

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) - Amt Odervorland - (gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB)

Bearbeiter:

Gemeinde Briesen
Amt Odervorland
Bauamt

Bahnhofstraße 3/4
15518 Briesen

Unterstützende Leistungen:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt
BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke
Landschaftsarchitekt
BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

Mai 2007

Satzung

INHALTSANGABE

Textteil:

0. Vorbemerkungen	S. 1
1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung	S. 1
Ausgangsüberlegung	S. 1
Zielsetzung	S. 2
Rechtliche Grundlagen	S. 2
2. Konkrete Anwendung	S. 3
Inhalt der Satzung	S. 3
Abgrenzung	S. 3
Ergänzungsflächen	S. 4
Ergänzungen	S. 18

Planteil:

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung M 1:5.000 (DIN A1)

**Erläuterung zur Klarstellung und Ergänzung der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Briesen (Mark)
- Amt Odervorland -**

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

Erläuterungsbericht

0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB stellt im wesentlichen die mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 1997 und der Ergänzung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung 2000 festgelegten Innenbereiche dar. Für die Darstellung wurde eine neue Kartengrundlage verwendet, die eine digitale Bearbeitung ermöglicht.

Aufgrund der neuen Kartengrundlage und der seit 1997 vorhandenen Erfahrungen bei der Anwendung der Satzung sind einige Änderungen („Begradigungen“) bei der Grenzziehung des Innenbereichs vorgenommen worden.

Zusätzlich zu den bisherigen Ergänzungsflächen sind seitens der Gemeinde u.a. aufgrund weiteren Bedarfs an Baulandflächen weitere Ergänzungsflächen in die Satzung (Entwurf) aufgenommen worden.

Unter Punkt 2 Abschnitt „Ergänzungsflächen“ (S. 4) wird der Zusammenhang des Entwurfs zur Satzung 2007 zu den beiden vorhergehenden Satzungen (1997 und 2000) hergestellt.

1. Städtebauliche Zielsetzung der Satzung

Ausgangsüberlegung

Die planungsrechtliche Zuordnung eines Grundstücks zum unbeplanten Innenbereich oder zum Außenbereich hat erhebliche Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Gehört ein Grundstück zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, erfolgt eine Bewertung des Grundstücks nach **§ 34 BauGB** und die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet sich danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wenn die nähere Umgebung des Grundstücks einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, sog. faktisches Baugebiet, richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift der BauNVO.

Liegt ein Grundstück im Außenbereich, ist es nach **§ 35 BauGB** zu bewerten und dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um ein "privilegiertes" Vorhaben oder "sonstiges" Vorhaben handelt.

"Privilegierte" Vorhaben sind gemäß § 35 (1) BauGB dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Alle anderen Vorhaben sind "sonstige" Vorhaben und sind gemäß § 35 (2) BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Da sonstige Vorhaben im allgemeinen öffentliche Belange beeinträchtigen, hat dies für gewöhnlich eine Unzulässigkeit von Bauvorhaben zur Folge.

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB bereitet in der Praxis jedoch sehr häufig Schwierigkeiten.

Da die Zuordnung zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit (nicht gleichbedeutend mit grundsätzlicher Baugenehmigung!) eines Grundstücks begründet, aber der Außenbereich von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, entsteht ein Bedürfnis beide Bereiche eindeutig abzugrenzen.

Aus diesem Bedürfnis leitet sich die Zielsetzung dieser Innenbereichssatzung ab.

Zielsetzung

Mit der Innenbereichssatzung sollen Zweifel über die Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich und eine geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung einzelner geeigneter Außenbereichsgrundstücke gesichert werden.

Die im Winter 1994/95 erstellte Dokumentation "Beschleunigte Baulandausweisung Gemeinde Briesen (Mark)" hatte ergeben, daß im Innenbereich zwar Baulücken vorhanden sind, aber das Potential aufgrund unterschiedlicher Motive nicht ausgenutzt werden kann. Sie zeigte jedoch auch potentiell Bauland in Ortsrandlage auf, welches im Außenbereich liegt, aber teilweise über die Ausweisung von Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen werden kann.

Rechtliche Grundlage

Um eine eindeutige Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches zu erreichen, hat der Gesetzgeber gemäß § 34 (4) BauGB die Gemeinden ermächtigt, durch Satzungen den Innenbereich festzulegen.

Es werden nach § 34 BauGB drei Arten von Innenbereichssatzungen unterschieden, die im folgenden vorgestellt werden.

- Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (§ 34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB). Diese Satzung wird **Feststellungs- oder Klarstellungssatzung** genannt. Ihr Ziel ist die Beseitigung von Zweifeln bei der Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs. Dabei werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles deklaratorisch festgelegt.
- Die Gemeinde kann durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (§ 34 (4) Satz 1 Nr.2 BauGB). Diese Satzung wird als **Entwicklungssatzung** bezeichnet. Die Festlegung derartiger Bereiche hat zur Folge, daß sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundstücken im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.
- Die **Ergänzungssatzung** (§ 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB) ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Auf diese Weise erhalten vormalige Außenbereichsflächen Baulandqualität. Voraussetzung ist stets, dass diese Entwicklung städtebaulich vertretbar und die einzubeziehenden Flächen durch die angrenzende Bebauung geprägt sind (Bildung eines städtebaulichen Rahmens). Das bloße Angrenzen reicht nicht, um eine Einbeziehung zu begründen. Eine Ab-rundung ist nicht Voraussetzung.

Die Innenbereichssatzungen dienen damit, neben den Fällen der Klarstellung der Rechtslage, vor allem dem erleichterten Fortentwickeln vorhandener Siedlungsansätze. Gesetzgebungspolitisch vermeidet das Gesetz eine weitere Ausweitung der Genehmigungsfälle nach § 35 BauGB zugunsten einer zum Teil erleichterten Inanspruchnahme des § 34 BauGB, jedoch nur eingebunden in eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ferner räumt der Gesetzgeber mit dem § 34 (5) den Gemeinden die Möglichkeit ein, in Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB, zum Beispiel über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, Bebauungstiefen, zu treffen. Entsprechend ist § 9 (6) anzuwenden.

Der Gesetzgeber hat mit Fassung des BauGB 2004 beschlossen, die § 34 Abs. 4 Sätze 3 bis 5 (alte Fassung) aufzuheben. Damit sind die Innenbereichssatzungen von der Umweltprüfung ausgenommen. (s. auch § 34 Abs. 5 BauGB „Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB“)

2. Konkrete Anwendung

Gemäß der Ausgangsüberlegungen und der rechtlichen Grundlage haben die Gemeindevertreter zur Umsetzung der Zielvorstellungen die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB** beschlossen. Die Möglichkeit die Verbindung der Satzungen miteinander ermöglicht der Gesetzgeber in § 34 (4) Satz 2.

Inhalt der Satzung

Inhalt der Satzung ist zum einen die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zum anderen die Einbeziehung von Grundstücken zur Ergänzung des Bereichs der Klarstellungssatzung. Da beide Bereiche genau beschrieben werden müssen, wurde für die Darstellung eine Planunterlage im Maßstab 1:5000 gewählt. Zur Erstellung der Planunterlage wurden vorhandene Vermessungsunterlagen eines Versorgungsunternehmens verwendet.

Es ist zu beachten, daß die vorliegenden Karten für die Gemeinde Briesen (Mark) nicht in allen Belangen den momentanen Gegebenheiten entspricht. So ist vor allem der aktuelle Gebäudebestand z. T. nur unvollständig aus den Karten zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß diese Vorgehensweise eine amtliche Vermessung nicht ersetzen kann, und der auf diese Art und Weise eingetragene Gebäudebestand keinerlei Ansprüche auf eine absolute Genauigkeit erheben kann. Die hier vorliegenden Plangrundlagen sind für die Entnahme von Maßen nicht geeignet!

Abgrenzung

Aufgrund der rechtlichen Grundlage wurde die Klarstellung des Innenbereiches der Gemeinde Briesen (Mark) vorgenommen.

Schwieb (S. 29, 1992) betont, daß die Begrenzung der Innenbereichs - Satzung rechtlich grundsätzlich keine Auswirkungen auf die **konkrete** Überbaubarkeit einer Grundstücksfläche hat, aber aus **Gründen der Rechtsklarheit** für die betroffenen Bürger sich empfiehlt, die Begrenzung einer Innenbereichs - Satzung dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ausmachen. Damit soll insbesondere Irrtümern vorgebeugt werden, daß eine Innenbereichs - Satzung bei sehr tiefen Grundstücken eine Bebauung in zweiter Reihe gestattet.

Da in Teilbereichen die Bebauung auf einzelnen benachbarten Grundstücken sehr stark springt, lassen sich im Entwurf aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie der Empfehlung folgend die Grenze dicht entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude zu führen, derart mögliche Irrtümer nicht gänzlich ausschließen.

In einigen Fällen wurde die Begrenzung auch etwas großzügiger entlang der am weitesten ausgreifenden Gebäude geführt, wenn im Anschluß an diese Flächen noch kleinere Nebengebäude (die nicht alle zeichnerisch erfaßt werden konnten) oder Hof- und Lagerflächen anschließen, die zum bebauten Bereich gezählt wurden.

Berücksichtigung öffentlicher Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlicher Siedlungsteile

"In den Geltungsbereich einer Innenbereichs-Satzung sind grundsätzlich alle Flächen einzu beziehen, die aufgrund ihrer Nutzung funktionell zur Siedlung gehören. Dies gilt auch für Flächen, die aufgrund ihrer Nutzungsart baulich so gut wie nicht genutzt werden" (Schwier, S. 28, 1992).

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) bedeutet dies, daß der Friedhof, das Schulgrundstück und der Kindergarten, die alle an den Außenbereich grenzen, dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Entwurf folglich zugeordnet wurden. Nicht so verfahren wurde mit dem Sportplatz, da er eindeutig im Außenbereich liegt und keinerlei räumliche Zusammenhänge mit dem Bereich des Satzungsentwurfs erkennbar sind.

Ergänzungsflächen

Der Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2006 weist Flächen aus, die bereits in den Fassungen 1997 und 2000 Bestandteil waren.

In der Klarstellungs- und Abrundungssatzung 1997 wurden folgende Ergänzungs(Abrundungs)flächen mit folgender Nummerierung in die Satzung aufgenommen (damalige Nummerierung):

- 1) Flurstücke 204 (tlw.; Weg), 244 - 247 (je tlw.) in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 2) Flurstücke 171 (tlw.; Weg), 256/2 und 257 (tlw.) in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 3) Flurstücke 832 und 833 (vor der Teilung Teilflächen des Flurstücks 218) in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 4) Flurstück 335 (tlw.) in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 5) Flurstücke 405/2, 406/2-4, 407/1, 407/2 und 408 (tlw.) in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 6) Flurstück 9/5 (tlw.) in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 7) Flurstücke 60/7-11 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 8) Flurstück 37 (tlw.) in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 9) Flurstücke 107 (tlw.), 109 (tlw.), 111/1 (tlw.), 111/2, 139 (tlw.), 140/3 (tlw.) und 144 in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 11) Flurstück 142/1 (tlw.) in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1

In der Ergänzung zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung im Jahre 2000 wurden folgende Ergänzungs(Abrundungs)flächen mit folgender Nummerierung in die Satzung aufgenommen (damalige Nummerierung):

- 1) Flurstücke 512 (tlw.), 804 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Frankfurter Straße)
- 2) Flurstücke 427 (tlw.), 434 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Petershagener Straße)
- 3) Flurstücke 441/1, 441/3, 441/4 (je teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Petershagener Straße)
- 4) Flurstück 275/5 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Privatstraße)
- 6) Flurstücke 165/6, 165/7 und 165/8 (je teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Kersdorf (Beeskower Straße)

Darüber hinaus wurden Flächen in den klargestellten Bereich aufgenommen, die seinerzeit mit a) bis e) bezeichnet wurden.

- a) Flurstücke 434 (tlw.), 439/2 in der Flur 1, Gemarkung Briesen, Petershagener Straße)
- b) Flurstück 170 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Kersdorf (Beeskower Straße)
- c) Flurstücke 851 und 852 in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Müllroser Straße)
- d) Flurstück 512 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Frankfurter Straße)
- e) Flurstück 427 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Petershagener Straße)

Mit dem Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2007 werden folgende Ergänzungsflächen aufgenommen (Nummerierung wie vorliegende Planzeichnung zum Entwurf Januar 2007):

- 1) Flurstücke 441/4, 439/2 (teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Petershagener Straße) → in der Satzung 2000 Bestandteil der Fläche 3 und Fläche a → **im Bereich des ehem. Flurstücks 1048 (tlw.) ist nur noch eine kleine Fläche unbebaut, deshalb Übernahme des 2006 noch als Ergänzungsfläche dargestellten Bereiches in den klargestellten Bereich**
- 2) Flurstücke 867 (tlw.), 1048 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Petershagener Straße) → in der Satzung 2000 Fläche 2
- 3) Flurstück 890 (tlw.) und 892 tlw. in der Gemarkung Briesen, Flur 1 → in der Satzung 1997 Fläche 4
- 4) Flurstück 275/5 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen (Privatstraße) → in der Satzung 2000 Fläche 4
- 5) Flurstück 60/11 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1 → in der Satzung 1997 Teil der Fläche 7 → **mittlerweile bebaut, deshalb Übernahme des 2006 noch als Ergänzungsfläche dargestellten Bereiches in den klargestellten Bereich**
- 6) Flurstücke 165/7 und 165/8 (je teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Kersdorf (Beeskower Straße) → in der Satzung 2000 Teil der Fläche 6 → **mittlerweile bebaut, deshalb Übernahme des 2006 noch als Ergänzungsfläche dargestellten Bereiches in den klargestellten Bereich**
- 7) Flurstücke 35, 36, 37 (tlw.) in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1 → in der Satzung 1997 war die Fläche 8 Bestandteil dieser Fläche

Neu aufgenommen werden die folgenden Flächen:

- 8) an der Kersdorfer Straße, Flurstücke 124, 131, 132, 135, 578 (je teilweise) und 133, 134 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 9) an der Kersdorfer Straße, Flurstücke 99 (teilweise), 100 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1
- 10) an der Müllroser Straße, Flurstück 862 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Briesen
- 11) an der Falkenberger Straße, Flurstück 327 teilweise in der Gemarkung Briesen, Flur 1
- 12) an der Frankfurter Straße Südseite, Ortsausgang, Flurstück 948, Flur 1, Gemarkung Briesen
- 13) Abzweig von der Karl-Marx-Str. (Privatstraße), Flurstück 242, Flur 1, Gemarkung Briesen

Alle nicht mehr benannten Flächen aus den Satzungen der Jahre 1997 und 2000 sind bereits bebaut und dem klargestellten Bereich zugeordnet.

Begründung zur Aufnahme dieser Flächen in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (für Fläche 1 bis 7 ist die Begründung im wesentlichen dem bestehenden Erläuterungstext zur Satzung 1997/ 2000 entnommen, hier können durch Baufortschritt bereits modifizierte Bedingungen vor Ort bestehen)

Fläche 1:

Umfasst die Flurstücke 441/4 (teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Briesen

Auf dem Großteil dieser Fläche sind in den letzten Jahren 2 Eigenheime entstanden, die sich mit ihren Hausgärten gut an die Bebauung entlang der Petershagener Straße anpassen. Sie werden von einem durchlaufenden, unbefestigten Weg getrennt. Die restliche unbebaute Fläche wird von der Klarstellungssatzung erfasst.

Vorschläge für Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe sind in der gegenwärtigen Situation nicht mehr erforderlich.

Fläche 2:

Umfasst die Flurstücke 864 (tlw.), 1048 (tlw.) in der Flur 1, Gemarkung Briesen. Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand, östlich der Petershagener Straße.

Eine Einbeziehung dieser Fläche hat die Abrundung des Ortes in diesem Bereich als Ziel zur Folge, denn die Fläche grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut. Zudem ist ein Teil des Flurstückes 867 bereits bebaut. Auch für diese Fläche gilt der Grundsatz eines verantwortungsvollen Umgangs mit gemeindlichen Ressourcen im Hinblick auf die beidseitige Nutzung von Erschließungsstraßen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der 110 kV - Leitung, welche über die Fläche geht, gemäß der geltenden Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg ein Sicherheitsabstand von 30 m zu den äußeren Trassengrenzen einzuhalten ist. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine Erdgasleitung zu verweisen, welche die Fläche berührt. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8 m und ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Eine konkrete Bebauung in diesem Bereich sollte mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen abgestimmt werden.

Da bei einer Bebauung der Fläche 2 auch Waldfläche betroffen ist, ist laut § 8 LWaldG ein Antrag auf Umnutzung der Waldfläche in Bauland beim zuständigen Amt für Forstwirtschaft zu beantragen. Da das Amt für Forstwirtschaft Müncheberg in seiner Stellungnahme vom 23.03.99 den Ergänzungsflächen zugestimmt hat, ist auch davon auszugehen, dass einer Nutzungsumwandlung nichts im Wege steht.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Auf dieser Fläche werden durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet da sie sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald befindet und auf Grund der hindurchführenden Energieleitungstrasse auch andere Strukturen, wie Säume und vorwaldartige Bereiche (Kiefer, Eiche, Robinie) mit Sandreitgras (*Calamagrostis epigeios*), betroffen sind.

Der Waldbestandteil wird von Kiefern (*Pinus sylvestris*) und am Rande auch Birken (*Betula pendula*) geprägt. Eine kleine Teilfläche ist mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*) bestanden, die auf Stock gesetzt wurden.

Andererseits sind mit gegenwärtig mind. 800 m² bereits große Teile der ca. 3.700 qm durch häufiges Überfahren ohne Vegetation, verdichtet oder überschüttet und stellen damit bereits Beeinträchtigungen bzw. Konfliktpotential dar (unbefestigte Fahrtrassen, Wendeschleifen).

In einer älteren Stellungnahme empfahl die uNB diese Fläche nicht in die Satzung einzubeziehen.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von insgesamt 750 m² belebten Bodens durch Hauptgebäude und 375 m² durch Nebenanlagen bei Annahme einer GRZ von 0,2 (etwa 6 EFH)

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringe Überbauung und geologische Verhältnisse (anstehende Sande) die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung und Versiegelung,
 - deutlich Verringerung der Übershirmung im gehölzbestandenen Bereich
- Insgesamt durch Einbettung in Wald und geringe Tiefe keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von etwa 900 m² Wald unterschiedlicher Qualität auch mit wertvollen Einzelbäumen von Ruderalfläche und von Säumen
- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität gegenüber dem vorhandenen Biotopmosaik Wiese / Saum / Wald / Vorwald durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen bis in die angrenzenden Bereiche

Landschaftsbild

- Erweiterung der besiedelten Fläche mit Verlust an straßenbegleitenden Waldflächen und Einschränkung weit reichender Blickbeziehungen nach Osten
- Abweichung von traditionell typisch ländlichen Siedlungsstrukturen (Grundstücksgröße, Baukörpervolumen und -gestaltung)

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

- (1) Begrenzung der Bebauungstiefe auf 20 m zur Petershagener Straße
- (2) Pflanzung einer mind. 2 m tiefen, freiwachsenden Hecke am jeweiligen östlichen Grundstücksrand für Grundstücke außerhalb des Waldes.
- (3) Erhaltung von mind. 3 Waldbäumen auf den Grundstücken mit Waldanteil

Diese Vorschläge sind als Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen worden

Darüber hinaus wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten.

Fläche 3:

Umfaßt die Flurstücke 890 (tlw.) und 892 (tlw.) in der Gemarkung Briesen, Flur 1. Da südlich angrenzend und auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bebauung vorhanden ist, bietet sich eine Abrundung dieser Fläche an, insbesondere wenn man auch noch den Zuschnitt des Flurstücks 334 berücksichtigt.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Diese Fläche befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Briesen westlich der Falkenberger Straße. Hier kann lediglich ein Einfamilienhaus entstehen um die Siedlungsgrenze der gegenüberliegenden Bebauung nicht zu überschreiten.

Die Fläche ist eingezäunt, wobei die Einzäunung nach Augenschein über die zur Abrundung vorgesehene Fläche hinaus reicht. Der straßennahe Teil der Fläche hat Grünlandcharakter und wird offensichtlich mehrmals im Jahr gemäht. Der westliche Teil betrifft einen Streifen der angrenzenden Intensivackerfläche.

Es werden durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet. Nach BbgNatSchG geschützte Strukturen sind nicht vorhanden, da auch die straßenbegleitende Baumreihe hier unterbrochen ist.

Der südliche Teil der Fläche ist durch ein Eigenheimgrundstück bebaut. Diese Bebauung mit Eigenheimen unterschiedlichen Alters setzt sich nach Süden beidseitig der Straße fort.

Aus landschaftspflegerischer Sicht wünschenswert ist in dieser Situation die Ausbildung eines begrüntem Ortsrandes nach Westen und Norden.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von insgesamt etwa 150 m² belebten Bodens durch Hauptgebäude und 75 m² durch Nebenanlagen bei Entwicklung von einem Eigenheimgrundstück auf ca. 1500 m² Fläche

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstücken ausgeglichen werden, da geringe Überbauung und geologische Verhältnisse (anstehende Sande) die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung und Versiegelung,
- kann durch erhöhen der Übershirmung im Garten teilweise ausgeglichen werden
Insgesamt keine erhebliche Änderung des Mikroklimas durch geringe Ausdehnung zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von etwa von 1500 m² geringwertigem Lebensraum (Acker, Grünland)
- Beeinträchtigung der Lebensraumqualität für wildlebende Pflanzen und Tiere gegenüber vorhandener Situation durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen

Landschaftsbild

- Erweiterung der besiedelten Fläche mit Verlust an unbebauten 'Zwischenflächen'
- durch weitgehende Bebauung des gesamten Umfeldes und weiterhin vorhandene weitreichende Blickbeziehungen, keine erhebliche Beeinträchtigung

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird empfohlen, freiwachsenden Hecken an der nördlichen und westliche Grundstücksgrenze und 2 hochstämmigen Obstbäumen oder einem großkronigen Laubbaum auf den Grundstücken ohne Gehölzbestand anzupflanzen.

Fläche 4:

Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstückes 275/5 in der Flur 1, Gemarkung Briesen, welches über die "Privatstraße" erschlossen wird. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt unmittelbar an Wohnbebauung an und auch die gegenüberliegende Straßenseite ist bebaut, so daß es sich bei dem Vorhaben, diese Fläche in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehen, um eine Abrundung des Siedlungskörpers handelt.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Auf dieser Fläche werden durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet. Nach BbgNatSchG geschützte Strukturen sind hier nicht vorhanden und Lage und Ausdehnung (ca. 5000 m²) lassen sie auch für eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, bei Bebauung in Anlehnung an den umgebenden Bestand, nicht relevant werden. Lediglich die Nord- und Ostseite als neu auszubildender Siedlungsrand sind, auch durch die Einsehbarkeit von der Bahnstrecke, von Bedeutung.

Die Fläche zeigt eine geschlossene Vegetationsdecke und ist Teil einer ausgedehnten Ackerbrache. Gehölze treten hier nicht auf. Dagegen bildet eine Reihe stattlicher Nadelbäume (Picea, Thuja) die Grenze zum östlichen Wohngebiet. Südlich der schmalen Straße sind bebaute Grundstücke mit Kleinsiedlungscharakter vorzufinden. Säume sind nur sehr schmal ausgebildet und durch häufiges Überfahren beeinträchtigt. Sie können ggf. in Qualität und Dimension durch eine Bebauung verlagert und aufgewertet werden. Im östlichen Teil durchschneidet eine vegetationsfreie Fahrspur die Fläche nach Norden.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von insgesamt 600 m² belebten Bodens als Vegetationsstandort und Wasserspeicher durch Hauptgebäude und 300 m² durch Nebenanlagen bei Annahme einer GRZ von 0,2 und 30 m Bebauungstiefe

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringe Überbauung und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten (bei angrenzender Bebauung mit höherer Dichte üblich)

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung und Versiegelung
 - Erhöhung der Übershirmung und Verschattung gegenüber offenem Bereich
 - Brechung des Windes vor der gegenwärtigen Siedlungsgrenze.

Arten / Biotope

- Verlust von etwa 3000-5000 m² Ruderalfläche unterschiedlicher Qualität als Lebensraum für angepasste wildlebende Tier- und Pflanzenarten

Landschaftsbild

- Erweiterung der besiedelten Fläche mit Verlust an straßenbegleitenden Offenflächen und Einschränkung weitreichender Blickbeziehungen nach Norden
 - Abweichung von traditionell typisch ländlichen Siedlungsstrukturen (Grundstücksgröße, Baukörpervolumen und -gestaltung) mit Wahrnehmung von der Bahnstrecke.

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

- (1) Begrenzung der Bebauungstiefe auf 20 m zur Privatstraße
- (2) Pflanzung einer mind. 1,5 m tiefen, freiwachsenden Hecke oder von 3 hochstämmigen Obstbäumen bzw. Laubbäumen am jeweiligen nördlichen Grundstücksrand.

Diese Vorschläge sind als Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen worden

Darüber hinaus wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten und die Pflanzung eines Solitärbaumes am westlichen Siedlungsrand innerhalb der neu entstehenden Saumfläche vorzunehmen.

Fläche 5:

Umfaßt das Flurstück 60/11 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1.

Die Fläche betrifft einen Einzelstandort, der den Abschluß einer Reihe von Grundstücken mit Eigenheimbebauung bildet. Er ist mit einem Eigenheim sowie einem Nebengebäude bebaut, die sich gut an den sonstigen Bestand anpassen

Vorschläge für Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe sind in der gegenwärtigen Situation nicht mehr erforderlich.

Fläche 6:

Umfasst die Flurstücke 165/7 und 165/8 (je teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Kersdorf.

Auf dieser Fläche ist ein Eigenheim mit Nebengebäude und Hausgarten entstanden. Der Standort wird im Norden und Westen von Wald eingeschlossen. Auch östlich grenzt eine waldbestandene Baulücke an.

Vorschläge für Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe sind in der gegenwärtigen Situation nicht mehr erforderlich.

Fläche 7:

Diese kleine Fläche umfaßt einen Teilbereich des Flurstückes 37 in der Gemarkung Kersdorf, Flur 1, welche im Ortsentwicklungskonzept in einem Abgrenzungsvorschlag zum Innenbereich als Außenbereichsfläche definiert wurde. Diese Fläche wird nach Westen vom Mühlenfließ begrenzt, nach Süden schließt die Kersdorfer Straße an und nach Osten und Westen grenzt die Fläche an ein Wohngrundstück. Eine Abrundung an dieser Stelle erscheint sinnvoll, jedoch sollte bezüglich einer möglichen Überbauung nach § 34 BauGB die unmittelbare Nähe zu einem Fließgewässer berücksichtigt werden.

Die Fläche liegt gemäß der Kreisentwicklungskonzeption in einem Grundwassereinzugsbereich.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Die Fläche bildet im südöstlichen Siedlungsgebiet den Abschluß des Ortes zum Briesener Mühlenfließ. Der Bereich ist intensiv mit Nebenanlagen bebaut bzw. als Garten genutzt. Es dominieren intensiv gepflegte Rasenflächen, Ziergehölze und Nebengebäude verschiedener Art (Schuppen, überdachte Holzlager u.ä.). Das Siedlungsgefüge ist hier sehr kleinteilig und eine zusätzliche einzelne Wohnnutzung hat keinen Einfluss auf die Qualität der Schutzgüter wenn eine Anpassung an die bestehenden Dimensionen (Maß der baulichen Nutzung) erfolgt.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von ca. 120 m² belebten Bodens durch Bauwerke und 100 m² durch Nebenanlagen bei Entwicklung eines zusätzlichen Wohngrundstückes
(Abriss vorhandener Anlagen nicht angerechnet, da mengenmäßig nicht zu bestimmen)

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden),
kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch weitere Bebauung, Versiegelung und ggf. Gehölzverluste (Obst- und Ziergehölze)

Insgesamt ist durch die geringe Ausdehnung und die dominante Wirkung der umgebenden Flächen keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Absoluter Verlust von Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie Verringerung der Lebensraumqualität auf verbleibenden Vegetationsflächen durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen

Landschaftsbild

- Verlust an Gartenflächen am Rande der Ortslage möglich
- Eingriff in das Landschafts-/ Ortsbild wird durch die geringe Ausdehnung und starke Strukturierung des Siedlungsgebietes gering bewertet

Vorschläge für Maßnahmen bzw. Festsetzungen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe sind in auf Grund der gegenwärtigen bereits stark anthropogen überformten Situation nicht erforderlich.

Fläche 8:

Ausgangspunkt der Aufnahme dieses Areals ist eine gemeindeeigene, bereits bebaute Fläche (östlich des südlichen Abzweiges der Kersdorfer Straße). Um die zukünftige Entwicklung dieses Grundstückes abzusichern, hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Ergänzungsfläche vorzuschlagen. Darüber hinaus erfolgt eine städtebauliche Schließung dieser angerähnlichen Situation.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Diese Fläche trennt die Wohnbebauung vom Gelände der Geflügelfarm; sie zeigt sich sehr heterogen. Neben zahlreichen unbefestigten Fahrspuren wird sie als Lagerplatz und Spielbereich (Fußball) genutzt. Auffällig ist eine beachtliche Aufschüttung die auch als Rodelberg beliebt ist. Weitere Teile werden durch Gartenbrachen bzw. Hausgärten eingenommen. Ein größeres Gebäude mit Anbau im Osten und ein Trafo-Häuschen sind ebenfalls integriert.

Die ausgefahrenen Trassen und der häufige Aufenthalt von Menschen auf den restlichen Flächen lassen bei einer Entwicklung kaum Konfliktpotential erkennen. Die Fläche kann mit etwa 5 Eigenheimen bebaut werden.

An Großgehölzen sind lediglich eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) eine Linde (*Tilia cordata*) sowie eine Kiefer (*Pinus sylvestris*) zu nennen.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von ca. 600 m² belebten Bodens durch Bauwerke und 300 m² durch Nebenanlagen bei Entwicklung von 5 zusätzlichen Wohngrundstücken
- möglicher Abtrag der Aufschüttung Rodelberg mit ca. 600 m² Grundfläche

Wasser

- Verlust von etwa 900 m² Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, wenn tlw. bestehende Verdichtungen beseitigt werden

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch weitere Bebauung, Versiegelung und ggf. Gehölzverluste

Insgesamt ist durch die starken Beeinträchtigungen des Ausgangszustandes keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- geringer Verlust von Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen durch starke Vorbelastung
- geringe Lebensraumqualität auf verbleibenden Vegetationsflächen durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen

Landschaftsbild

- Deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes ist möglich (s. vergleichbare, neu erschlossene Siedlungsgebiete in Briesen)

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird empfohlen, trotz der zu erwartenden Verbesserung des momentanen Zustandes, in Anpassung an die Umgebung die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten, die vorhandenen Großgehölze zu erhalten und eine durchgehende Hecken am südlichen Ortsrand anzulegen.

Fläche 9:

Hier ist beabsichtigt, die bauliche Lücke entlang der Kersdorfer Straße zu schließen. Damit erfolgt eine bessere Nutzung der vorhandenen Infrastruktur innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Briesen.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Diese Fläche liegt südlich der Kersdorfer Straße und ist nahezu vollständig mit lichtem Kiefernhochwald bestanden, in dem nur gelegentlich junge Eichen zu finden sind. Dieser setzt sich auch südlich in einem größeren Massiv fort. Die Krautschicht besteht fast nur aus Moosen.

Das Gelände steigt von Osten nach Westen gegenüber der begleitenden Straße; bis auf über 1m Differenz leicht an. Die Straße wird von einer lückigen Baumreihe begleitet.

Sehr auffällig sind schwere Schäden unter den Altkiefern durch die Stürme vom Anfang des Jahres 2007.

Im Rahmen der Entwicklung wird das Entstehen von 7 Eigenheimparzellen angenommen, die von der Kersdorfer Straße direkt erschlossen werden.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von etwa 840 m² belebten Bodens durch Hauptgebäude und weiteren 420 m² durch Nebenanlagen bei Annahme der Entwicklung von 7 Eigenheimgrundstücken

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringer Überbauungsgrad und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung, Reflektion und Wärmespeicherung durch Bebauung, Versiegelung und Waldrodung, geringe Minderung durch Gehölzpflanzungen in Gärten, Verschattung und Übershirmung von Flächen

- Kaum Veränderung der Luftbewegungen gegenüber Wald durch kleinteilige Bebauung und Bepflanzung
- Insgesamt erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen durch nur geringe Vorbelastung (Straßennähe, Pfade im Wald)
- geringe Lebensraumqualität auf verbleibenden Vegetationsflächen durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen

Landschaftsbild

- stärkere Veränderung des Landschaftsbildes ist absehbar (ca. 200 m Waldfront werden ersetzt durch neu entstehenden Siedlungsabschnitt)
- dieser fügt sich aber zwischen ähnliche Baustrukturen östlich und westlich ein

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten, vorhandenen Großgehölze zu erhalten, einen mehrstufigen Waldrand am südlichen Ortsrand zu entwickeln und keine Erschließung bzw. Ein- und Ausgänge an den südlichen Grundstücksgrenzen zuzulassen.

Fläche 10:

Am Ortsausgang Müllroser Straße wird durch Spiegelung der gegenüberliegenden Bebauung über diese Ergänzungsfläche ein beidseitig bebauter Ortsausgang vorbereitet. Eine Bebauung ist für max. 2 Gebäude denkbar.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Die Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Briesen. Sie wird überwiegend von einem lichten Robinienwald eingenommen. Dieser setzt sich entlang der Erschließungsstraße nach Osten fort. Es handelt sich überwiegend um Jungholz, einzelne Bäume erreichen aber auch Stammumfänge bis 105 bzw. 140 cm. Die Krautschicht wird lediglich von Gräsern gebildet. Am Nordrand der Fläche beginnt identisch mit dem Anstieg zu einer Erhebung ein größerer Bestand an Kiefernhochwald. Da offensichtlich bis zu 2000 m² Wald betroffen sind, müssen entsprechende Anträge auf Umwandlung gestellt und forstrechtliche Ersatzleistungen durchgeführt werden.

An einzelnen Punkten finden sich Müllablagerungen.

Maximal können hier 2 Eigenheimgrundstücke entwickelt werden.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von etwa 240 m² belebten Bodens durch 2 Hauptgebäude und weiteren 120 m² durch Nebenanlagen bei Annahme der Entwicklung von 2 Eigenheimgrundstücken

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringer Überbauungsgrad und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung, Reflektion und Wärmespeicherung durch Bebauung, Versiegelung und Waldrodung, geringe Minderung durch Gehölzpflanzungen in Gärten, Verschattung und Überschirmung von Flächen
- Kaum Veränderung der Luftbewegungen gegenüber Wald durch kleinteilige Bebauung, Bepflanzung und Lage im Wald
- Insgesamt keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen durch nur geringe Vorbelastung (Straßennähe, gelegentliches Aufsuchen, Nachbarbebauung, etwas Müll im Wald)
- geringe Lebensraumqualität auf verbleibenden Vegetationsflächen durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen

Landschaftsbild

- keine starke Veränderung des Landschaftsbildes absehbar (max. 50 m Waldfront werden ersetzt durch neu entstehenden Siedlungsabschnitt
- dieser fügt in an ähnliche Baustrukturen östlich und südlich (andere Straßenseite) ein

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten, vorhandenen Großgehölze zu erhalten, die Siedlungskante vor der nördlichen Erhebung und einen mehrstufigen Waldrand am nördlichen Ortsrand zu entwickeln und keine Erschließung bzw. Ein- und Ausgänge an den nördlichen Grundstücksgrenzen zuzulassen.

Fläche 11:

Durch Spiegelung der vorhandenen Bebauung an der Falkenhagener Straße wird nördlich der Bahnlinie über eine Ergänzungsfläche eine Bebauung und so die Abrundung dieses Siedlungsteiles ermöglicht. Bei der baulichen Umsetzung sind die Anforderungen des Immissionsschutzes zu beachten.

Kleingarten- und ähnliche Anlagen wurden auf Empfehlung der Genehmigungsbehörde im wesentlichen dem Außenbereich zugeordnet. Nur in einem Fall wird eine Kleingartenanlage dem Innenbereich zugeordnet.

In diesem Fall erscheint dies in Anbetracht der besonderen Siedlungsstruktur und -gliederung zwischen Frankfurter Straße, Bahnanlage und Gewerbegebiet und unter Berücksichtigung der bereits dargelegten Ansichten Schwiers (S.28, 1992) zur Einbeziehung öffentlicher Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und ähnlicher Siedlungsteile gerechtfertigt zu sein.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Diese Fläche erstreckt sich nahezu vollständig über einen Intensivacker südwestlich der Falkenberger Straße. Sie wird im Süden von der Bahnlinie Berlin Frankfurt (O.) begrenzt.

Ein einzelner Feldweg zur rückwärtigen Erschließung des nördlich gelegenen Wohngrundstückes durchschneidet die Fläche. Sie erstreckt sich ca. 40 m parallel zur Falkenberger Straße. Dies bedeutet eine erheblich geringere Tiefe gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken

Die Falkenberger Straße wird von einer Lindenreihe begleitet, die kaum Lücken aufweist. Diese ist nach § 31 BbgNatSchG geschützt und darf bei der möglichen Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von etwa 840 m² belebten Bodens durch 7 Hauptgebäude und weiteren 420 m² durch Nebenanlagen bei Annahme der Entwicklung von 7 Eigenheimgrundstücken

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringer Überbauungsgrad und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung, Reflektion und Wärmespeicherung durch Bebauung und Versiegelung, geringe Minderung durch Gehölzpflanzungen in Gärten, Verschattung und Überschirmung von Flächen
- Geringere Luftbewegungen gegenüber offenem Intensivacker durch kleinteilige Bebauung, und Bepflanzung (auch für östlich benachbarte Wohngrundstücke)
- Insgesamt keine grundsätzliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von geringwertigem Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen durch landwirtschaftliche Intensivnutzung und weitere Vorbelastung (Straßennähe, Nachbarbebauung)
- geringe Lebensraumqualität auf verbleibenden Vegetationsflächen durch intensive Pflege und ständigen Aufenthalt von Menschen aber gewisse Strukturvielfalt durch Pflanzungen und Nebenanlagen (Sekundärbiotope) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Landschaftsbild

- starke Veränderung des Landschaftsbildes absehbar durch angestrebte beidseitige Bebauung der Falkenberger Straße (max. 200 m offene Front zur Landschaft werden ersetzt durch weitgehend geschlossenen Siedlungsabschnitt)
- dieser kann sich in ähnliche Baustrukturen östlich (andere Straßenseite) und nördlich einfügen

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten, die Bäume an der Falkenberger Straße bei Anlage der Ausfahrten zu schützen, die südwestliche Siedlungskante durch Entwicklung einer Hecke und oder Pflanzung von mind. 2 Laubbäumen (auch Obstbäume) je Grundstück auszubilden und keine Erschließung bzw. Ein- und Ausgänge an den südwestlichen Siedlungsgrenzen zuzulassen.

Fläche 12:

Fläche 12 ist eine Weiterentwicklung der bereits auf der Grundlage der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung entstandenen Bebauung an der Frankfurter Str.. Mit der nunmehr aufgenommenen Fläche wird die Nordseite der Frankfurter Str. im Ortsausgangsbereich gespiegelt.

Landschaftspflegerische Bewertung:

Auf dieser Fläche werden durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet. Sie ist ca. 150 m lang und umfasst etwa 4500 m².

Als nach BbgNatSchG geschützte Struktur ist abschnittsweise eine Baumreihe entlang der Straße vorhanden, die wahrscheinlich den Rest einer Allee darstellt (gegenüberliegende Seite kaum Bäume). Die Fläche selbst ist Teil von intensiv genutztem Grünland und wird nach Westen durch ein eingeschlossenes älteres Wohngrundstück begrenzt. Im Osten grenzt sie an einen nicht ausgebauten Erschließungsweg noch weiter südlich liegender Grundstücke. Dieser fällt von der Frankfurter Straße allmählich auf das deutlich niedrigere Niveau des Grünlandes.

Die Böschung zwischen Straße bzw. nördlichem Erschließungsweg und Grünland ist teilweise mit Sträuchern und Ulmenaufwuchs bestanden. Die Sträucher gehören zu den Arten Mahonie (*Mahonia Aquifolium*) Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von insgesamt 900 m² belebten Bodens durch Hauptgebäude und 450 m² durch Nebenanlagen bei Annahme einer GRZ von 0,2

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringer Überbauungsgrad und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung und Versiegelung, Minderung durch Gehölzpflanzungen in Gärten, Verschattung und Übershirmung von Flächen
 - Verringerung der Luftbewegung gegenüber Offenfläche nur teilweise da Niveauunterschiede im Bestand
 - Insgesamt keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotope

- Verlust von etwa 4500 m² Intensivgrünland als Lebensraum für angepasste wildlebende Tier- und Pflanzenarten
 - Verlagerung des Saumes der landwirtschaftlichen Nutzfläche nach Süden (neue Grundstücksgrenzen)

Landschaftsbild

- Erweiterung der besiedelten Fläche mit Verlust an Straßen begleitendem Grünland und abschnittsweise Einschränkung weit reichender Blickbeziehungen nach Süden
 - Abweichung von traditionell typisch ländlichen Siedlungsstrukturen (Grundstücksgröße, Baukörpervolumen und -gestaltung)

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten und dabei die Bebauungstiefe zur Frankfurter Straße auf 20 m zu begrenzen, die Bäume an der Frankfurter Straße z.B. durch einen parallelen Erschließungsweg zu schützen, mind. 2 Obstbäume oder einem Laubbaum im hinteren Grundstücksteil, in Abhängigkeit vom Standort zu pflanzen und den Strauchbestand in der Böschung zur Straße zu erhalten.

Fläche 13:

Fläche 13 ist Bestandteil einer Gewerbebrache an einer von der K.-Marx-Str. abgehenden Privatstraße und somit Bestandteil bereits siedlerisch genutzten Areals..

Landschaftspflegerische Bewertung:

Diese Fläche wird von einer Gewerbebrache gebildet. Am südlichen Rand stehen zwei längere Hallen. Eingeschlossen ist ein kleinerer Bereich der ähnlich einem Kleingarten genutzt wird (Schuppen, Tierhaltung, Obst, Gemüse). Von Ost nach West beträgt die Ausdehnung 220 m und von Nord nach Süd bis etwa 90 m. Die jahrelange Nutzungsaufgabe führte zur Herausbildung einer Gesellschaft mit mehrjährigen Gräsern (*Calamagrostis epigejos*). Gehölzanflug (Kiefer und Birke) ist noch nicht in erheblichem Umfang aufgetreten. Dagegen finden sich eine ältere Eiche (*Quercus petraea*) sowie eine Birke (*Betula pendula*) und am nördlichen Rand auch eine ältere Fichte (*Picea abies*). An der Nordwestgrenze existiert eine Hecke aus Pflaume Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Eiche (*Quercus petraea*). Die Fläche bietet Platz für die Entwicklung von bis zu 7 Eigenheimgrundstücken oder für ein landwirtschaftliches Unternehmen. Sie ist einer Geflügelfarm im Süden benachbart und grenzt im Norden an älteres Kleinsiedlungsgebiet.

Wirkungen der Bebauung / Besiedelung:

Boden

- möglicher Verlust von insgesamt 840 m² belebten Bodens durch Hauptgebäude und 420 m² durch Nebenanlagen bei Annahme einer GRZ von 0,2, weitere Versiegelung durch Erschließung möglich!

Wasser

- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden), kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden, da geringer Überbauungsgrad und geologische Verhältnisse die Aufnahme des Oberflächenwassers im Boden gewährleisten

Klima / Luft

- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch geringfügig zunehmende Bebauung und Versiegelung (bei Abriss der Hallen), Minderung durch Gehölzpflanzungen in Gärten, Verschattung und Überschirmung von Flächen
 - Verringerung der Luftbewegung gegenüber Offenfläche
 - Insgesamt keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten.

Arten / Biotop

- Verlust von etwa 4500 m² wenig gestörtes Brachland als Lebensraum für angepasste wildlebende Tier- und Pflanzenarten
 - Verlust einer Fläche die auch für Wanderungsbewegungen und Biotopverbund genutzt werden konnte

Landschaftsbild

- Erweiterung der besiedelten Fläche
 - Gefährdung der wenigen aber dominanten Großgehölze
 - Beseitigung der verfallenden Hallen
 - Beräumung der Schuppen

Vorschläge für Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe im Falle der Bebauung:

Es wird in Anpassung an die Umgebung empfohlen, die Versiegelung der Grundstücke kleiner/ gleich 20 % zu halten, den Baumbestand sowie die Hecke im Nordwesten zu schützen, mind. 2 Obstbäume oder einen Laubbaum im hinteren Grundstücksteil, in Abhängigkeit vom Standort zu pflanzen und die beiden Hallen auf dem Grundstück abzureißen (kompensiert die erwartete Versiegelung fast vollständig).

Ergänzungen

Nachrichtlich in den Entwurf übernommen wurden die bekannten Bodendenkmale. Eingetragen sind ferner die Plangebietsgrenzen von Bebauungsplänen.

Ferner sind die in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg aufgeführten Richtwerte zu beachten. Bei Heranrücken von Wohnbebauung an vorhandene Stallanlagen ist aufgrund von Gerüchen mit Konflikten zu rechnen. Die notwendigen Mindestabstände (in Bezug auf die Hühneranlage) wurden in einem Sondergutachten für die Hühneranlage durch die BIG mbH im Dezember 1993 ermittelt. Damit ist zu erwarten, daß Satzungsgebiete durch Gerüche der Stallanlagen beeinflusst werden.

Da es im Zusammenhang mit der Jungrinderstallanlage noch kein Sondergutachten gibt, welches konkrete Aussagen über eine Geruchsbelastung ermöglicht, werden Interessierte, die in einem Abstand von weniger als 300 m zu der Jungrinderstallanlage bauen wollen, angehalten eine gutachterliche Stellungnahme vorzulegen, die zur Befundung der Genehmigungsfähigkeit eines Neubauvorhabens heranzuziehen ist.