlußstelle Briesen der Bundesautobahn A 12 (Frankfurt/Oder - Berlin). Ferner verläuft ca. 3 Kilometer nördlich von Alt Madlitz die Bundesstraße B 5.

Dies bedeutet, daß Alt Madlitz, trotz der abseitsverdächtigen Lage, in zufrieden stellendem Maße an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden ist.

4. Natürliche Gegebenheiten

4.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen

Naturräumlich betrachtet, liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen zwei naturräumlichen Einheiten:
- der Ostbrandenburgischen Platte und
- dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet.

Die geologischen wie auch die topographischen Verhältnisse im Plangebiet sind von der glazialen Überprägung dieser Landschaftsräume bestimmt. Die Gemarkung Alt Madlitz´ liegt, mit Ausnahme der Exklave "Madlitz Forst" und dem Bereich westlich und südlich von Neu Madlitz, am Südrand der Lebusplatte auf einer flachwelligen Grundmoränenplatte, in die nach Osten ein, in Form einer Schmelzwasserrinne, ausgeprägter Senkenzug (Falkenhagener Rinne) eingebettet ist, der von Nord nach Südwest verläuft.

Die Grundmoränenflächen werden von Geschiebelehmen, -mergeln und -sanden gebildet. Aufgrund der oberflächlich abfließenden Schmelzwässer (Dauerfrost) wurde der südliche Teil der Platte von Sanden unterschiedlicher Korngröße überlagert. Diese Sanderflächen (Alt Madlitzer Sander), in welche die Falkenhagener Rinne eingebettet ist, gehen fächerförmig nach Süden in die Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung über.

In die Grundmoränenlandschaft eingebettet, finden sich die eis- bzw. nacheiszeitlich entstandenen und zumeist wasserführenden Sölle oder Pfuhle. Sie stellen durch das Abschmelzen von Toteisrestblöcken entstandene Vertiefungen in der Landschaft dar, die sich mit Grund- bzw. Niederschlagswasser füllten.

Der Gemarkungsbereich westlich und südlich von Neu Madlitz und die Exklave "Madlitz Forst" sind bereits der Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung zuzuordnen, die ein Teillandschaftsraum des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets darstellt.

Der Übergangsbereich von der Lebusplatte zur Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung ist undeutlich ausgeprägt, da es sich in diesem Bereich um eine allmähliche Abdachung handelt. Sehr viel stärker ausgeprägt ist der Übergang zur Falkenhagener Rinne, einem bedeutenden Geotop, wo auf kurze Distanz ein Höhenunterschied von ca. 10 bis 15 Metern vorherrscht. Teilweise wird die Uferkante durch kleine Kehlen in ihrem Verlauf gegliedert.
Zu erwähnen ist auch das *Krumme Luch* im Bereich der Engstelle des Petersdorfer Sees. Es handelt sich hierbei um einen weitgehend verlandeten Seitenarm der Schmelzwasserrinne (Flachmoor).

Im Bereich der Grundmoränenplatte werden Höhen von 60 bis 70 Meter über **NN** erreicht, während sie in der Falkenhagener Rinne und im Bereich der Berlin - Fürstenwalder Spreetalniederung nur knapp über 40 Meter über **NN** liegen.

4.2 Klima

Die Gemarkung von Alt Madlitz, die naturräumlich im Übergangsbereich zwischen der Ostbrandenburgischen Platte und dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet liegt, befindet sich als Teil des küstenfernen Tieflandes auch aus klimatischer Sicht in einem Übergangsbereich und zwar vom atlantisch zum kontinental ausgeprägten Klima, ist aber bereits dem mehr kontinental beeinflußten Tieflandklima zuzuordnen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 - 8,5° C. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar -1,5 - 0° C und im Juli 17,5 - 18,5° C.
Im allgemeinen handelt es sich um warme Sommer und mäßig kalte Winter, dennoch gehören die Winter zu den kältesten des Tieflandes.
Da die Sommer im Mittel sehr warm sind, kommt es auch zu großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen.

Die jährlichen Niederschlagsmengen von 490 bis 590 mm liegen auf dem allgemein sehr niedrigen Niveau Ostbrandenburgs. Ein Großteil des Niederschlags fällt sozusagen als Sommerregen in den Monaten Mai bis September mit einem Maximum im Juni.

4.3 Gewässer

Grundwasser:

In der Fürstenwalder Spreetalniederung herrscht ungespanntes Grundwasser in den quartären Talsanden und -kiesen oberflächennah bei Grundwasserflurabständen von 2 - 5 Metern, in den Übergangsbereichen zur Hochfläche der Lebusplatte von 5 - 10 Metern vor.
Im Gegensatz zur Spreetalniederung sind die hydrogeologischen Verhältnisse auf der Hochfläche der Lebusplatte durch vorwiegend oberflächenfernes Grundwasser charakterisiert, das oftmals gespannt in Tiefen bis zu 60 Metern unter der Oberfläche anzutreffen ist. Allerdings zeigen sich durch differenzierte und teilweise auch durch gestörte geologische Schichtungen stark alternierende Grundwasserflurabstände. So finden sich im Bereich des Alt Madlitzer Sanders geringere Grundwasserflurabstände (5 - 10 m). Besonders grundwassernahe Verhältnisse sind im Bereich der Falkenhagener Rinne mit dem Madlitzer und Petersdorfer See und dem Mühlenfließ sowie in moorigen und anmoorigen Senken zu finden.

Der Großteil der Gemarkung Alt Madlitz liegt südlich der Grundwasserscheide und somit fließt das Grundwasser in Richtung Spree.

Das Wasserwerk Alt Madlitz wird nicht mehr genutzt. Das zentrale Wasserwerk liegt in Briesen westlich des Kersdorfer Sees.

Oberflächengewässer:

Als ein Zeugnis der großen Schmelzwasserabflüsse durchzieht im östlichen Gemarkungsteil, von Nord nach Südwest streichend, die Falkenhagener Rinne mit den beiden Seen Madlitzer See (31 ha) und Petersdorfer See (44 ha) sowie dem Mühlenfließ die Alt Madlitzer Gemarkung. Die Rinne stellt sowohl morphologisch als auch durch die beiden Seen ein besonderes Element in der Gemarkung Alt Madlitz dar (bedeutendes Geotop). Über das Mühlenfließ, das die beiden Seen speist, besteht ein Abfluß zur Spree.

Die Seen mit ihrer unmittelbaren Umgebung stellen einerseits besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile dar, sind andererseits aber auch ein Potential für die Erholungsnutzung (Ferienanlage Madlitzer Mühle - Fischerhaus).
Mit Ausnahme der bereits genannten, derzeit jedoch leerstehenden Ferienanlage am Südende des Madlitzer Sees sowie einem kleinen Campingplatz am Südende des Petersdorfer Sees (auf Briesener Gemarkung) bestehen keine weiteren Erholungseinrichtungen an den beiden Seen.

Da beide Erholungseinrichtungen derzeit nicht oder kaum genutzt werden, besteht momentan seitens der Erholungsnutzung kein großer Druck auf diese stehende Gewässer.
Allerdings verschlammen die Seen und ihre Sanierung (Entschlammung) sowie der Uferbereiche ist erforderlich. Besonders im Falle des Madlitzer Sees besteht die Gefahr, daß der See umkippt.
Dies würde wiederum die Tätigkeiten des Fischers im Haupterwerb aus Falkenhagen beeinträchtigen, der beide Seen befischt.

Die wichtigsten Fließgewässer in der Gemarkung sind das Mühlenfließ und das "Verlorene Wasser". Weitere Fließgewässer sind zumeist künstlicher Art, wie zum Beispiel Entwässerungsgräben im Glieningmoor.

Darüber hinaus finden sich in der Gemarkung wasserführende Feldsölle und im Landschaftspark ein Teich- und Grabensystem, das mit dem Steinpfuhl in Verbindung steht. Aufgrund mangelnder Pflege in den vergangenen Jahrzehnten wurde dieses landschaftsarchitektonisch geschaffene System von Gräben und Teichen stark beeinträchtigt und die Verbindung zwischen Dorfteich und Steinpfuhl ist trokkengefallen. Mit viel sachlichem Aufwand ist durch die Eigentümer in den letzten Jahren eine Entschlammung und Renaturierung dieses Netzes von Gräben und Teichen erfolgt.

4.4 Böden

Die Böden im Gebiet der Gemarkung Alt Madlitz sind in ihrer Genese auf glaziale und postglaziale Ausgangsbedingungen zurückzuführen.
Je nach Zugehörigkeit zu den landschaftsräumlichen Einheiten sind in der Gemarkung Alt Madlitz unterschiedliche Ausgangsbedingungen für die Bodenbildung anzutreffen.
Im Bereich der Exklave "Madlitz Forst", die zum "Fürstenwalde - Briesener Spreetalwald" zu zählen ist, dominieren trockene, schwach humose und teils kiesige Sandböden bei zumeist nicht tiefem Grundwasser (im Bereich Wildheide) bzw. stehen anmoorige bis moorige Böden (Glieningmoor) an.
Die Flächen mit Sandböden sind zumeist von Wald bestanden, während die anmoorigen bis moorigen Flächen der Grünlandnutzung dienen.

Auch westlich und südlich von Neu Madlitz trifft man auf einen großflächigen Bereich, der größtenteils vernäßte Böden aufweist. Es handelt sich um Sand - Gleye bzw. bei geringerer Grundwasserbeeinflußung um Sand - Rosterden.

Im Bereich der Gemarkungsteile, die der Lebusplatte zuzurechnen sind, sind entsprechend der glazialen Überprägung Sande und Lehme als Bodenarten bestandsbildend.
Im Übergangsbereich von der Spreetalniederung bzw. der Seenrinne zur Lebusplatte trifft man auf überwiegend von Wald bedeckte schwach humose Sandböden (Alt Madlitzer Sander).
Die höher gelegenen und flachen Gemarkungsteile im Bereich der Lebusplatte werden von sickerwasserbestimmten Tieflehmen (Tieflehm - Fahlerden) dominiert, die vorwiegend vernässungsfrei sind, aber auch über lehmunterlagertem Sand - Braunstaugley anzutreffen sind. In flachen Bereichen mit mäßig geneigten Anteilen trifft man vernässungsfreie Böden an (Tieflehm - Fahlerden).

In den Verlandungszonen im Bereich der Seenrinne haben sich wiederum Moorböden über Sand gebildet.

An Hauptbodenarten trifft man in Alt Madlitz lehmigen Sand / stark sandigen Lehm an. An Nebenbodenarten sind mit einem Anteil von ca. 30% Sand- sowie anlehmige Sandböden vorhanden.

Mit einer durchschnittlichen Ackerzahl (AZ) von 38 liegt eine der höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen im Amt Odervorland vor (im Vergleich Sieversdorf: AZ = 40; Berkenbrück: AZ = 18).

4.5 Flora und Fauna

In Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder - Spree für das Teilgebiet Fürstenwalde kann festgestellt werden, daß die Gemarkung von Alt Madlitz ein von Natur aus fast lückenloses Waldland wäre.
Die heute anzutreffenden Pflanzenbestände sind hingegen mehr oder minder stark vom Menschen mitgestaltete Pflanzengesellschaften.

In der Gemarkung Alt Madlitz dominieren als potentielle natürliche Vegetation im Bereich der Sanderflächen der **Kiefern - Traubeneichenwald** und im Bereich der Moränenplatte (Lehmböden) ein **lindenreicher Traubeneichen - Hainbuchenwald**.

In den grundwasserbeeinflußten Bereichen im südöstlichen Gemarkungsteil sowie im Bereich der Falkenhagener Rinne würde sich als potentielle natürliche Vegetation ein **Komplex aus Erlenbruchwald, Erlen - Eschenwald, feuchtem Stieleichen - Hainbuchenwald und feuchtem Stieleichen - Birkenwald** einstellen.
Ein aktuelles Vorkommen des Stieleichen - Hainbuchenwaldes befindet sich auf der Fläche "Waldschlößchen" im südlichen Teil der Gemarkung.

Der **Erlenbruchwald** als potentielle natürliche Vegetation hätte seine Hauptverbreitung im Bereich des Glieningmoores, während in der Wildheide als potentielle natürliche Vegetation der **Kiefern - Traubeneichenwald** vorherrschen würde.

Die heutige Tier- und Pflanzenwelt ist hingegen vorwiegend das Ergebnis einer über Jahrhunderte währende Nutzung der Landschaft durch den Menschen, aus der sich wiederum charakteristische Pflanzengesellschaften und Lebensräume für Tiere herausgebildet haben.

In der Gemarkung Alt Madlitz sind die nachfolgenden Landschaftsräume anzutreffen, die in Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder - Spree (Teilgebiet Fürstenwalde) die Grundlage für die Beschreibung der Tier- und Pflanzenwelt dienen.

<u>Feldflur und Dörfer der Lebusplatte</u>:

Zumeist dominieren in der Feldflur großflächige Ackerschläge, in der nicht oder nur extensiv genutzte Vegetationsstrukturen und natürliche Biotope (Feldgehölze, Acker- und Wegraine usw.) durch die Intensivierung in der Landwirtschaft zurückgedrängt wurden.

Die Ackerflur wird von Tieren zumeist nur als Teillebensraum genutzt, sofern im Regelfall naturnahe Begleitstrukturen gegeben sind.

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes sind typische Vögel der Feldflur anzutreffen (Grauammer, Neuntöter, Ortolan, Rebhuhn, Wachtel). Typische Säugetiere, die in der Feldflur anzutreffen sind, sind der Feldhase und die Feldmaus.

Im Bereich von Feuchtsenken und Söllen können auch Amphibienarten (Rotbauchunke, Wechselkröte, Laubfrosch) vorkommen.
Auch der Siedlungsbestand weist das Vorhandensein typischer Arten auf, zu denen Vögel (Garten- und Hausrotschwanz, Mehl- und Rauchschwalbe u.a.) und auch Fledermäuse gehören.

Moore:

"*Nährstoffreiche Moore (Niedermoor) wie das Glieningmoor (.....) sind v.a. durch Schilfröhricht sowie Groß- und Kleinseggenriedern geprägt, als Gehölz dominiert die Schwarzerle* (Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree, Bd.2; S.34)."
Charakteristische Vogelarten sind Teichrohrsänger, Rohrdommel, Schilfrohrsänger, Tüpfelralle und Wiesenweihe.

Fließgewässer und Seen:

Nördlich des Madlitzer Sees treten in dem Erlenbruchwald Quellen aus. Zur Quellvegetation gehören Bitteres Schaumkraut (Cardamine amara), wechselblättriges Milzkraut (Chrysosplenium alternifolium) und Quell - Sternmiere (Stellaria uliginosa).

Das Mühlenfließ oberhalb des Madlitzer Sees, unterhalb des Petersdorfer Sees und zwischen den beiden Seen grenzt an Erlenwälder, Röhrichte, Hochstauden-, Seggenwiesen und Weidengebüsche.

Die Uferbereiche der Seen sind gesäumt von Schwimmblattgesellschaften, die allerdings nur eine geringe Ausdehnung erreichen und nicht weit in die Wasserfläche vordringen. Zudem finden sich Röhrichtgesellschaften. Beide Seen werden zudem saumartig von Erlenwäldern umschlossen, die je nach hydrologischen und topographischen Gegebenheiten mehr oder weniger ausgedehnt sind.

Eine floristisch - faunistische Erfassung im Bereich der Madlitz - Falkenhagener Seenkette ergibt, daß in dem Untersuchungsgebiet dieser Arbeit 68 Brutvogelarten und 3 Nahrungsgäste registriert wurden, darunter auch bedrohte Vogelarten, deren Auflistung jedoch nicht Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist.
Als wichtigste Fischarten der beiden Seen sind Aal, Zander, Schleie, Karausche, Karpfen, Blei, Güster und Barsch anzusprechen (Ichthyofaunistisches Gutachten der Madlitz - Falkenhagener Seenkette unterer besonderer Berücksichtigung der ichthyopathologischen Situation).

Wälder und Forsten:

In der Gemarkung Alt Madlitz dominieren, wie generell in diesem Landschaftsraum beobachtbar, Kiefernreinbestände. Laub- und Laubmischwaldbestände spielen eine untergeordnete Rolle. Als Nadelgehölze beigemischt, finden sich noch die Europäische Lärche, Fichte und Douglasie.

An Vögeln finden sich die für Nadelwälder charakteristischen Arten wie Hauben- und Tannenmeise, Sing- und Misteldrossel ein.
Ferner sind die charakteristischen Säugetiere der Wälder wie Rot- und Damwild, Wildschwein, Fuchs, Baummarder, Iltis, Maulwurf, Igel, Waldspitzmaus, Wühlmaus und Zwergfledermaus zu erwarten. Außerdem ist mit dem Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse zu rechnen.

5. Siedlungs- und Ortsstruktur

5.1 Geschichtlicher Rückblick

Die Siedlungsursprünge reichen auf eine slawische Siedlung zurück, die sich im 10./11. Jahrhundert im Bereich des "Fischerhauses" am Südende des Madlitzer Sees befand.

Alt Madlitz wurde 1373 als "modelicz" erstmals urkundlich erwähnt. Der aus dem Slawischen stammende Ortsname bedeutet ins Deutsche übersetzt soviel wie "Betort" oder "Heiliger Ort". Seit 1805 trägt der Ort seinen jetzigen Namen Alt Madlitz.

Das Dorf Alt Madlitz ist in seiner ursprünglichen Form als Straßendorf anzusprechen.

Mit Ausnahme des Madlitzer Sees, der von 1373 - 1598 dem Bischof von Lebus lehnspflichtig war, waren die Lehnsherren von Alt Madlitz der Markgraf von Brandenburg bzw. der Kurfürst von Brandenburg bzw. der König von Preußen. Im Verlaufe der Geschichte hatte das Dorf unterschiedliche Lehnsträger bis zum Ende der Lehnsherrschaft im ausgehenden 19. Jahrhundert.

Letzter Lehensträger war der Graf Finck von Finckenstein, dessen Nachfahren bis zur Enteignung nach 1945 und erneut nach der Wiedervereinigung Besitzer des Gutes Alt Madlitz sind.
Ein Mitglied dieser Familie ließ Ende des achten Jahrzehnts des 18. Jahrhunderts den mittlerweile denkmalgeschützten Landschaftspark in "englischem Stil" anlegen. Es handelt sich dabei um eine der frühesten derartigen Anlagen in der Mark Brandenburg.

Neu Madlitz ist ursprünglich eine zeilenförmige Kolonie von Alt Madlitz gewesen, die 1770 auf herrschaftlichem Grund gegründet und 1939 nach Alt Madlitz eingemeindet wurde. In der Schulenburgschen Karte von 1778/86 ist sie als "Altes Vorwerk" bezeichnet.

Nahe der alten slawischen Siedlung aus dem 10./11. Jahrhundert entstand die Madlitzer Mühle, die 1441 erstmals urkundlich erwähnt wurde. Sie wurde 1513 von Grund auf neu erbaut und ist Mitte des 18.Jahrhunderts als Wassermühle mit 2 Gängen in den Annalen vermerkt.

1844 tauchte in den Chroniken auch das Vorwerk Madlitz (damals Neues Vorwerk) auf.
Ferner erscheint in den Annalen die Kolonie Krummeluch, die 1798 erstmals erwähnt wurde und dem Gut zugehörig war. Um 1895 gab es dort vier Wohnhäuser. Dieser einstige Wohnplatz ist jedoch seit mehr als 20 Jahren nicht mehr existent.

5.2 Gegenwärtige Situation

Die ca. 350 Einwohner zählende Gemeinde setzt sich aus mehreren Siedlungsbestandteilen zusammen:
- Ortsteil **Alt Madlitz**,
- Ortsteil **Neu Madlitz**,
- Wohnstelle **Vorwerk Madlitz**,
- **Madlitzer Mühle** und **Fischerhaus** (Ferienanlage) und
- vereinzelte außerhalb der geschlossenen Ortslagen liegende Wohnplätze

Der namengebende Ortsteil Alt Madlitz ist als das historische Kernstück auch der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde.

Gebäude- und Wohnungsbestand:

Außer einem Wohnblock mit Mietwohnungen in der Wilmersdorfer Straße setzt sich der Bestand im wesentlichen aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen, die überwiegend vor 1914 und in geringerem Umfang in den Zwischenkriegsjahren erbaut wurden. Sie befinden sich in Privateigentum und sind daher teilweise in geringerem bis größerem Umfang modernisiert und erneuert.

Zur Altbaustruktur gehören in der Regel Nebengebäude, wie Schuppen, Scheunen, Ställe und Remisen der heute weitgehend ungenutzten Bauerngehöfte sowie Kleintierställe mit und ohne Nutzung.

Bei den außerhalb der geschlossenen Ortslage liegenden Wohnplätze handelt es sich im wesentlichen um Kleinsiedlerstellen.

Als Sonderteile sind anzusprechen der Schloßbereich, das Jugendausbildungszentrum in der Briesener Straße mit seinem Erlebnishof und die ehemalige Ferienanlage Madlitzer Mühle und Fischerhaus am südlichen Rand des Madlitzer Sees.

Nach den Kategorien der Baunutzungsverordnung sind die Bauflächen als "Dorfgebiete / Allgemeine Wohngebiete" zu charakterisieren.
In den landwirtschaftlichen Bauflächen sind in größerem Umfang bebaute Flächen ohne derzeitige Nutzung wie zum Beispiel die Stallanlagen der ehemaligen LPG enthalten.

Der ehemalige Betriebshof des Gutes Alt Madlitz umfaßt gewerblich genutzte Flächen.

Gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg gab es in Alt Madlitz im Jahr 1995 87 Gebäude mit Wohnraum. Davon hatten 70 Wohngebäude eine Wohneinheit, 7 Wohngebäude zwei Wohneinheiten und 10 Wohngebäude drei und mehr Wohneinheiten.
Insgesamt ergab die Zählung einen Bestand von 142 Wohneinheiten.
Umgerechnet auf die Bevölkerungszahl bedeutet dies eine durchschnittliche Belegungsziffer von 2,5 Personen je Wohneinheit.

In der Briesener Straße werden zwei ehemalige Hofstellen von einem **Jugendausbildungszentrum** nachgenutzt, das noch im Aufbau begriffen ist und von einer gemeinnützigen Stiftung getragen wird.

Angeschlossen an dieses Projekt ist auch ein sogenannter "Erlebnishof", der die Vielfalt der bäuerlichen Nutztiere, die in kleinen Einheiten gehalten werden, erfahrbar machen soll. Auch gemeindliche Einrichtungen sollen zukünftig im Bereich des sogenannten "Lange - Hofes" untergebracht werden.

Das Schloß von Alt Madlitz ist in den vergangenen Jahren renoviert und saniert worden und wird wieder zu Wohnzwecken genutzt. Der Bereich des Schlosses mit dem zugehörigen Landschaftspark, dessen Restaurierung im Jahre 1998 abgeschlossen wird, bildete vor den baulichen Erweiterungen in der Mühlenstraße den Abschluß des Ortsteiles Alt Madlitz nach Norden.

Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen:

In der Ortslage des Ortsteiles Alt Madlitz befindet sich südlich der Mühlenstraße ein Wochenendhausgebiet privater Eigentümer.
Ansonsten befinden sich innerhalb der Ortslage von Alt Madlitz mit Ausnahme der Gaststätte und des "Erlebnishofes" keine weiteren Einrichtungen, die Grundlage für einen relevanten Fremdenverkehr darstellen würden.
Als Anziehungspunkt für Ausflugsverkehr sind jedoch der Landschaftspark und das Gutsschloß mit Nebengebäuden zu nennen. Auch nach seiner Restaurierung ist der Park, mit Ausnahme eines direkt dem Schloß zugeordneten Teiles, der privat durch die Bewohner des Schlosses genutzt wird, der Öffentlichkeit zugänglich.

Am Süd- und Südostende des Madlitzer Sees bestand zu Zeiten der DDR ein Erholungs- und Ferienbetrieb in Rechtsträgerschaft des Ministeriums für Staatssicherheit. Die Anlage umfaßte das "Fischerhaus", die Madlitzer Mühle mit weiteren Gebäuden, darunter eine Gaststätte, das Forsthaus sowie Garagen und Ferienhäuser.
Diese Anlage, die derzeit weitgehend ungenutzt ist, bietet Ansatz zur Entwicklung von Fremdenverkehr in Alt Madlitz. Da die Anlage in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, ist bei einer zukünftigen Nutzung des Areals Rücksicht auf diesen Sachverhalt zu nehmen.
Es liegt ein Nutzungskonzept des Eigentümers der Flächen vor, welches vorsieht, frühestens innerhalb von 5, spätestens innerhalb von 10 Jahren in Bauabschnitten das Projekt "Mühle Alt Madlitz" herzurichten. Die Anlage soll Ferien- und Seminargästen einen Aufenthalt ermöglichen. Die bestehenden Hauptgebäude Mühle, Fi-

scherhaus und Forsthaus mit Nebengebäuden sowie die Ferienbungalows sollen hierfür um- bzw. - nachgenutzt werden.
Die Nutzungskonzeption ist der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Landratsamt des Landkreises Oder - Spree bekannt. Vom Landkreis Oder - Spree liegt in Form einer schriftlichen Stellungnahme die grundsätzliche Befürwortung zur Nutzungskonzeption vor. Ferner haben Vertreter des Planungsamtes des Landkreises Oder - Spree sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung während eines Abstimmungsgespräches am 15.06.1998 in Alt Madlitz das Nutzungskonzept befürwortet, mit der Empfehlung für die Beplanung zur Wiedernutzung der Bungalowanlage einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist von zentraler Bedeutung für die räumliche Entwicklung. Aus ihr leitet sich die Zahl der privaten Haushalte und somit der Bedarf an Wohnungen ab. Aus letzterem läßt sich wiederum der Bedarf an Wohnbauland bestimmen. Ferner beeinflußt die Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit bzw. Auslastung infrastruktureller Einrichtungen.

Mit einer rückblickenden Betrachtung lassen sich die Entwicklungstendenzen und die momentane Situation darstellen.

Wie die nachfolgende Tabelle 1 zeigt, gab es in der Bevölkerungsentwicklung von Alt Madlitz in den letzten Jahren deutliche Schwankungen. Unter dem Strich ist die Bevölkerung von 1989 bis 1997 um 3% gewachsen, doch im Vergleich zum Jahr 1980 um 6,7% gesunken.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Alt Madlitz 1980 - 1997

Jahr	Einwohnerzahl
1980	374
1985	349 (- 6,7%)
1989	340 (- 2,6%)
1990	353 (+ 3,8%)
1991	362 (+ 2,6 %)
1992	357 (- 1,4%)
1993	365 (+ 2,2%)
1994	348 (- 4,7%)
1995	323 (- 7,2%)
1996	343 (+ 6,2%)
1997	349 (+ 1,7%)

Quelle: Amt Odervorland (Einwohnermeldeamt)

Ursachen für diese Schwankungen sind im wesentlichen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wie auch in Wanderungsbewegungen zu suchen, die in den nachfolgenden Kapiteln noch betrachtet werden.

Bei 349 Einwohnern im April 1997 und einer Gemarkungsfläche von 2213 qkm gehört Alt Madlitz mit einer Bevölkerungsdichte von 15,8 Einwohnern/qkm zu den Gemeinden im Amt Odervorland mit den geringsten Bevölkerungsdichten und liegt deutlich unter der Einwohnerdichte des Amtes Odervorland, die 1994 30,1 Einwohner/qkm betrug.
Betrachtet man die Siedlungsfläche und die sich daraus ableitende Siedlungsdichte, so ergeben sich für Alt Madlitz die folgenden Werte:
Bei einer Siedlungsfläche von 0,28 ha und 349 Einwohnern weist Alt Madlitz 1997 eine Siedlungsdichte von 1246,4 Einwohner/qkm auf.
Aufgrund der anderen Bemessungsgrundlage ergibt sich somit ein relativiertes Bild von der tatsächlichen Siedlungsdichte, die zwar etwas unter dem Durchschnitt des Amtes Odervorland liegt, in welchem jedoch Berkenbrück als Ausreißer den Durchschnittswert nach oben anhebt. Im direkten Vergleich mit den Siedlungsdichtewerten der anderen Amtsgemeinden zeigt sich jedoch, daß Alt Madlitz eine für den Amtsbereich typische Siedlungsdichte aufweist.

6.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die inhaltliche Tragweite von Fertilität und Mortalität für die Bevölkerungsentwicklung ist als mittelgroß bzw. klein einzustufen.

Für den Zeitraum 01. Januar 1988 bis 31. Dezember 1995 liegt ein positives natürliches Bevölkerungswachstum vor, den 27 Sterbefällen stehen 36 Geburten entgegen (positiver Saldo = 9).
Umgerechnet bedeutet dies ein durchschnittlich absolutes natürliches Bevölkerungswachstum von 1,125 Einwohner pro Jahr.

Ersichtlich wird anhand dieser Zahlen auch, daß die teilweise sehr ausgeprägten Schwankungen in der Einwohnerzahl nicht auf Erscheinungen in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen sind.

6.2 Wanderungen

Während das natürliche Bevölkerungswachstum in Alt Madlitz ein positives Vorzeichen aufweist, steht dem in bezug auf Zu- und Abwanderungen ein negatives Vorzeichen entgegen. Im Zeitraum 01. Januar 1988 bis 31. Dezember 1995 sind 123 Personen nach Alt Madlitz zugezogen, aber auch 153 Personen weggezogen, was zu einem negativen Wanderungssaldo von 30 Personen führt.
Betrachtet man natürliches Bevölkerungswachstum und Bevölkerungswanderungen zusammen ergibt sich für den Zeitraum 01. Januar 1988 bis 31. Dezember 1995 unter dem Strich ein negatives Bevölkerungswachstum (-23 Einwohner), welches eindeutig auf die Wanderungsverluste zurückzuführen ist.

Im wesentlichen hängt die Abwanderung von Bevölkerungsteilen mit dem Verlust des Arbeitsplatzes zusammen, was die nachfolgende Tabelle durchaus bestätigt:

Tabelle 2: Bevölkerungswanderung 1988 - 1995

1.1.88-31.12.95	bis 15 Jahre	16-60 Jahre	61-65 Jahre	über 65 Jahre
Wegzüge	40	100	2	11
Zuzüge	30	86	4	3
	-10	-14	+2	-8

Quelle: Amt Odervorland (Einwohnermeldeamt)

Im Saldo sind 14 Personen im aktiven Alter weggezogen, und daß es sich nicht nur um Singles handelt, die abgewandert sind, dokumentiert der Saldo von 10 Personen unter 16 Jahren, die weggezogen sind. Erstaunlich ist auch, daß im Saldo 8 Personen über 65 Jahre weggezogen sind. Es ist zu vermuten, daß der Wegzug in Alten- und Pflegeheime oder zu anderwärts lebenden Familienangehörigen dafür verantwortlich ist.

6.3 Altersstruktur

Bedeutsam für die Flächennutzungsplanung sind außer der absoluten Bevölkerungsentwicklung auch die Entwicklung und Zusammensetzung einzelner Altersgruppen.
Hierfür ist die Altersstruktur näher zu betrachten. In der Tabelle 3 ist die Altersstruktur von Madlitz per 04.06.1996 dokumentiert:

Tabelle 3: Altersstruktur

Altersstruktur der Einwohner in %	**04.06.1996**
0 bis 6 Jahre (Kindesalter)	3,8
7 bis 15 Jahre (Schulalter)	17,2
16 bis 60 Jahre (arbeitsfähiges Alter)	60,0
61 bis 65 Jahre	7,3
älter 65 Jahre (Rentenalter)	11,7

Quelle: Amt Odervorland (Einwohnermeldeamt)

Im Vergleich zur Altersstruktur des Landkreises Oder - Spree (Stand 1995) weist Alt Madlitz einen höheren Anteil an Einwohnern im Kindes- und Schulalter auf (Geburtenüberschuß), während im Vergleich zum Kreisdurchschnitt der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter und im Rentenalter niedriger ist.
Von einer Überalterung der Bevölkerung in Alt Madlitz sollte gemäß dieser Zahlen nicht gesprochen werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, daß zwischen 1988 und 1995 in der Altersgruppe der über 65jährigen im Saldo 8 Personen weggezogen sind.

6.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die im Kapitel 6 aufgezeigten Daten sowie die geringe Datenbasis (eine Familie zu 3,5 Personen = 1% der Bevölkerung) lassen eine Interpretation auf eine Bevölkerungsprognose nicht zu.
Sehr kritisch in ihrer Anwendung auf Alt Madlitz sind auch Vergleiche mit allgemeinen bzw. raumübergreifenden Prognosen zu betrachten.
Um jedoch etwaige Vorstellungen zu bekommen, werden Veröffentlichungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland - Spree herangezogen.

Auf der Grundlage des Regionalplanentwurfs von August 1998 liegt für das Amt Odervorland eine aktualisierte Bevölkerungsvorausschätzung vor. Für das Amt Odervorland ist aufgrund eines vorausgeschätzten positiven Wanderungssaldos von ca. 1300 Personen mit einer Bevölkerungszahl von ca. 6100 Einwohnern im Jahr 2010 zu rechnen.

Diese Vorausschätzung kann jedoch nicht aussagekräftig für die vorliegende Flächennutzungsplanung sein. Die Einstufung von Alt Madlitz als Gemeinde mit Eigenentwicklung entspricht im wesentlichen den in den letzten Jahren gemachten Beobachtungen.

In der räumlichen Entwicklungskonzeption des Landkreises Oder - Spree wird für Alt Madlitz bis zum Jahr 2010 ein Bedarf von 1,5 ha Wohnbauland angenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an der Mühlenstraße sollen ca. 1 ha Wohnbauland entwickelt werden.
Die weitere Nachfrage nach Wohnbauland sollte dann über Maßnahmen der baulichen Verdichtung im Innenbereich (ca. sechs Grundstücke) bzw. über Maßnahmen zur Abrundung des Ortes in der Mühlenstraße bzw. in Neu Madlitz erfolgen.
Die Umnutzung leerstehender Bausubstanz südlich des Falkenberger Weges stellt ein weiteres Potential zur Bedarfsdeckung an Bauland dar.
Ein Bedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist, unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, nicht zu erkennen.

7. Grundzüge der Flächennutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden je nach Notwendigkeit nach der allgemeinen (Baufläche) oder der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiet) dargestellt.
Es werden unterschieden:

Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO
Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Sondergebiet "Ferienanlage Madlitzer Mühle" gemäß § 10 BauNVO

7.1 Wohnbauflächen

Wie in Kapitel 7.2 noch ausführlicher beschrieben werden wird, kann die Bebauung der Mühlenstraße und das Grundstück des Wohnblocks der Charakteristik "Dorfgebiet" zugeordnet werden, indes auch als Allgemeines Wohngebiet angesprochen werden.

Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück des Wohnblocks in das Dorfgebiet einbezogen. In der Mühlenstraße wird der Baubestand mit Ausnahme einer kleineren Fläche am Ortsrand als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der Mühlenstraße befindet sich zwischen dem Wochenendhausgebiet und der Ortsdurchfahrtsstraße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01 "Mühlenstraße". Das ca. 1 ha große Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht auf dieser Fläche eine Bebauung mit 14 Wohngebäuden zu je maximal zwei Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 vor.

Planung:

Gemäß der landes- und regionalplanerischen Zielsetzung soll sich die Gemeinde Alt Madlitz auf die Eigenentwicklung beschränken. Zur Ermittlung der Siedlungsflächenvorsorge spielen folglich das Bevölkerungswachstum einerseits, Ersatz- und Nachholbedarf andererseits die Grundlage.
Wie in Kapitel 6.3 bereits ausgeführt lassen die geringe Datenbasis (eine Familie zu 3,5 Personen = 1% der Bevölkerung) eine Interpretation auf eine Bevölkerungsprognose nicht zu. Auch die schwankenden Einwohnerzahlen in den vergangenen 10 Jahren sind ein Indiz dafür, daß eine Bevölkerungsprognose schwerlich möglich ist. Da es im Innenbereich nur geringe Verdichtungspotentiale gibt (ca. sechs Grundstücke) fehlte es in den letzten Jahren an ausreichendem Bauland, was unter anderem zu dem Negativsaldo in den Wanderungsbewegungen führte.
Der Ersatzbedarf wird ermittelt, indem ein durchschnittlicher Wohnungsabgang von 0,5 % pro Jahr angenommen wird und davon wiederum 50 % im Innenbereich. Basierend auf der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 und der angestrebten Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2010 ergibt sich ein Ersatzbedarf von **6 Wohneinheiten**.
Im Zusammenhang mit der Angleichung der durchschnittlichen Wohnflächenversorgung an die alten Bundesländer (36,5 qm/EW) um 5 qm (Entwurf Regionalplan) ergibt sich für Alt Madlitz ein Nachholbedarf von **19 Wohneinheiten**.

Entsprechend den landesplanerischen Zielen für die Siedlungs- und Einwohnerentwicklung wird im Rahmen der Eigenentwicklung ein Einwohnerzuwachs bis zu 10% (bis zum Jahr 2010) zugestanden. Für Alt Madlitz bedeutet dies einen potentiellen Einwohnerzuwachs von ca. 35 Personen. Unter Annahme einer Wohnungsbelegungsziffer von 2,2 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich ein Neubedarf von **16 Wohneinheiten**.
Insgesamt resultiert hieraus 41 Wohneinheiten als Orientierungswert für die Siedlungsflächenvorsorge. In Anlehnung an den Entwurf des Regionalplans wird für die

Gemeinde Alt Madlitz (Ländlicher Raum) eine Wohnungsdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar angenommen, was einem **Flächenbedarf von 2,7 ha** entspricht.

Der Ersatzbedarf ließe sich rechnerisch durch eine Nutzung des Baulückenpotentials decken. Der Neubedarf wird im wesentlichen durch das Bebauungsplangebiet an der Mühlenstraße abgedeckt. Zur Deckung des Nachholbedarfs ist hingegen die Ausweisung weiterer Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha (ca. 20 Wohneinheiten) erforderlich.
Aus dieser Erforderlichkeit heraus sowie zur Abrundung der Ortslage bzw. zur Anbindung der den Ortsrand aufsplitternden bebauten Flächen werden die baulichen Lücken im Bereich der Mühlenstraße als Wohnbauflächen (ca. 15 Wohneinheiten) und in Neu Madlitz nördlich der Neu Madlitzer Straße als "Dorfgebiet" (ca. 10 Wohneinheiten) für eine künftige Bebauung im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Für die Wahl dieser Flächen gilt auch der Grundsatz des verantwortungsvollen Umgangs mit gemeindlichen Ressourcen im Hinblick auf die beidseitige Nutzung von Erschließungsstraßen.

7.2 Gemischte Bauflächen

Die Ortslagen Alt und Neu Madlitz haben den Gebietscharakter von Dorfgebieten. In beiden Ortsteilen besteht je ein landwirtschaftlicher Betrieb. Beide sind für Alt Madlitz von wirtschaftlicher Bedeutung und städtebaulicher Relevanz (siehe auch Kap. 7.9). Folglich wird die Bebauung in Neu Madlitz sowie die Bebauung entlang der Briesener Straße in Alt Madlitz als "Dorfgebiet" ausgewiesen.

Die Bebauung der Mühlenstraße und das Grundstück des Wohnblocks können dieser Charakteristik eingeordnet werden, indes auch als Allgemeines Wohngebiet angesprochen werden. Die Entwicklungstendenz solcher Bauflächen geht im allgemeinen in Richtung auf den Nutzungscharakter von Allgemeinen Wohngebieten, da die Landwirtschaft nur noch eine untergeordnete Rolle spielt (siehe auch Kap. 7.1). Einer besonderen Betrachtung werden die Bereiche des Schlosses Alt Madlitz und des Jugendausbildungszentrum - Erlebnishofs sowie die ehemaligen Stallanlagen der LPG unterzogen.

Planung:

Im Flächennutzungsplan wird in geringem Umfang eine Differenzierung vorgenommen (siehe auch Kapitel 7.1). In Neu Madlitz sowie entlang der Briesener Straße in Alt Madlitz erfolgt aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung eine Ausweisung als Dorfgebiet. Somit wird auch die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet. In Neu Madlitz sind die geplanten Abrundungsflächen in die Dorfgebietsausweisung einbezogen.

Die als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche sind bereits in Kapitel 7.1 angesprochen worden.

Im Fall der "gemischten Bauflächen" ist die Darstellung der Flächen nach ihrer allgemeinen Art der Nutzung der Darstellung der besonderen Art ihrer baulichen Nut-

zung vorgezogen worden, da insbesondere im Fall der gemischten Bauflächen eine Differenzierung zwischen den Dorfgebietsausweisungen und den ehemaligen Stallanlagen bewußt erfolgen soll.

Ehemalige Stallanlagen der LPG:

Für die Flächen der ehemaligen Stallanlagen der LPG im Ortsteil Alt Madlitz in der Briesener Straße und zwischen der Falkenberger und Wilmersdorfer Straße soll eine weitere landwirtschaftliche Nutzung in Form von Rinder- und Schweinehaltung ausgeschlossen werden, da sie für den weiteren Betrieb dieser Nutzungsart ungeeignet erscheinen. Sie befinden sich ohne ausreichenden Abstand zur Ortslage um die Immissionsbedingungen einhalten zu können.
Die Gebäude können jedoch teilweise ohne, sonst unter verschiedenen Varianten des Umbaus, der Erneuerung, Teilabbruch und Ergänzung gewerblicher oder sonstiger landwirtschaftlicher Nutzung dienen.

Im Fall der Anlagen an der Briesener Straße gibt es auch bereits konkrete Interessen. Hier soll in Teilen eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen.

Im Bereich der ehemaligen Stallanlage zwischen Wilmersdorfer Straße und Falkenberger Weg können die Gebäude teilweise ohne, sonst unter verschiedenen Varianten des Umbaus, der Erneuerung, Teilabbruch und Ergänzung kleingewerblicher Nutzung dienen. Auch die Einrichtung eines Reiterhofes mit entsprechender Pferdehaltung wäre in diesem Bereich vorstellbar.
Der Bereich südlich des Falkenberger Weges ist Bestandteil einer Nutzungskonzeption, die langfristig ein neues Ortszentrum schaffen möchte. Die räumliche Ausdehnung der Planungsüberlegung geht jedoch über den Rahmen der ehemaligen Stallanlagen und auch über das Maß der landes- und regionalplanerischen Zustimmung hinaus. Es ist aber auch aus Sicht der Landes- und kreislichen Planung vorstellbar, die Fläche mit den maroden Stallanlagen südlich des Falkenberger Weges, als Teilfläche des Nutzungskonzeptes, umzunutzen.

Beide Flächen könnten als Dorfgebietsflächen in die Ausweisung der Bauflächen einbezogen werden, wie auch von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung empfohlen wurde. Die Fortnutzung erlaubte dann im Sinn des bereits angesprochenen Nutzungsziels die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe (gem. § 5 (2) BauNVO), allerdings auch die übrigen in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten, die an diesen Stellen zumindest teilweise für nicht sinnvoll oder unerwünscht angesehen werden.

Alternativ wäre die Ausweisung der Fläche zwischen Falkenberger Weg und Wilmersdorfer Straße als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO möglich, was die Möglichkeit gewerblicher Nutzung zwar erweitert, andererseits aber gegen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wäre, die eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht wünschen.

Die Gemeinde kann die Flächen zwar auch renaturieren, d.h. Abbruch und Räumung incl. Beseitigung möglicher Altlasten oder ein Modernisierungsgebot nach BauGB erlassen. Doch in diesen beiden Fällen würde der Kostenaufwand voraussichtlich auf der Gemeinde hängen bleiben, die ihn nicht leisten könnte.

Ein fortdauernder Leerstand mit zunehmendem Verfall würde andererseits das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich belasten.

In der Folge wird eine Ausweisung der Flächen als **"Gemischte Bauflächen"** vorgenommen. Somit wird der oder den zukünftigen Nutzungsarten ein breiterer Spielraum eingeräumt und eine Konkretisierung kann in nachfolgenden Planungsschritten vorgenommen werden. Mit dieser Ausweisung wird vor allem eine Wiedernutzung der Anlage in Form gewerblicher Massentierhaltung verhindert.

Vorstellbar wäre eine vorwiegend gewerbliche oder auch landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Lagerhallen) im Bereich nördlich des Falkenberger Weges und längerfristig eine "Mischgebietsnutzung" südlich der Falkenberger Straße.

Bereich des Schlosses Alt Madlitz:

Das Schloß Alt Madlitz und das einstige Kutscherhaus werden nach ihrer Renovierung im wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt.

Innerhalb der Kategorien der Baunutzungsverordnung wird der Bereich des Schlosses als herausragender Bestandteil des Dorfes am ehesten durch Ausweisung als Dorfgebiet gem. § 5 (2) BauNVO erfaßt.
Mit einer entsprechenden Signatur soll dieser Bereich als Sonderteil innerhalb des Dorfgebietes dargestellt werden.

Jugendausbildungszentrum - Erlebnishof:

Für das Projekt, dessen Entwicklung nicht nur im Planungswillen der Gemeinde, sondern auch im Interesse des Amtes und der Region liegt, und die zunächst angedachten Nutzungen gilt die Einordnung in die Ausweisung "Dorfgebiet" gem. § 5 (2) BauNVO analog zu dem, was für das Schloß ausgeführt wurde.

7.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Alt Madlitz besitzt keine ausgeprägte Gewerbestruktur und verfügt über keine gewerblichen Bauflächen, aber es haben sich einige Gewerbebetriebe im Ort etabliert, zum Beispiel bestehen ein Schmiede- und Schlossereibetrieb mit vier, ein Landmaschinenhandel mit drei, eine Gaststätte mit Saal und zwei Arbeitsplätzen. Ferner gibt es zwei kleine Lebensmittel- und Kurzwarengeschäfte sowie einen Fuhrbetrieb.

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Alt Madlitz, die ohne nennenswerte Gewerbeflächenanteile ist, soll sich im Rahmen der Hauptfunktionen der Gemeinde, Wohnen und Erholung, und des sich daraus ableitenden Bedarfs vollziehen.

Die dörflich gewachsenen Strukturen von Alt und Neu Madlitz weisen eine Mischstruktur, die in räumlichem Nebeneinander Wohnen und kleinteilige gewerbliche bzw. handwerkliche Strukturen vereinigt, auf, auch wenn die Bezüge zur landwirt-

schaftlichen Produktion nur noch untergeordnet bestehen und die Wohnfunktion zunehmend vorherrscht.

Da es in Alt Madlitz nur eine geringe Anzahl an gewerblichen Einrichtungen gibt, die zudem dorfverträglich sind und ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht erkennbar ist und dies zudem den landesplanerischen Zielsetzungen nicht entsprechen würde, wird im Flächennutzungsplan gezielt auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen verzichtet.

In Gemeinden wie Alt Madlitz gewährleisten "Gemischte Bauflächen" oder bei Konkretisierung "Dorfgebiete" und "Mischgebiete" den Fortbestand und Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe und bei Nachfrage auch weitere wohnverträgliche Gewerbeansiedlungen.
Ein Flächenpotential ist vor allem mit der ehemaligen Stallanlage am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Alt Madlitz sowie mit unter- bzw. nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Nebengebäuden gegeben.

7.4 Sondergebiete

Die ehemalige **Ferienanlage Madlitzer Mühle - Fischerhaus** ist als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO anzusprechen.
Entsprechend § 4 Nr.5 BbgLPlG ist in Alt Madlitz die Förderung des Tourismus unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes, einer funktionsgerechten Anbindung touristischer Einrichtungen und Anlagen an das Verkehrsnetz anzustreben, sofern zudem die Größenordnungen und bauliche Gestaltung dem Charakter der vorhandenen Ortslagen entsprechen.

Der vorhandene Bestand in der ehemaligen Ferienanlage stellt unter Berücksichtigung der landschaftsschutzrechtlichen Belange (Lage in LSG), ein wesentliches Potential zur Förderung des Tourismus in Alt Madlitz dar.

Jeder potentielle Betreiber hat dabei das Risiko zu tragen, die erheblichen Investitionen durch ein rentierliches Konzept zu amortisieren. Dies liegt natürlich auch im Interesse der Gemeinde bzw. im öffentlichen Interesse, da andernfalls das Gelände ein Problemfeld bleibt.

Eine Aufteilung und stückweise Privatisierung der bestehenden Gebäude bzw. Parzellen ist zu vermeiden, da sie im Gegensatz zu den landesplanerischen Zielvorgaben stünde, die Zersiedlung zu vermeiden. Sie würde zudem die unerläßliche Verbesserung bzw. die Herstellung ausreichenden Standards der Ver- und Entsorgung mit erheblichen Aufwendungen bedingen.
Deshalb scheint nur die Erhaltung der bestehenden Anlage als Einheit und in der Hand eines Betreibers eine hinreichende Einfügung in die landesplanerischen Vorgaben und die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes zu gewährleisten.

Der neue Eigentümer der Anlage hat der Gemeinde Alt Madlitz, dem Amt Odervorland sowie dem Landkreis Oder - Spree und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein Nutzungskonzept vorgestellt, welches vorsieht, frühestens innerhalb von 5, spätestens innerhalb von 10 Jahren in Bauabschnitten das Projekt "Mühle Alt Madlitz" herzurichten. Die Anlage soll Ferien- und Seminärgästen einen Aufenthalt

ermöglichen. Die bestehenden Hauptgebäude Mühle, Fischerhaus und Forsthaus mit Nebengebäuden sowie die Ferienbungalows sollen hierfür um- bzw. -nachgenutzt werden. Gebäude und sonstige versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden sollen, sollen abgerissen bzw. entsiegelt werden.
Damit folgt der Eigentümer und Vorhabenträger der Forderung der Landesplanung und des Planungsamtes des Landkreises Oder - Spree, nur die vorhandenen baulichen Anlagen zu nutzen und eher ein wenig zu reduzieren.

Die bestandgeschützten Bauten sollen laut der Nutzungskonzeption des Eigentümers und Vorhabenträgers wie folgt umgenutzt werden:

Das Gebäude der Alten Mühle soll im Erdgeschoß ein Restaurant mit Biergarten (ca. 80 Restaurantplätze) beherbergen und die Hotelzimmer im Obergeschoß sollen bestehen bleiben. Es ist auch beabsichtigt das alte Mühlrad wieder herzustellen, so daß die Alte Mühle für Besucher und Bewohner des Ortes Alt Madlitz als Ausflugsrestaurant zur Verfügung steht.

Es ist beabsichtigt das Forsthaus mit vier Wohnungen auszustatten, sowie 5 Pferdeställe und entsprechende Nebenräume unter Erhaltung der vorhandenen Saunaanlage zu errichten. Es ist vorgesehen, die Wohnungen kurzfristig an Feriengäste zu vermieten.

Das Fischerhaus soll von nachträglich angefügten Anbauten befreit werden und zu einer Pension mit 12 Appartements umgebaut werden, die in erster Linie Feriengästen, aber auch Seminargästen zur Verfügung stehen sollen.

Die Ferienbungalows sollen nach und nach für Ferienzwecke hergerichtet werden. Da sie mit Materialien errichtet wurden, die nicht den heutigen Anforderungen entsprechen, sollen sie erneuert werden.

Die Verwendung der restlichen Gebäude hängt von der Entwicklung der vorgenannten Anlagen ab. Überflüssige Gebäude werden abgerissen und die Flächen entsiegelt

In Übereinkunft mit Vertretern der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und des Planungsamtes des Landkreises Oder - Spree gilt für die Gebäude "Alte Mühle", "Fischerhaus" und "Forsthaus" der Bestandschutz.

Für die eigentliche Ferienanlage mit den Ferienbungalows wurde dem Vorhabenträger empfohlen, für seine Nutzungsabsichten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, da mit einem bereits fragwürdigen Bestandschutz der Ferienbungalows wenige Erneuerungsmöglichkeiten gegeben sind. Eine verbindliche Bauleitplanung schafft hingegen Sicherheiten für beide Seiten: den Vorhabenträger einerseits und die Gemeinde sowie die Planungsbehörden und das Bauordnungsamt andererseits.

Aus Sicht der Gemeinde ist das Nutzungskonzept des Eigentümers zu begrüßen, da eine funktionale und gestalterische Aufwertung der größtenteils ungenutzten und maroden Flächen und Gebäude erfolgt. Zudem sollen im Zusammenhang mit der Realisierung des Nutzungskonzeptes ca. 10 - 15 neue Arbeitsplätze entstehen.

Planungsrechtlich ist das Gelände im Rahmen von § 10 (2) BauNVO auszuweisen (Sondergebiet "Ferienanlage Madlitzer Mühle").

Exkurs: Eingriffsbewertung

Werden mit der geplanten Neuausweisung oder Umnutzung von Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG bzw. des § 10 BbgNatSchG vorbereitet, ist es erforderlich, auf der Grundlage einer Bewertung der Eingriffe hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter Aussagen zu den notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen im Flächennutzungsplan zu treffen. Die Darstellungen zur Bewältigung der Eingriffsregelung sind im Landschaftsplan (siehe Anhang) erarbeitet worden und bilden die Grundlage der nachfolgenden Aussagen.

Bebauungsplan "Mühlenstraße":

- Wohnbaufläche

Bewertung des Eingriffs aus Sicht der Landschaftsplanung:

Es besteht ein mittleres Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzguts Boden. Der Eingriff ist trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich.

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Straßenbepflanzung mit Großgehölzen, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente zur Anbindung des Gebietes an die Umgebung, zur ästhetischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft und zur Verbesserung des Kleinklimas
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten
- Fassadenbegrünung
- 480 m² Heckenpflanzung (160x3m) entlang der Nordseite des Plangebietes (an der Mühlenstraße) aus einheimischen Gehölzen

Siedlungsverdichtung an der Mühlen- und Frankfurter Straße

- Wohnbaufläche (Abrundung des baulichen Bestandes)

Bewertung des Eingriffs aus Sicht der Landschaftsplanung:

Es besteht ein mittleres Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzguts Boden. Der Eingriff ist trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Es sind Ersatzmaßnahmen erforderlich - **Planungsvorhaben noch vertretbar**.

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge, optische Aufwertung des Ortsbildes durch Baum- und Gehölzpflanzungen,
- Begrenzung der Firsthöhen der Gebäude, GRZ einschließlich der Nebenanlagen auf 0,3 begrenzen,
- Straßenbepflanzung mit Großgehölzen, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente,
- ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft mittels Gehölzpflanzungen, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten
  Fassadenbegrünung

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zu Firsthöhe und Grundflächenzahl sollten in der zur Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB Berücksichtigung finden.

Siedlungsverdichtung und Abrundung nördlich und südlich der Neu Madlitzer Straße

- Dorfgebiet

Bewertung des Eingriffs aus Sicht der Landschaftsplanung:

Es besteht ein mittleres Konfliktpotential hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Arten u. Biotope. Das Konfliktpotential beim Schutzgut Landschaftsbild ist hoch. Der Eingriff ist nicht ausgleichbar (trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen). Ersatzmaßnahmen sind erforderlich - **Planungsvorhaben bedingt vertretbar**.

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz

- maximale Verbauung auf GRZ 0,2 festlegen
- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Anpassung der Baukörper in ihrer Dimension und Ausrichtung an die ortsbildprägende Bebauung
- Verwendung ortsüblicher Materialien
- optische Aufwertung des Ortsbildes durch Baum- und Gehölzpflanzungen
- Begrenzung der Firsthöhen der Gebäude
- Straßenbepflanzung mit Großgehölzen, Heckenpflanzungen bzw. Anlage von extensiv genutzten Gärten und Streuobstwiesen entlang der Rückfront der Gebäude als kulturhistorisch authentische Dorfrandgestaltung bzw. als Biotopverbundelemente
- ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft mittels Gehölzpflanzungen
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zu Firsthöhe und Grundflächenzahl sollten in der zur Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Klarstellung- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1+3 BauGB Berücksichtigung finden.

Ferienanlage Madlitzer Mühle

- Sondergebiet gem. § 10 BauNVO

Bewertung aus Sicht der Landschaftsplanung:

Verzicht auf das Vorhaben in der im Vorentwurf dargestellten Größenordnung

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz

Entsprechend der Darstellungen in Kapitel 7.4 erfolgt in der Überarbeitung des FNP - Vorentwurfes eine Reduzierung der Sondergebietsfläche unter Festschreibung auf dem vorhandenen Bestand.
In Übereinkunft mit Vertretern der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und des Planungsamtes des Landkreises Oder - Spree gilt für die Gebäude "Alte Mühle", "Fischerhaus" und "Forsthaus" der Bestandschutz.
Für die eigentliche Ferienanlage mit den Ferienbungalows wurde dem Vorhabenträger empfohlen, für seine Nutzungsabsichten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, da mit einem bereits fragwürdigen Bestandschutz der Ferienbungalows wenige Erneuerungsmöglichkeiten gegeben sind. Eine verbindliche Bauleitplanung schafft hingegen Sicherheiten für beide Seiten: den Vorhabenträger einerseits und die Planungsbehörden sowie das Bauordnungsamt andererseits.

Mit Schreiben vom 08.01.1999 teilte das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit, daß aufgrund der auf der Vorhabenfläche vorhandenen Bebauung und der vorherigen Nutzung des Plangebietes eine grundsätzliche Zustimmung zum beantragten Vorhaben zu erwarten ist.

Konzentrationsbereich Windnutzung

- Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung "Windkraftnutzung"

Bewertung aus Sicht der Landschaftsplanung:

Es bestehen mittlere Konfliktpotentiale hinsichtlich der Schutzgüter Naturhaushalt sowie Arten und Biotopen und ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild. Der Eingriff ist nicht ausgleichbar. Ausgleichsmaßnahmen sind im Vorhabensbereich zwar möglich, aber Ersatzmaßnahmen sind erforderlich. Das Planungsvorhaben ist noch vertretbar.

Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz

- als Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung der Landwirtschaftsfläche im Bereich der geplanten Windkraftvorsorgefläche möglich, die Nutzung als Extensivgrünland unter Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz bringt insbesondere für die Feuchtsenke eine Entlastung
- nach Möglichkeit ist der Abstand zwischen Windkraftanlage und Kleingewässer zu vergrößern
- als Ersatz werden Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion für die neuversiegelten Flächen (Windkraftanlagen und Erschließungswege) sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich
- vorzugsweise sind dies: Rückbau von versiegelten Flächen in der freien Landschaft, Abbau alter Strommasten oder sonstiger baulicher Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen

Erläuterungen:

Planungsvorhaben noch vertretbar
mittleres bis hohes Konfliktpotential für Natur und Landschaft; Eingriff durch entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar

Planungsvorhaben bedingt vertretbar
hohes bis sehr hohes Konfliktpotential für Natur und Landschaft; Reduzierung des Vorhabens bei gleichzeitiger Beschränkung der GRZ und der Aussparung sensibler Bereiche

Generell ist anzumerken, daß bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG bzw. des § 10 BbgNatSchG, die in der Gemarkung Alt Madlitz erfolgen, die Verwirklichung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen primär im Gemeindegebiet erfolgen.

Exkurs:
Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen:

Anschließend an die in Kapitel 7.4 getroffene Aussagen und unter Berücksichtigung der Darstellungen in Kapitel 5.2 zu Fremdenverkehrs- und Erholungseinrichtungen soll ein kurzer Ausblick auf die generelle Eignung des Ortes für die Erholung erfolgen.

Die Eignung von Alt Madlitz für Erholung dürfte im Bereich dessen liegen, was früher als Sommerfrische bezeichnet wurde. Zielgruppen könnten sowohl Familien mit Kindern als auch Senioren sein.
Wesentliche Bedeutung für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Ortslage wird dabei ein geringes Preisniveau haben. Dafür kämen Ferienzimmer- und- appartements in Raumreserven des Baubestandes bei Betrieb durch die Eigentümer in Frage, maximal Ferienpensionen in Familienbetrieb mit einer überschaubaren Bettenzahl (bis ca. 15 Betten).

Alle Einrichtungen solcher Art wie auch die Rentierlichkeit von Investitionen sind auf ein wirksames Marketing angewiesen, das die Gemeinde Alt Madlitz nicht imstande ist alleine zu betreiben. Aus diesem Grund sind überörtlich Strukturen zu schaffen, die ein entsprechendes Marketing organisieren. Abzuwarten bleibt, inwiefern das angefachte Nutzungskonzept für die "Ferienanlage Madlitzer Mühle" positive Auswirkungen auf touristische Entwicklungen in der Ortslage nach sich ziehen kann.

Anzustreben ist zum Beispiel die touristische Integration Alt Madlitz´ in das Gebiet der Falkenhagener Seenkette oder die Einbeziehung des Schlosses in eine ostbrandenburgische Schlösserstraße. Im Zusammenhang mit der Nutzungskonzeption für die "Alte Mühle" ist die vorgesehene Wiederanbringung des Mühlrades an der ehemaligen Stelle begrüßenswert.

Die Erholungsfunktion ist neben der Wohnfunktion und der Landwirtschaft ein wesentliches Entwicklungspotential der Gemeinde Alt Madlitz, wie dies auch von der Landesplanung angesprochen wird, die Alt Madlitz eine Förderung des Tourismus unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes zugesteht (siehe auch Kapitel 2.1).

Allerdings ist, mit Ausnahme der Ferienanlage "Madlitzer Mühle", vor zu großen Erwartungen an den Erholungs- und Tourismusverkehr als wirtschaftliche Antriebskraft für die weitere Entwicklung des Ortes zu warnen.

7.5 Flächen für Gemeinbedarf

Aufgrund ihrer relativ geringen Größe verfügt die Gemeinde Alt Madlitz nur über wenige Gemeinbedarfseinrichtungen.

Eine Gemeinbedarfseinrichtung, der Kindergarten, mußte vor kurzem aus finanziellen Gründen geschlossen werden. Die Kindergartenkinder besuchen nun Einrichtungen in den Nachbarorten.

Nach Norden schließt an das Kindergartengrundstück als weitere öffentliche Einrichtung die Kirche an, die unter Denkmalschutz steht.

Der Friedhof im Ortsteil Alt Madlitz ist für den Bedarf ausreichend und kann, da er frei liegt, unmittelbar anschließend jederzeit erweitert werden. Es ist vorgesehen, im Friedhof eine Mahn- und Gedenkstätte zu errichten.
Zudem verfügt auch der Ortsteil Neu Madlitz über eine Friedhofsfläche.

Ein Gemeindezentrum gibt es in Alt Madlitz derzeit nicht. Das Gemeindebüro ist in Räumlichkeiten auf dem Grundstück des Kindergartens untergebracht und dient auch den Sitzungen der Gemeindevertretung.

Auf die Dauer wäre ein Gemeindezentrum mit Gemeindebüro, Archiv und einer Räumlichkeit für öffentliche Sitzungen oder Bürgerversammlungen erstrebenswert. Als möglicher Standort für gemeindliche Einrichtungen ist der sogenannte "Lange - Hof" (Jugendhof") anvisiert. In diesem Gebäudekomplex sollen auch Einrichtungen für gemeindliche Zwecke untergebracht werden.

Als einziger Verein existiert in Alt Madlitz die Freiwillige Feuerwehr, die über Räumlichkeiten in der Briesener Straße 32 verfügt.
Einen Sportverein gibt es nicht und so ist es auch nicht gänzlich verwunderlich, daß ein Sportgelände fehlt.
Zur Zeit wird provisorisch auf einer Freifläche östlich des Landschaftsparkes und nördlich der Mühlenstraße gebolzt. Da die Flächennutzungsplanung an dieser Stelle zukünftig eine Wohnbebauung vorsieht, ist entsprechend ein Alternativstandort für den Bolzplatz zu suchen.

Da es sich bei der Anlage eines Sportplatzes nicht um eine wettbewerbsgerechte Anlage handeln muß, sondern vielmehr dem Freizeitsport dienen soll und der Standort möglichst ortsnah liegen soll, war zunächst vorgesehen, auf dem südlichen Teil der unbebauten Fläche zwischen Wohnbebauung und der ehemaligen Stallanlage (Pferdeweide) einen Sportplatz (Kleinfeld) anzulegen. Gegen dieses Ansinnen gab es Bedenken, so daß im Abwägungsprozeß ein Standort westlich der ehemaligen Stallanlagen an der Wilmersdorfer Straße angedacht wurde, aber nach nochmaliger Beratung soll ein Bolz- und Festplatz auch zukünftig nördlich der Mühlenstraße und nördlich der geplanten Wohnbebauung vorgehalten werden. Dieser Entschluß ist im Zusammenhang mit dem Ausbau des ursprünglich als Kita - Gebäude vorgesehenen Hauses (unmittelbar östlich des Landschaftsparks) zur Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr sowie Volkssolidarität und der Schaffung von Stellplätzen für Besucher des Landschaftsparkes zu sehen, die auch von den Freizeitsportlern genutzt werden könnten.

7.6 Flächen für Verkehr

S c h i e n e :

Die Hauptstrecke Berlin - Frankfurt (Oder) führt ca. 5 Kilometer südwestlich von Alt Madlitz und ca. 1,5 Kilometer südlich von Neu Madlitz randlich durch die Gemarkung sowie unmittelbar nördlich des Glieningmoores durch die Exklave "Madlitz Forst". Alt Madlitz verfügt über keinen Haltepunkt. Der nächstgelegene Bahnhof in Briesen wird über 5 bzw. 2,5 Kilometer (Alt bzw. Neu Madlitz) erreicht.
Von Briesen ist zum einen das Oberzentrum Frankfurt (Oder) und zum anderen der S - Bahn - Haltepunkt Erkner mit der Regionalbahn erreichbar, die im Stundentakt verkehrt. Ferner bestehen in Fürstenwalde Umsteigemöglichkeiten auf den Regionalexpress nach Berlin. Somit ist die ÖPNV - Bedienung durch die Schiene ab Briesen sehr gut.

Gemäß der Angaben der Deutschen Bahn AG kann bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes für Alt Madlitz davon ausgegangen werden, daß es seitens der Deutschen Bahn AG keine Zielplanungen gibt, die negative Auswirkungen auf die Art der Bodennutzung sowie städtebauliche Entwicklung haben könnten.
Es ist allerdings festzuhalten, daß im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bahnstrecke zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) aus Sicherheitsgründen Bahnübergänge geschlossen werden müssen. Dies hat zur Folge, daß auch der Schienenüberweg im Süden der Gemarkung Alt Madlitz geschlossen wird und zur Erreichung der Gemarkungsteile südlich der Bahnlinie längere Wege in Kauf genommen werden müssen.

B u s :

Alt Madlitz wird im öffentlichen Personennahverkehr durch den Bus erschlossen und zwar durch die Linie 434 der Busverkehr Oder - Spree GmbH, die von Fürstenwalde aus die Gemeinden des Amtes Odervorland erschließt. Die Busbedienung ist auf die Werktage beschränkt und auch an diesen Tagen in ihrer Frequenz als beschränkt zu bezeichnen. Als Zu- und Abführung zum nächstgelegenen Bahnhof in Briesen ist sie für Berufseinpendler unzureichend. Sie dient vorwiegend dem Schulverkehr und ist für Einkaufsverkehr und den Besuch von Ämtern noch ausreichend.
Trotz der aufgezeigten Defizite in der Busbedienung ist es zweifelhaft, ob eine Verbesserung des Angebots rentierlich zu gestalten wäre.
Für erforderlich wird der Neubau eines Buswartehäuschens an der Abzweigung nach Neu Madlitz erachtet. Dabei sollten vor allem dorftypische Materialien und Formen Verwendung finden.

S t r a ß e n :

Die Landesstraße L 38 quert in ihrer Verbindung von Briesen nach Fürstenwalde den südlichen Teil der Gemarkung. Der Ortsteil Neu Madlitz liegt etwa 500 Meter westlich von ihr entfernt, der Ortsteil Alt Madlitz hingegen drei Kilometer.

Nur wenige hundert Meter jenseits der Gemarkungsgrenze mündet die Landesstraße L 384 in die L 38 ein. Die erstgenannte Landesstraße verläuft in ca. 750 Meter Ent-

fernung in etwa parallel zur Gemarkungsgrenze von Alt Madlitz. Die L 384 verbindet die L 38 über Wilmersdorf und 5,5 Kilometer mit der Bundesstraße B 5 (Frankfurt (Oder) - Müncheberg). Über die Kreisstraße K 6736, die den Ortsteil Alt Madlitz sowohl mit der L 38 wie auch mit der L 384 verbindet, ist die letztgenannte Landesstraße zwei Kilometer entfernt.

Über die Landesstraße L 38 und die Kreisstraße K 6734 wird zwei Kilometer südlich von Briesen auch die Bundesautobahn A 12 (Frankfurt (Oder) - Berliner Ring) erreicht.

Planung:

- Die Kreisstraße K 6736, die vom Abzweig Kreisstraße K 6735 über das Vorwerk Wilmersdorf, Alt Madlitz bis nach Neu Madlitz verläuft, ist in einem schlechten Zustand und somit erneuerungsbedürftig. Nach Informationen des Hoch- und Tiefbauamtes des Lkr. Oder - Spree ist allerdings erst für das Jahr 2004 mit einer Fahrbahnerneuerung zu rechnen.
- Ausbau der Neu Madlitzer Straße ist geplant
- verbunden mit einer touristischen Nachnutzung der ehemaligen Ferienanlage am Südrand des Madlitzer Sees ist ein Ausbau der Mühlenstraße unerläßlich, wobei sehr sorgsam damit umgegangen werden soll.

Z u s a m m e n f a s s u n g :

Im gesamten (überörtlichen) Verkehrssystem herrschen Ost - West - Verbindungen zum Teil dominant vor (Bahntrasse Berlin - Frankfurt (Oder), BAB A12, B 5 und mehr oder weniger auch die L 38).

Trotz der etwas abseits wirkenden Lage von Alt Madlitz ist die Gemeinde gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Generell ist, mit Ausnahme der Briesener Straße, eine Sanierung bzw. Erneuerung der Fahrbahnoberflächen anzustreben.

Ein Ausbau der Gemeindestraße über das Vorwerk Madlitz zur B 5, um eine kürzere Anbindung an das regionale Straßennetz zu schaffen, würde hinsichtlich der Verkehrsanbindung zwar eine Verbesserung erbringen, allerdings würde dies auch die Gefahr bürgen, zusätzlich Durchgangsverkehr anzuziehen, der wiederum die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraße beeinträchtigen könnte. Deshalb soll von einem Ausbau der Straße abgesehen werden.

Entsprechend des Leitbildes der Radwegenetzkonzeption der Kreisverwaltung des Landkreises Oder - Spree und zur Förderung des Wochenendausflugsverkehrs soll Alt Madlitz mit einer Nebenroute in das regionale Radwanderwegenetz eingebunden werden (Wilmersdorf - Alt Madlitz - Madlitzer Mühle - Seenkette).
Im Zusammenhang mit einem Ausbau des Wochenend- und Erholungsverkehrs gilt es allgemein ein attraktives und ausgeschildertes Radwander- und Wanderwegenetz vorzuhalten.

Die Anbindung der Ferienanlage Madlitzer Mühle ist einerseits über einen Ausbau der Mühlenstraße und andererseits über die Verbindungsstraße nach Petershagen (Bundesstraße B 5) gewährleistet.

7.7 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Alt Madlitz ist in Zweckverbände eingebracht.
Die Wasser- und Abwasserbehandlung liegt beim Zweckverband "Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland" und die Energieversorgung in Händen der "Oder - Spree Energieversorgung AG" und der "Energieversorgung Weser - Ems AG".

Die Wasserversorgung der Haushalte erfolgt über das Wasserwerk Briesen und ist nach Angaben des Zweckverbandes Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland gesichert.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist noch nicht vorhanden und stellt somit für die weitere Entwicklung ein elementares Hindernis dar. Die Überleitung des Abwassers zur Kläranlage nach Fürstenwalde ist aus Sicht des Zweckverbandes Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland derzeit unwirtschaftlich. Die Abwasserentsorgungskonzeption des Zweckverbandes sagt für die Gemeinde Alt Madlitz aus, daß auch eine dezentrale Lösung, z: B. eine ortsnahe Kläranlage unwirtschaftlich ist. Somit muß es mittelfristig bei der Abfuhr aus den Sammelgruben bleiben. Kleinkläranlagen werden nach Aussagen des Zweckverbandes nur im Außenbereich zugelassen.

Die bestehenden Hochspannungsleitungen, welche die Gemarkung von Alt Madlitz durchqueren sind nachrichtlich übernommen. Weitere Anforderungen an die Flächennutzungsplanung im Gemeindegebiet seitens der Versorgungs- und Entsorgungsträger liegen bisher nicht vor.

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist zu berücksichtigen, daß in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der technischen Versorgungsinfrastruktur vorgesehen werden.

Windenergienutzung:

Gemäß § 35 (1) Nr. 6 BauGB sind Vorhaben, die der Nutzung der Windenergie dienen, im Außenbereich zulässig (privilegiert), sofern sie öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen.
Ferner dürfen gemäß § 35 (3) Satz 3 BauGB raumbedeutsame Vorhaben der Windenergienutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Windkraftanlagen nach Windenergieerlaß des MUNR vom 24. Mai 1996 sind dann raumbedeutsam, wenn sie die Voraussetzungen für einen Windpark erfüllen. Nach dem Entwurf des Regionalplanes sind in der Gemeinde Alt Madlitz keine Eignungs-

gebiete für Windparks ausgewiesen, das heißt, daß in Alt Madlitz keine Windparks (ab 4 Windkraftanlagen) zulässig sind.
Somit scheidet die Ansiedlung von Windparks in der Gemarkung von Alt Madlitz aus.

Die Genehmigung der Standorte von Einzelwindkraftanlagen erfolgt jedoch auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes oder nach Einzelfallprüfung.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 (3) Nr. 1 BauGB insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.
Welche Möglichkeiten hat nun eine Gemeinde die Ansiedlung von Windenergieanlagen im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu steuern.

Gemäß des Windenergieanlagenerlasses des MSWV vom 27.08.1997 ist hinsichtlich der Darstellungen durch die gemeindliche Flächennutzungsplanung zu unterscheiden zwischen:

- Darstellungen einer anderen Nutzung, die der beabsichtigten Windkraftnutzung an dem vom Antragsteller gewünschten Vorhabenstandort widersprechen (§ 35 (3) Satz 1, 1. Spiegelstrich BauGB
- Darstellungen im Flächennutzungsplan, die Windkraftnutzung an dem beantragten Standort vorsehen
- Darstellungen, die dem gewählten Vorhabenstandort deswegen (mittelbar) entgegenstehen, weil der Flächennutzungsplan einen im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans begründeten Konzentrationsbereich für Windenergienutzung mit Ausschlußwirkung an anderer Stelle des Plangebiets ausweist (Planvorbehalt nach § 35 (3) Satz 4 BauGB)
- Darstellungen einer anderen Nutzung, die der beabsichtigten Windkraftnutzung nicht widerspricht.

Der Klimaatlas des Landkreises Oder - Spree zeigt auf, daß sich Teile der Gemarkung von Alt Madlitz in einem windhöffigen Areal befinden. Dies bedeutet, daß sich diese Bereiche hinsichtlich der Windleistung als Standorte für Einzelanlagen eignen könnten.
Andererseits besitzt Alt Madlitz auch andere Eignungsbereiche, Nutzungspotentiale, Funktionen (großes Erholungspotential: Ferienanlage Madlitzer Mühle mit Madlitzer und Petersdorfer See, Schloß mit Landschaftspark) und Schutzbereiche (Landschaftsschutzgebiet Madlitz - Falkenhagener Seengebiet, Geotop "Briesen - Falkenhagener Rinne"; Schloß mit Landschaftspark sowie Kirche mit Umgebung stehen unter Denkmalschutz, Vogelschongebiet), die einer unbeschränkten Ansiedlung von Windkraftanlagen im Außenbereich entgegenstehen (siehe Blatt 4).

Momentan liegen der Gemeinde keine Anfragen zur Errichtung von Windkraftanlagen vor, doch um eine unkontrollierte Ansiedlung von Windkraftanlagen und damit verbunden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Landschafts- und Vogelschutzes sowie der Erholungsfunktion zu vermeiden, soll ein Konzentrationsbereich für Windenergienutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.
Um die o.g. sonstigen Potentiale der Gemeinde nicht zu beeinträchtigen, soll die Ausweisung eines Konzentrationsbereiches den Ausschluß an anderer Stelle des Gemeindegebietes bewirken.
Die Exklave "Glieningmoor" scheidet als möglicher Standort aus, da sie zu großen Teilen bewaldet ist und ein Teil der Exklave sich im Naturschutzgebiet "Glieningmoor" befindet und Naturschutzgebiete sogenannte Tabubereiche für die Winkraftnutzung sind.

Als weitere Tabubereiche sind die Gemarkungsflächen anzusprechen, die im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz - Falkenhagener - Seengebiet" bzw. in einem Pufferbereich zu diesem liegen.
Ferner sind von der Standortdiskussion die Waldflächen (keine Eignung) und der denkmalgeschützte Gutspark ausgenommen.
In der Diskussion verbleiben schließlich die landwirtschaftlichen Flächen. Von den landwirtschaftlichen Flächen wurden die Bereiche südwestlich der Landesstraße 38 ausgenommen, da sie als Restriktionsbereiche (Vogelschongebiet) anzusprechen sind.
Von den sonstigen Landwirtschaftsflächen wurden schließlich die Flächen in die engere Auswahl genommen, die im Klimaatlas des Landkreises Oder - Spree als windhöffige Gebiete mit einer Windleistung in 40 m über dem Gelände von > 120 W/qm (nach Klimaatlas Lkr. Oder - Spree: Grenzwert gem. Entwurf zum "Windkrafterlaß") ausgewiesen sind.

Der auserwählte Konzentrationsbereich orientiert sich an dem von der Regionalplanung in einer Arbeitskarte vorgeschlagenen Eignungsgebiet im Grenzbereich der Gemarkungen von Alt Madlitz, Falkenberg und Wilmersdorf auf Alt Madlitzer Gemarkung. Der Konzentrationsbereich wird gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beim Eingriff, wurde eine Fläche gewählt, die bereits eine Vorbelastung durch das Vorhandensein von Strommasten bzw. einer Freileitung aufweist, da in diesem Bereich bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorhanden ist.
Zu berücksichtigen ist, daß nach Süden ein ausreichender Abstand zu dem Waldgebiet und nach Norden zu der Freileitung eingehalten wird.

Hinweis:
Das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau teilte mit, daß die vorgesehene Vorrangflächen für die Windkraftnutzung sich außerhalb von Baubeschränkungsbereichen ziviler Flugplätze befinden. Das Landesamt macht jedoch darauf aufmerksam, daß Windkraftanlagen dennoch Hindernisse für die Luftfahrt darstellen können. Deshalb ist gemäß § 12 ff Luftverkehrsgesetz im späteren Baugenehmigungsverfahren für eine Windkraftanlage die obere Luftfahrtbehörde (BLVS) in jedem Fall zu beteiligen.

7.8 Grünflächen

Alt Madlitz verfügt mit dem zum Schloß zugehörigen Landschaftspark über eine großflächige und sowohl aus denkmalpflegerischer wie landschaftspflegerischer Sicht wertvolle Grünfläche.

Der Bereich des Landschaftsparkes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.
Der Landschaftspark befindet sich wieder in Privatbesitz, doch ist von den Eigentümern signalisiert worden, daß der Park, mit Ausnahme eines direkt dem Schlosse zugeordneten Bereiches zur privaten Nutzung, der Öffentlichkeit zugänglich ist. Allerdings ist die Pflege des Parks zukünftig nur mit Unterstützung der Gemeinde bzw. des Amtes möglich.

Der Park stellt nicht nur für die Bevölkerung von Alt Madlitz ein Erholungspotential dar. Vielmehr kann er sich im Zusammenspiel mit dem Schloß, den Seen und der "Ferienanlage Madlitzer Mühle" auch zu einem regional bedeutsamen Anziehungspunkt entwickeln und würde somit der Förderung des Tourismus in Alt Madlitz dienlich sein.

Als weitere Grünflächen sind dargestellt die Friedhöfe in Alt und Neu Madlitz und eine Fläche für einen Bolz- und Festplatz nördlich der Mühlenstraße. Diese Flächen sind bereits im Kapitel 7.5 (Flächen für Gemeinbedarf) ausführlicher angesprochen worden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit wird auf eine Darstellung des Bereiches um die Kirche, des Einmündungsbereiches Briesener- / Friedhofstraße und des "Verkehrskreisels in Neu Madlitz als Grünflächen verzichtet. Sie sind jedoch selbstredend in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Schwerpunkte sind hierbei auf die Gestaltung des Umfeldes der Kirche und eine dorftypische Gestaltung der Grünanlage im Einmündungsbereich Briesener- / Friedhofstraße zu legen.

Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sollen die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft planerisch im Bestand gesichert werden. Aus diesem Grund werden diese Bereiche als "Grünfläche" im Flächennutzungsplan dargestellt.

7.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

L a n d w i r t s c h a f t :

Nach Angaben des Vermessungsamtes des Lkr. Oder - Spree wurden 1995 in Alt Madlitz 798 ha der Gemarkung landwirtschaftlich genutzt, davon entfielen etwa 667 ha auf Ackerland, 114 ha auf Grünland und 12 ha auf Gartenland und Obstbau. 5 ha lagen brach. Insgesamt machen die landwirtschaftlichen Nutzflächen etwas mehr als ein Drittel der Gemarkung aus (ca. 36%).

Entsprechend der anzutreffenden Bodenverhältnisse ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung eine klare Aufteilung. Die zumeist grundwasserfernen Tieflehme der Lebusplatte werden aufgrund ihrer Eignung ackerbaulich genutzt, während die grundwasserbeeinflußten Sande westlich und südwestlich von Neu Madlitz als Grünland genutzt werden.

Mit einer durchschnittlichen Ackerzahl (AZ) von 38 liegt in Alt Madlitz eine der höchsten durchschnittlichen Ackerzahlen im Amt Odervorland vor (im Vergleich Sieversdorf: AZ = 40; Berkenbrück: AZ = 18).

In Alt Madlitz bestehen derzeit ein Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb (siehe auch Anlage). Der Haupterwerbsbetrieb betreibt Acker- und Feldgemüsebau. Er wurde in Gebäuden zweier ehemaliger Bauernhöfe neu eingerichtet und nutzt dazu noch ein Gebäude der ehemaligen Stallanlage der LPG.

Ein Nebenerwerbsbetrieb (Grünlandnutzung auf ca. 200 ha) befindet sich in Neu Madlitz. Nach Angaben des Betriebsleiters ist die Errichtung einer zusätzlichen Hofstelle, mit dem Ziel Landwirtschaft im Haupterwerb zu betreiben und Ferien auf dem Bauernhof anbieten zu können, vorgesehen.

Sämtliche Stallanlagen in Alt Madlitz werden nicht mehr genutzt bzw. nicht mehr als Ställe genutzt. Der Schafstall in Neu Madlitz ist bereits weitgehend abgerissen.

Der Haupterwerbsbetrieb hat nach Angaben des Betriebsleiters eine neue Schlageinteilung vorgenommen, die zu einer Verkleinerung der Schläge geführt hat.

Annahmen und Leitsätze:

- Sicherung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen für die landwirtschaftliche Produktion. Auf diesen Flächen sollte auch zukünftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich sein.
- Verbunden mit dem wachsenden Umweltbewußtsein erwachsen der Landwirtschaft ansonsten neue Aufgaben, die sich in Leistungen zur Erhaltung der Kulturlandschaft und der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen darstellen und die zusehends an Bedeutung gewinnen (§ 11 Abs. (2) BbgNatSchG).
- Erhalt und Weiterentwicklung der Kultur- und Erholungslandschaft sind verbunden mit einer umweltverträglichen Bodennutzung, die wiederum zur Sicherung der Biotop- und Artenvielfalt beiträgt. Eine extensive Landwirtschaft stellt eine sinnvolle und wirtschaftliche Flächennutzung in Bereichen mit ungünstigen natürlichen Standortbedingungen dar.
- Aus ökologischer Sicht und zur Steigerung der visuellen Qualität der Landschaft besteht in Hinblick auf die Landwirtschaft die Notwendigkeit einer umweltgerechten Landbewirtschaftung.
- Der Rinder- und Schweinestallkomplex am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Alt Madlitz, der derzeit mit Ausnahme eines Gebäudes, welches von dem Haupterwerbsbetrieb genutzt wird, leersteht, ist für den weiteren Betrieb dieser Nutzungsart ungeeignet. Wie bereits erwähnt, liegt sie westlich der Ortslage und zudem ohne ausreichenden Abstand zur Einhaltung der Immissionsschutzbedingungen. Absichten für eine erneute Aufnahme der Veredelungswirtschaft liegen nicht vor, doch müßte im Falle der Wiederaufnahme ein neuer Standort bestimmt werden. Die Umnutzung des Komplexes ist vorgesehen.
- Der Schweinestallkomplex an der Briesener Straße, der in Teilen bereits verfällt, soll umgenutzt werden (gewerbliche Nutzung).
- Durch den Betrieb der beiden landwirtschaftlichen Betriebe ist die Nutzung der Landflächen nachhaltig gesichert.

W a l d :

Die Gemarkung Alt Madlitz ist dem Amt für Forstwirtschaft Müncheberg und nachgeordnet der Oberförsterei Briesen zugeordnet. Die Gemarkung verteilt sich auf vier Forstreviere: Treplin, Alt Madlitz, Bunterschütz und Wilmersdorf.

Mit 1221 ha Waldfläche sind 55 % der Gemarkungsfläche von Wald bestanden. Dieser Anteil beträgt im Amt Odervorland 45% (Stand 1993). Somit weist das Amt Odervorland einen selbst für das Land Brandenburg sehr hohen Flächenanteil Wald

auf. Zum Vergleich sind etwa 30% der Fläche der Bundesrepublik und etwa 37% der Fläche Brandenburgs bewaldet.

In bezug auf die Baumartenverteilung liegen keine gemeindebezogenen Daten vor. Um jedoch eine Vorstellung zu bekommen, wird auf die Baumartenverteilung im Territorium der Oberförsterei Briesen (Stand: 01.01.1994) verwiesen.
Etwas mehr als 84% der Waldfläche sind von Nadelbäumen bestanden, von denen die Kiefer mit knapp über 80% (bezogen auf die Gesamtwaldfläche)sowohl innerhalb der Nadelbaumfraktion wie auch generell die absolut dominierende Baumart ist. Unter den Laubholzarten ist die Eiche dominierend (ca. 5%).

Auch hinsichtlich der Altersstruktur lassen sich nur Aussagen machen, die sich auf das Gebiet der Oberförsterei Briesen beziehen.

Es dominieren die Altersklassen 20-39 und 40-59 Jahre, die zusammen einen Flächenanteil von ca. 50% ausmachen. Bestände, die älter als 100 Jahre alt sind, haben nur einen Flächenanteil von knapp 7%.

Nach Angaben der Agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) für die Region des Amtes Odervorland hat der in Alt Madlitz ansässige landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb in den Jahren 1991 bis 1994 ca. 100 ha Laubholz auf ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungsfläche südlich des Buschhauses beiderseits der Bahnstrecke aufgeforstet.

Der Zustand des Waldes wird durch Waldschäden gemindert. Da es keine gemeindeweise Erhebung gibt, sondern sie an festen Meßpunkten erfolgt, kann auch diesbezüglich nicht auf gemeindebezogene Daten zurückgegriffen werden. Der der Gemarkung Alt Madlitz nächst gelegene Meßpunkt befindet sich im Revier Wilmersdorf.

Die Waldschadenserhebung 1995 erbrachte folgendes Ergebnis:

- 47% Schadstufe 0 — Bäume ohne sichtbare Kronenschäden
- 39% Schadstufe 1 — schwache Schäden, Nadel-/Blattverlust bis 25%
- 14% Schadstufe 2-4 — deutliche Schäden, >25% Nadel-/Blattverlust

Die ermittelten Waldschäden liegen in dem für Brandenburg ermittelten Rahmen.

Waldbauliche Entwicklungsziele:

- Sicherung des Waldanteils
  Waldumbau; wo es die Standortverhältnisse zulassen, sollte der Laubholzanteil erhöht werden; generell ist eine Vielfalt von Baumarten anzustreben (dürfte aufgrund der natürlichen Standorteignung nur begrenzt möglich sein)
- standortgerechte Forstwirtschaft
- Strukturreichtum
- Integration der Naturschutzziele
- nachhaltige und umweltschonende Erzeugung des Rohstoffes Holz
- Ausweisung möglicher Erstaufforstungsflächen in der Gemeinde Alt Madlitz
  Die Oberförsterei Briesen hat in ihrer Forstlichen Rahmenplanung folgende Flächen zur möglichen Aufforstung erfaßt:
  Gemarkung Madlitz, Flur 4 Flurstücke 1 - 83

Diese insgesamt ca. 18,3 ha großen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt, so daß eine Umsetzung der Forstlichen Rahmenplanung möglich werden kann.
Hinweis: Aus dieser Darstellung leitet sich weder für die Grundstückseigentümer noch für die Gemeinde eine Pflicht zur Aufforstung ab. Sie werden mit der Darstellung im Flächennutzungsplan für den von der Oberförsterei angedachten Nutzungswandel vorgehalten.

7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 1 (5) Satz 1 BauGB hat ein Bauleitplan u.a. eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwikkeln. Um diesen Grundsatz der Bauleitplanung planerisch umzusetzen, gibt der Gesetzgeber mit dem § 5 (2) Nr. 10 BauGB (Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) der Flächennutzungsplanung ein wichtiges Instrument zur Hand, das vor allem zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope herangezogen werden kann.

Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im vorliegenden Flächennutzungsplan ist in Abstimmung mit der Landschaftsplanung erfolgt (siehe auch Kapitel 8).

Für Teile der Gemarkung, die bereits in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten liegen, die bekanntlich nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind und für die entsprechend der Schutzgebietsausweisung gem. dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz und den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen Maßnahmen zum Schutz vorgegeben sind, werden nicht noch zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

- Diese Darstellungsart wurde zum Beispiel gewählt für die im Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree dargestellte geplante Erweiterung des Naturschutzgebietes "Glieningmoor" (in der Darstellung beschränkt auf die Gemarkungsfläche "Madlitz Forst"), für die das Verfahren allerdings noch nicht eingeleitet worden ist. Die im Landschaftsrahmenplan vorgeschlagene Erweiterung des Naturschutzgebietes "Glieningmoor" findet beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft und auch beim Waldeigentümer keine Zustimmung, da einerseits die bestehende Flächengröße des Naturschutzgebietes für ausreichend betrachtet wird und zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Forstwirtschaft zu erwarten sind.
  Da seitens der Forstwirtschaft für diese Fläche Maßnahmen in einem sogenannten Forstbetriebswerk für 15 Jahre festgeschrieben sind, wird die Fläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen, aber nicht mehr mit dem ursprünglichen Ziel einer geplanten Erweiterung des Naturschutzgebietes, sondern zur Umsetzung der in dem o.g. Forstbetriebswerk festgeschriebenen Maßnahmen (Stand Juli 1998)sowie der folgenden Maßnahmen:
  - extensive Nutzung der Wiesen ohne Düngung (Mahd nicht vor dem 15.06.)
  - naturnahe Gestaltung des Schäfergrabens

- Auch der Hutewald Alt Madlitz, der sich halbkreisförmig um das Vorwerk Madlitz erstreckt, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Ausweisung hat zum Ziel, das Waldbild, das aufgrund der ehemaligen Nutzung als Weidewald entstanden ist, zu erhalten.
  Aus Sicht der Landschaftsplanung werden als Maßnahmen erforderlich gehalten, den Wald entsprechend seiner historischen Nutzung zu pflegen und Totholz zu belassen.

- Das Waldgebiet "Waldschlößchen", südlich von Neu Madlitz und bis zur Bahnlinie reichend, ist ein naturnaher, grundwasserbeeinflußter Waldbestand. Um ihn zu erhalten, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich, die da wären:
  - Einzelstammnutzung
  - Belassen von Totholz
  - wenn möglich Naturverjüngung
  - Entwicklung eines Mischwaldbestandes in Anlehnung an die potentiellen natürlichen Waldgesellschaften
  - Erweiterung einer Pufferzone

  Die Landschaftsrahmenplanung des Lkr. Oder - Spree plant für diesen Waldbestand die Festsetzung als Waldschutzgebiet. Die Einleitung des hierfür notwendigen Verfahrens ist noch nicht erfolgt.

- Der Landschaftspark von Alt Madlitz steht unter Denkmalschutz (siehe Kapitel 7.11) und unterliegt somit bereits diversen Schutzzielen.
  Aus Sicht der Landschaftsplanung erfolgte jedoch zudem die Empfehlung, den Landschaftspark als Geschützten Landschaftsbestandteil vorzuschlagen, die nach Abwägung in der Gemeindevertretung angenommen wurde und somit als Darstellung in den Flächennutzungsplan integriert wird.
  Aus Sicht der Flächennutzungsplanung ist dem Denkmalschutz aufgrund der bereits bestehenden Schutzgebietsausweisung das Primat einzuräumen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Parks sollten nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

- Die zuletzt als Schafstall genutzten Stallungen in Neu Madlitz, die teilweise bereits abgerissen worden sind, sollen gänzlich rückgebaut werden. Dies gilt auch für die sonstigen Flächenbefestigungen. Die Fläche wird als Waldfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und mit der Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft wird auf die erforderlichen Maßnahmen zum Rückbau und der Entwicklung der Fläche hingewiesen.

7.11 Schutz- und Vorbehaltsflächen sowie sonstige Darstellungen

D E N K M A L S C H U T Z :

Denkmalgeschützt sind in Alt Madlitz

- die Kirche mit dem sie unmittelbar umgebenden Bereich,
- das Schloß, welches sich in Privatbesitz befindet. Die Bausubstanz ist durch seit 1991 laufende Maßnahmen saniert und renoviert worden. Das Schloß wird zu Wohnzwecken genutzt,
- der zum Schloß zugehörige Landschaftspark, bei dem es sich um eine der frühesten Anlagen eines Landschaftsparks nach englischem Stil in der Mark Brandenburg handelt.
  Der Ende der achtziger Jahre des 18. Jahrhunderts begonnene Landschaftspark ist durch die fehlende Pflege in den letzten Jahrzehnten zu einer Waldfläche ausgewachsen, so daß ehemals vorhandene Sichtachsen zugewachsen, Buschzonen zu den Freiflächen zumeist nicht mehr vorhanden und einige ehemals freistehende Solitärbäume durch Aufwuchs bedrängt waren.
  Im Jahr 1998 werden die von den Eigentümern in Auftrag gegebenen Pflege- und Restaurierungsarbeiten im Landschaftspark abgeschlossen (Sichtachsen sind freigelegt worden, das Teich- und Grabensystem ist saniert worden etc.).

Die Darstellung der beiden erstgenannten denkmalgeschützen Anlagen (Kirche und Umgebung sowie Schloß) erfolgt aufgrund des punktuellen Charakters und der geringen Flächenausdehnung in Form der Signatur für Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Planzeichenverordnung 14.3).
Beim Landschaftspark handelt es sich um einen flächig denkmalzuschützenden Bereich. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches der denkmalgeschützten Anlage trat insofern ein Problem auf, da derzeit keine flurstücksscharfe Abgrenzung des zu schützenden Bereiches vorliegt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt anhand eines Entwurfs zur Abgrenzung des zu schützenden Bereiches wie er im Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege vorliegt. Diese Vorgehensweise ist mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei o.g. Landesamt abgestimmt.

Die Erweiterung der in Alt Madlitz bestehenden Einzeldenkmale um die Orangerie und das Kutscherhaus am Parkeingang sowie dem Gutshof mit Wirtschaftsgebäuden an der Mühlenstraße werden nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege auf ihre Denkmalqualität untersucht.

Die sich in der Gemarkung befindlichen Bodendenkmale sind entsprechend § 5 (4) BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

N A T U R S C H U T Z :

Der östliche Teil der Gemarkung im Zuge der Seen liegt weitgehend im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz - Falkenhagener Seengebiet". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes begleitet die Seeufer bzw. das Mühlenfließ in 200 - 500 Meter Abstand. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Schutzgebiet erstreckt sich über die Gemarkungsgrenzen von Alt Madlitz hinaus nach Briesen und Petersdorf.
Im wesentlichen setzt sich das Schutzgebiet aus See- und Waldflächen zusammen.

Im Gemarkungsteil "Madlitz Forst" steht das Glieningmoor unter Naturschutz. Entsprechend der Abgrenzung des Landschaftschutzgebietes sind die Grenzen des Naturschutzgebietes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
Es handelt sich um eine 148 ha großes Schutzgebiet, das sich zu 50% aus einem Verlandungsmoor, 20% aus Wasserfläche, 25% Wald und 5% Wiese zusammensetzt.
Ziel ist es einen Feucht- und Naßflächenkomplex mit offenen Wasserflächen, Röhrichten, Rieden und standortabhängigen Waldbestockungen sowie einer hohen Bedeutung als Moorregenerationsgebiet und als Lebensraum vom Aussterben bedrohter bzw. im Bestand gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die gem. § 16 LWaldG geplante Waldschutzgebiete "Hutewald Alt Madlitz" und "Waldschlößchen" im Flächennutzungsplan dargestellt.
Das geplante Waldschutzgebiet "Hutewald Alt Madlitz" liegt westlich und südlich des Madlitzer Vorwerkes und das geplante Waldschutzgebiet "Waldschlößchen" umfaßt Waldflächen südlich des Ortsteiles Neu Madlitz.

Gemäß eines Beschlusses zur Integration von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan wird der "Landschaftspark Alt Madlitz" als geplanter "Geschützter Landschaftsbestandteil" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB ausgewiesen.

Die nach §§ 31 und 32 BbgNatSchG geschützte Biotope werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

T R I N K W A S S E R S C H U T Z :

Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden die in der Gemarkung Alt Madlitz liegenden Trinkwasserschutzzonen 1- 3 des ehemaligen Wasserwerkes Alt Madlitz sowie die Gemarkungsteile, die in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Briesen - Kersdorf liegen.
Im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt, sind die geplanten Erweiterungen der Trinkwasserschutzzonen III des ehemaligen Wasserwerkes Alt Madlitz und des Wasserwerkes Briesen - Kersdorf, soweit sie die Gemarkung Alt Madlitz betreffen.

Aus Sicht der Gemeinde Alt Madlitz ist allerdings zu prüfen, inwiefern die Erforderlichkeit der Trinkwasserschutzzonen 1 - 3 des Wasserwerkes Alt Madlitz nach dessen Aufgabe überhaupt noch gegeben ist.

A L T L A S T E N :

Entsprechend § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Eine freiwillige Kennzeichnung entsprechender Flächen außerhalb der Bebauung vorgesehenen Flächen ist möglich.

Im Kataster der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oder - Spree sind für die Gemarkung Alt Madlitz vier altlastverdächtige Flächen bzw. Standorte ermittelt worden, bei denen überwiegend keine Gefahrenlage bekannt ist.

Es sei ergänzend erwähnt, daß darüber hinausgehend auch die sonstigen ehemaligen Stallanlagen in den beiden Ortsteilen altlastenverdächtig sein dürften. Es ist davon auszugehen, daß es sich bei eventuell auftretenden Altlasten um organische Stoffe handeln dürfte, bei denen mittelfristig mit natürlichem Abbau gerechnet werden kann.

Tabelle 4: Altlastenverdachtsflächen in der Gemarkung Alt Madlitz

ISAL-Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Lage	Flur	Flurstücke
224670034	Müllkippe Alt Madlitz	Alt Madlitz	am Weg zur Madlitzer Mühle	2	85
224670035	Müllkippe Neu Madlitz	Neu Madlitz	im Ort Neu Madlitz	3	14,15
224670036	Müllkippe Alt Madlitz	Alt Madlitz	am Weg zur Madlitzer Mühle	2	106
224671105	Hof und Gebäude d. ehem. LPG Alt Madlitz	Alt Madlitz	Briesener Straße	3	155

Quelle: Altlastenkataster des Lkr. Oder - Spree

Eine bauliche Nutzung der ehemaligen Mülldeponien in Alt Madlitz ist in jedem Fall auszuschließen (die Flächen sind aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung zudem gänzlich irrelevant). Hinsichtlich der Lage der ehemaligen Mülldeponie Neu Madlitz liegen unterschiedliche Angaben vor. Sie sollte in bezug auf das Altlastenkataster nochmals untersucht werden.
Abdeckung der Altlasten und bei einer Umnutzung der ehemaligen Landwirtschaftsanlagen sind unter Umständen entsprechende Untersuchungen erforderlich.

Die Altlastenverdachtsfläche "Hof und Gebäude der ehemaligen LPG Alt Madlitz", Briesener Straße 19, wurde zu Beginn der 90er Jahre aus Verdachtsgründen (ohne weitere Untersuchungen) in das Altlastenkataster aufgenommen. Das Hauptgebäude wurde und wird als Verwaltungsgebäude genutzt. In den Nebengebäuden befand sich eine Reparaturwerkstatt und im Hof ein Abstellplatz für landwirtschaftliche Geräte.
Da keine Divergenz zwischen ehemaliger und gegenwärtiger Nutzung sowie den Entwicklungszielen (Ausweisung als MD - Fläche) vorhanden ist, ist nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde nicht mit einer Gefährdung zu rechnen. Es wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen.

L a g e r s t ä t t e n w i r t s c h a f t / A l t b e r g b a u :

Hinweise:

- Im Bereich "Vorderheide" (Waldfläche) wird in der Karte oberflächennaher Rohstoffe eine Kiessandhöffigkeitsfläche ausgehalten. Diese besitzt zunächst den

Charakter eines Vorsorgegebietes für die Rohstoffnutzung. Hierzu liegt allerdings noch keine detaillierte Abwägung dieser Fläche gegenüber anderen Nutzungsinteressen vor. Sie erfolgt mit der Erstellung des Teilregionalplanes oberflächennaher Rohstoffe.

- Innerhalb des Territoriums der Gemeinde Alt Madlitz befinden sich nach gegenwärtigem Stand keine Altbergbaubereiche mit untertägigem Braunkohleabbau ohne Rechtsnachfolger und keine Restlöcher ehemaliger obertägiger Abbautätigkeit.

7.12 Immissionsschutz

In bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange sind in Alt Madlitz derzeit keine Konfliktpunkte bekannt.
Als problematisch einzustufen ist die Lage der früheren Stallungen zur Wohnbebauung. Die Stallungen werden derzeit nicht mehr für die Tierhaltung genutzt und sollen zukünftig kleingewerblich und wohnverträglich genutzt werden.

8. Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan

Am 26.04.1997 erfolgte in der Gemeindevertretersitzung Alt Madlitz eine Abwägung von Vorschlägen der Landschaftsplanung zur Integration in den Flächennutzungsplan. In Kapitel 8.1 werden die Darstellungen des Landschaftsplanes aufgeführt, die per Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.1997 in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. In Kapitel 8.2.1 werden die per Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.1997 nicht berücksichtigten Darstellungen aufgeführt und ihre Nichtberücksichtigung begründet und in Kapitel 8.2.2 werden die Darstellungen erläutert, die per Beschluß vom 24.04.1997 zunächst im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellt wurden, die aber aufgrund von Anregungen, die während der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eingegangen sind, erneut abzuwägen waren und als Ergebnis des Abwägungsprozesses nicht mehr im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Bei den vorgeschlagenen Darstellungen des Landschaftsplanes zur Integration in den Flächennutzungsplan handelte es sich um Schutzgebiete, geplante Schutzgebiete, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (in Planung). Da bereits festgesetzte Schutzgebiete gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen sind, stellen sie keine abwägungsrelevanten Sachverhalte dar (Abwägungsvorschläge 1, 3, 8, 17 und 18).

8.1 Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan

Zur Integration in den Flächennutzungsplan wurden seitens der Landschaftsplanung, u.a. die im Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree aufgeführte geplanten Schutzgebiete vorgeschlagen. Diese Gebiete weisen die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung auf, das erforderliche Verfahren ist aber noch nicht eingeleitet worden.

Hinsichtlich der Vorschläge zur Integration von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan wurde nach Abwägung in der Gemeindevertretung beschlossen, die nachfolgend aufgeführten Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan zu übernehmen (in Klammern ist die Nummer des Abwägungsvorschlages gem. der Liste der Abwägungsvorschläge angegeben):

- das nach § 16 LWaldG geplante Waldschutzgebiet "Hutewald Alt Madlitz" (Abwägungsvorschlag 6) wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und ist mit "②" im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

  Vorgeschlagene Maßnahmen:
  - Belassen von Totholz, Pflege entspr. der historischen Nutzung

- das nach § 16 LWaldG geplante Waldschutzgebiet "Waldschlößchen" (Abwägungsvorschlag 7) wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und ist mit "③" im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

  Vorgeschlagene Maßnahmen:
  - Einzelstammnutzung, Belassen von Totholz, Naturverjüngung, Entwicklung eines Mischwaldbestandes in Anlehnung an die potentiellen natürl. Waldgesellschaften
  - Erweiterung der Pufferzone, Entwicklung der angrenzenden Erstaufforstungen

- die geplante Unterschutzstellung des Landschaftsparkes (Abwägungsvorschlag 9). Da es sich lediglich um eine geplante Unterschutzstellung handelt wird der Landschaftspark als Grünfläche dargestellt und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Allerdings ist zu beachten, daß der Landschaftspark bereits unter Denkmalschutz steht (siehe auch Kapitel 7.11). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan mit der "④" gekennzeichnet.

  Vorgeschlagene Maßnahme:
  - Aufstellung eines Pflegeplanes unter Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden

- die Eiche auf dem Dorfplatz am Brunnen (Abwägungsvorschlag 10) als Naturdenkmal vorzuschlagen und als solchen im Plan darzustellen.

  Vorgeschlagene Maßnahmen:
  - ggf. Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit
  - Verhinderung von Versiegelungen im Wurzelbereich

- der Bereich der ehemaligen Stallungen südöstlich von Neu Madlitz (Abwägungsvorschlag 13), die zurückgebaut werden sollen, wird als Waldfläche dargestellt und zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und im Flächennutzungsplan mit der "⑤" gekennzeichnet.

  Vorgeschlagene Maßnahme:
  - Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen

- die geplante Trinkwasserschutzzone III um das ehemalige Wasserwerk Alt Madlitz (sofern sie die Gemarkung von Alt Madlitz betrifft; Abwägungsvorschlag 17) wird als Fläche mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen und dem Zusatz "in Planung" vermerkt.

  Vorgeschlagene Maßnahme:
  - Einschränkungen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz

- die geplante Trinkwasserschutzzone III um das Wasserwerk Briesen - Kersdorf (Abwägungsvorschlag 18) wird als Fläche mit wasserschutzrechtlichen Festsetzungen und dem Zusatz "in Planung" vermerkt.

  Vorgeschlagene Maßnahme:
  - Einschränkungen entsprechend Wasserhaushaltsgesetz

8.2 Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan und ihre Begründung

8.2.1 Inhalte des Landschaftsplanes, die nicht berücksichtigt wurden

Hinsichtlich der Vorschläge zur Integration von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan wurde nach Abwägung in der Gemeindevertretung am 24.04.1997 beschlossen, die nachfolgend aufgeführten Darstellungen des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan nicht zu berücksichtigen (in Klammern ist die Nummer des Abwägungsvorschlages gem. der Liste der Abwägungsvorschläge angegeben):

- die geplante Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes "Madlitz - Falkenhagener - Seengebiet (Abwägungsvorschlag 4)
  Die Erweiterungsfläche umfaßt ein großes Areal landwirtschaftlicher Flächen, die sich bei einer Unterschutzstellung in ihrer Nutzung den Schutzzielen unterzuordnen hätten.
  Da das Amt Odervorland zu den landwirtschaftlich benachteiligten Standorten zu zählen ist, sollte die landwirtschaftliche Nutzung auf besseren Ertragsböden, wie sie in der Gemarkung Alt Madlitz auf der Lebusplatte anzutreffen sind und somit auch in dem betroffenen Bereich, nicht weiter eingeschränkt werden.

Insbesondere, da die Sicherung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen für die landwirtschaftliche Produktion ein Planungsziel ist und auf diesen Flächen auch zukünftig eine intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich sein soll.

- das geplante Naturschutzgebiet "Madlitzer und Petersdorfer See" (Abwägungsvorschlag 5)
  Das geplante Naturschutzgebiet (siehe Landschaftsrahmenplan des Lkr. Oder - Spree) umfaßt die Wasserflächen der beiden genannten Seen, die Uferbereiche und das Krumme Luch. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz - Falkenhagener - Seengebiet".
  Aus Sicht der Gemeindevertretung würden durch eine Festsetzung der Seen und ihrer Uferbereiche als Naturschutzgebiete die Entwicklungsmöglichkeiten von Alt Madlitz im Erholungs- und Fremdenverkehrssektor allgemein und der "Ferienanlage Madlitzer Mühle" im besonderen massiv beeinträchtigt werden, da mit der Festsetzung eines Naturschutzgebietes Beschränkungen von Freizeitnutzungen wie Baden, Angeln, Bootsverkehr, Wandern und Reiten einhergehen würden und das endgültige Aus für die ehemalige Ferienanlage, die ein nicht unbedeutendes Entwicklungspotential für den Ort darstellt, besiegelt wäre.
  Aus diesem Grund wird eine Darstellung des geplanten Naturschutzgebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft seitens der Gemeindevertretung einstimmig abgelehnt.

- die Stallungen südlich der Ortslage von Alt Madlitz (Abwägungsvorschlag 11)
  Im Landschaftsplan wird als Maßnahme der Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen im Bereich der Stallungen vorgesehen. Der Vorschlag, diesen Bereich entsprechend im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen, ist von der Gemeindevertretung mit der Begründung einstimmig abgelehnt worden, daß sich ein Handwerksbetrieb aus der Ortslage auf diese Fläche verlagern wird und diesem Betrieb an seinem neuen Standort Entwicklungsmöglichkeiten zugesichert werden sollen.

- Stallungen westlich der Ortslage (Abwägungsvorschlag 12)
  Im Landschaftsplan wird als Maßnahme der Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen im Bereich der Stallungen vorgesehen. Der Vorschlag, diesen Bereich entsprechend im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen, ist von der Gemeindevertretung mit der Begründung einstimmig abgelehnt worden, daß dieser Bereich als etwaige Reserve für wohnverträgliche gewerbliche Ansiedlungen vorgehalten werden und im Flächennutzungsplan eine Ausweisung als "Gemischte Baufläche" erhalten soll.

Ergänzung:

- Landwirtschaftsfläche südlich von Neu Madlitz (Abwägungsvorschlag 14)

  Der Punkt 14 war für die Abwägung nicht mehr relevant, da sich herausstellte, daß der besagte Bereich bereits aufgeforstet wird und sich somit ein gänzlich anderer Sachverhalt darstellte. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan entsprechend als Waldfläche dargestellt.

8.2.2 Inhalte des Landschaftsplanes, die nachträglich nicht berücksichtigt wurden

Im Kapitel 8.2.2 werden die Inhalte des Landschaftsplanes dargestellt, die zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan vorgeschlagen und im gemeindlichen Abwägungsprozeß am 24.04.1997 mehrheitlich zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan beschlossen wurden, aber nach Abwägung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 18.06.1998 nicht mehr im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

- die geplante Erweiterung des Naturschutzgebietes "Glieningmoor" im Gemarkungsbereich "Madlitz Forst" (Abwägungsvorschlag 2; in der Planzeichnung mit ① gekennzeichnet).

  Vorgeschlagene Maßnahmen:
  - extensive Nutzung der Wiesen ohne Düngung (Mahd nicht vor dem 15.06.)
  - naturnahe Gestaltung des Schäfergrabens
  - geplante Erweiterung des NSG "Glieningmoor"

  Die im Landschaftsrahmenplan vorgeschlagene Erweiterung des Naturschutzgebietes "Glieningmoor" findet beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft und auch beim Waldeigentümer keine Zustimmung, da einerseits die bestehende Flächengröße des Naturschutzgebietes für ausreichend betrachtet wird und zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Forstwirtschaft zu erwarten sind. Die Gemeinde folgt den Anregungen und verzichtet auf eine Darstellung des Bereiches als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielbestimmung: Ausweitung des Naturschutzgebietes.
  Da seitens der Forstwirtschaft für diese Fläche Maßnahmen in einem sogenannten Forstbetriebswerk für 15 Jahre festgeschrieben worden sind, wird die Fläche dennoch, aber mit anderen Maßnahmen und Zielsetzungen als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

  Hinweis:
  Sollte eine Erweiterung des Naturschutzgebietes "Glieningmoor" von den zuständigen Behörden angestrebt werden, so ist dafür ein förmliches Verfahren einzuleiten, in dessen Verlauf die Gemeinde, da betroffen, zu beteiligen ist. Durch den Flächennutzungsplan kann die Erweiterung eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes nicht ausgeschlossen werden. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan kann die Gemeinde höchstens Position zu geplanten Schutzgebietserweiterungen beziehen.

- die Landwirtschaftsfläche westlich von Neu Madlitz (Abwägungsvorschlag 15)
  Seitens der landwirtschaftlichen Nutzer wurde während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, daß eine Durchsetzung der Maßnahmen aufgrund der Großflächigkeit der Maßnahmenfläche, negative Auswirkungen auf die existentielle Grundlage des Betriebes zur Folge hätte.

  Vogeschlagene Maßnahmen waren:
  - Extensive Grünlandnutzung (1-2 schürige Mahd nicht vor dem 15.6.) unter Beibehaltung der mosaikartigen Schlagabgrenzungen mit Feldgehölzen

- Renaturierung der Gräben durch die Anlage wechselseitiger Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der Uferlinie; Verringerung der Abflußgeschwindigkeit und damit der Abflußmenge zur Sanierung des Grundwasserstandes, Uferverbreiterung und -abflachung, Anhebung der Gewässersohle durch Steinschüttungen, Einbau von Sohlgleiten
- Anlage einer Eichenallee entlang des Feldweges am nordwestlichen Ortsausgang von Neu Madlitz

- die Landwirtschaftsfläche südlich der Ortslage und östlich der Kreisstraße K 36 (Abwägungsvorschlag 16)
  Seitens des landwirtschaftlichen Betriebes, der diese Flächen bewirtschaftet, wurde während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, daß Punkt 2 und 3 der genannten Maßnahmen zwischenzeitlich realisiert sind und somit die Notwendigkeit einer Ausweisung der Flächen als " Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" fraglich erscheine.

Vorgeschlagene Maßnahmen waren:
- Ergänzung und Ersatz für die abgängigen Apfelbäume entlang der östlichen Seite der Straße zwischen Alt und Neu Madlitz
- Ergänzung des Gehölzbestandes entlang des Feldweges von Alt Madlitz Richtung Süden mit heimischen standortgerechten Arten
- Strukturierung, Gliederung und Anreicherung des überdimensionierten Ackerschlages mit ökologisch wertvollen Landschaftselementen: Anlage von unversiegelten Feldwegen mit entsprechenden Hecken und Feldgehölzpflanzungen einschließlich nutzungsfreier Saumstreifen, Anlage von Benjeshecken; Lesesteinhaufen, Gehölzgruppen

9. Flächenbilanz

In der Flächenbilanz dargestellt ist der Umfang der Siedlungsfläche im Bestand und im Vergleich dazu der Umfang der Siedlungsfläche gemäß der Flächennutzungsplanung.
Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, daß es sich im wesentlichen um keine exakten Angaben handelt, sondern um Werte, die grob ermittelt wurden.

Tab. 5: Flächennutzung Bestand in ha

	W	M	WO	FE	Schloß	Jugend -hof	Grün	Flächen mit landw. Gebäuden	Gesamt
Alt Madlitz	12,0	5,4	2,2	-	1,0	2,7	23,0	3,7	**50,0**
Neu Madlitz	3,3	-	-	-	-	-	0,5	-	**3,8**
Madlitzer Mühle	-	-	-	8,8	-	-	-	-	**8,8**
Vorwerk Madlitz	-	1,9	-	-	-	-	-	-	**1,9**
Gesamt	**15,3**	**7,3**	**2,2**	**8,8**	**1,0**	**2,7**	**23,5**	**3,7**	**64,5**

Quelle: eigene Berechnungen

W Wohnen
M Mischbauflächen
WO Wochenendhaussiedlungen
FE Ferienanlage
Grün nur Grünflächen mit Zweckbestimmung (Friedhof, Park)

Flächenbilanz (Planung)

Tab.6 : Flächennutzungen im Siedlungsbereich in ha

	W	M	SO / WO	SO / FE	Versor-gung	Grün	Gesamt
Alt Madlitz	3,7	23,4	2,2	-	7,0	27,0	**63,3**
Neu Madlitz	-	4,1	-	-	-	0,5	**4,6**
Madlitzer Mühle	-	-	-	6,1	-	-	**6,1**
Gesamt	**3,7**	**27,5**	**2,2**	**6,1**	**7,0**	**27,5**	**74,0**

Quelle: eigene Berechnungen

W	Wohnbaufläche
M	Mischbauflächen
SO/WO	Wochenendhausgebiete
SO/FE	Sondergebiet "Erholungseinrichtung"
Grün	Grünfläche (nur mit Zweckbestimmung)

Tab.7: Struktur der Flächennutzung, Veränderung Bestand - Planung

	W	M	SO / WO	SO/FE	Schloß	Jugend -hof	Grün	Versor-gung	Flächen m. landw. Gebäuden	Gesamt
Bestand	15,3	7,3	2,2	8,8	1,0	2,7	23,5	-	3,7	**64,5**
Planung	3,7	27,5	2,2	6,1	-	-	27,5	7,0	-	**74,0**
Differenz	-11,6	+20,2	-	-2,7	-1,0	-2,7	+4,0	+7,0	-3,7	**+9,5**

Die Zunahme der Siedlungsfläche ergibt sich aus folgenden Maßnahmen:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche südlich der Mühlenstraße mittels Bebauungsplan (Bebauungsplan 01 "Mühlenstraße"; landesplanerisch befürwortet),
- Abrundung des Siedlungsrandes im Bereich Mühlenstraße / Frankfurter Straße,
- erweiterte Abrundung in Neu Madlitz
- Erweiterung des Landschaftsparkes in Anlehnung an die ursprüngliche Ausdehnung des Gutsparkes (ca. 3,0 ha),
- Entwicklung einer Grünfläche nördlich der Mühlenstraße.
- Ausweisung eines Konzentrationsbereiches für Windkraftanlagen

Weitere Veränderungen in den Flächenangaben ergeben sich aus unterschiedlichen Flächenzuweisungen. So wird ein Großteil der Siedlungsflächen als Gemischte Bauflächen angesprochen, die zuvor weitgehend als Wohnbauflächen (im FNP als "Dorfgebiet" ausgewiesen) bzw. als Landwirtschaftsflächen mit Gebäuden (im FNP als "Gemischte Bauflächen " dargestellt) betrachtet wurden.

Von den in der Flächenbilanz ermittelten 10,1 ha Flächenzuwachs beträgt die Zunahme der Bauflächen jedoch nur 3,7 ha. Davon umfaßt der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes 01 "Mühlenstraße" ca. 1,0 ha. Ortsabrundungen im Ortsteil Alt Madlitz belaufen sich auf ca. 1,9 ha und in Neu Madlitz auf ca. 0,8 ha

Die Eingriffe, die durch die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01 zu erwarten sind, werden versucht durch entsprechende Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz zu kompensieren (Pflanzung von 480 qm Strauchhecke (160m x 3m) an der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Plangebietes).

Mögliche Ersatzmaßnahmen in Verbindung mit Eingriffen nach § 19 BbgNatSchG durch eine erweiterte Abrundung in Neu Madlitz stehen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung, so zum Beispiel
- das Pflanzen einer Eichenallee am nordwestlichen Ortsausgang von Neu Madlitz

Textlicher Anhang:

Übersicht über verbindliche Bauleitpläne:

- Bebauungsplan 01 "Mühlenstraße"

Für das bezeichnete Gebiet liegt ein genehmigter Bebauungsplan vor. Das Plangebiet umfaßt 0,98 ha mit max. 14 Wohngebäuden zu je max. 2 Wohneinheiten (Allgemeines Wohngebiet).
Es sind u.a. festgesetzt: eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5.

Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 (6) des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

  (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- **Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO)** in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I S.125) in Verbindung mit dem Gesetz zur Änderung der BbgBO vom 18.12.1997 sowie in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur BbgBO (VVBauO) vom 19.12.1997

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2110)

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz** - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

- **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro)**, Entwurf vom 04.04.1995

  Regionalplan Oderland - Spree:

  - Satzung "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe" der Planungsregion Oderland - Spree

- Vorentwurf "Regionales Leitbild" der Planungsregion Oderland - Spree
- Vorentwurf "Bevölkerungsentwicklung" der Planungsregion Oderland - Spree
- Vorentwurf "Überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen" der Planungsregion Oderland - Spree
- Vorentwurf "Verkehr und Kommunikation" der Planungsregion Oderland - Spree
- Vorentwurf "Rohstoffsicherung - Phase I" der Planungsregion Oderland - Spree

- Regionalplan: Entwurf. September 1998.

Literaturverzeichnis:

Agrarstrukturelle Vorplanung für die Region des Amtes Odervorland
Teil A: Entwurfsfassung. 1996
Teil B: Dorferneuerung, Phase I, 1996.

Lkr. Oder - Spree: Räumliche Entwicklungskonzeption. Schlußbericht. Beeskow. 1995

ders.: Planungsorientierter Klimaatlas. 1997.

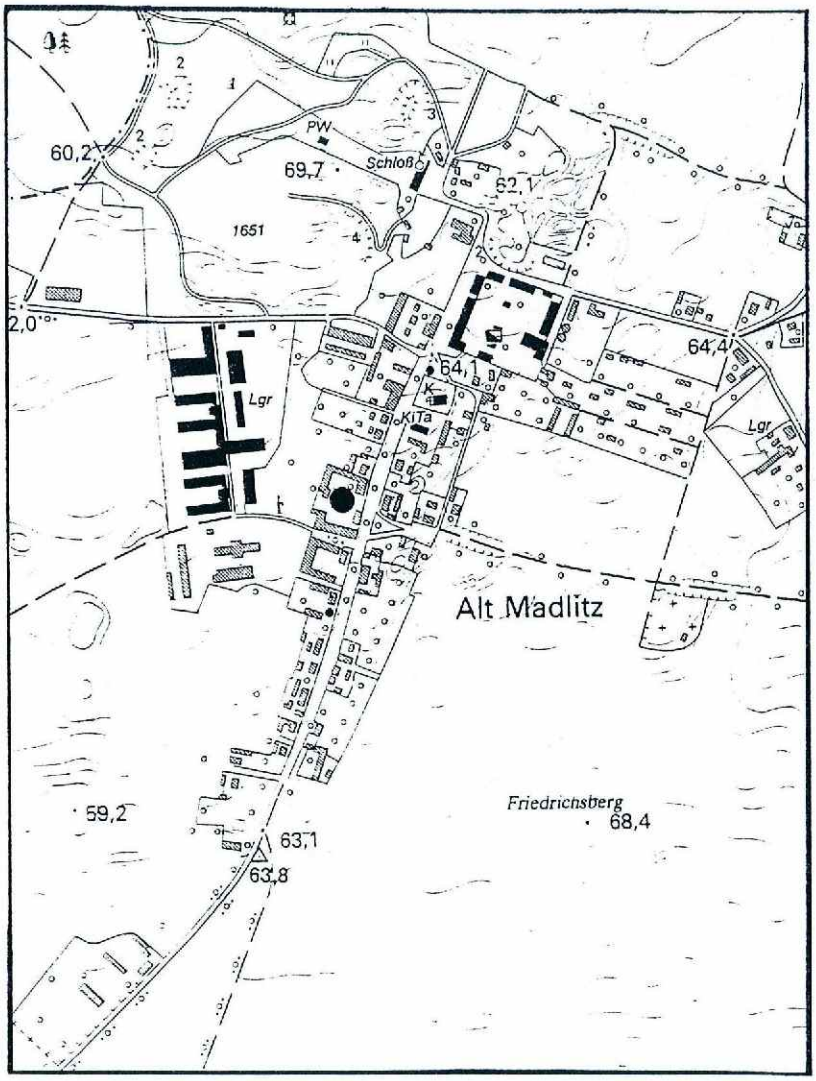
ders.: Landschaftsrahmenplan - Teilgebiet Fürstenwalde -
Band 1: Planung. 1996
Band 2: Grundlagen, Bestand, Bewertung. 1996.

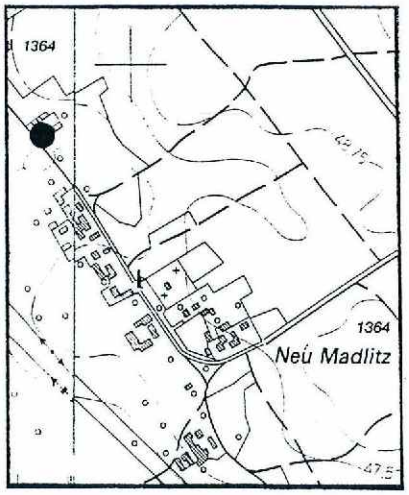
Prinz, D.: Städtebau Bd. 1: Städtebauliches Entwerfen. Stuttgart. 1991[4]

Scholz, E.: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam.

Anhang:

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Gemeinde Alt Madlitz





● landwirtschaftlicher Betriebsstandort

Maßstab der Kartenausschnitte: 1:10.000