

Flächennutzungsplan

der Gemeinde

Falkenberg

Erläuterungsbericht

Stand September 1999

Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg**Erläuterungsbericht**

<u>Inhalt / Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Aufgabe und Inhalt der Flächennutzungsplanung	3
1.2 Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung	4
1.3 Erforderlichkeit eines Landschaftsplans	5
1.4 Verfahren	5
1.5 Kartengrundlagen	6
2. Planungsziele und -grundlagen	6
2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2 Regionalplanerische Vorgaben	7
2.3 Planungsvorgaben des Kreises	7
2.4 Fachplanungen	9
2.5 Planungsziele der Gemeinde	9
3. Lage im Raum	10
3.1 Naturräumliche Einbindung	11
3.2 Verkehrsräumliche Lage	11
4. Naturräumliche Gegebenheiten	11
4.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen	11
4.2 Klima	12
4.3 Gewässer	12
4.4 Böden	12
4.5 Landschaft und Freiraum	13
5. Orts- und Siedlungsstruktur	13
5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsgeschichte	13
5.2 Beschreibung des Bestandes	14
6. Bevölkerungsentwicklung	15
6.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
6.2 Wanderungen	16
6.3 Altersstruktur	17
6.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	18
7. Grundzüge der Flächennutzung	19
7.1 Wohnbauflächen	19
7.1.1 Wohnungsbestand	20

<u>Inhalt / Gliederung</u>	<u>Seite</u>
7.1.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfes	20
7.1.3 Flächen für den Wohnungsbau	20
7.2 Gemischte Bauflächen	22
7.2.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte	22
7.2.2 Gemischte Bauflächen	23
7.3 Gemeinbedarf	25
7.4 Verkehr	25
7.4.1 Bestand	26
7.4.2 Planung	27
7.5 Versorgung und Entsorgung	27
7.5.1 Bestand	27
7.5.2 Planung	27
7.6 Grünflächen, Sport, Erholung, Freizeit, Fremdenverkehr	28
7.6.1 Bestand	28
7.6.2 Planung	28
7.7 Wasserflächen und Schutzgebiete	28
7.8 Landwirtschaft	
7.8.1 Bestand	29
7.8.2 Planung	29
7.9 Wald	30
7.9.1 Bestand	30
7.9.2 Planung	31
7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
7.11 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, Biotop	33
7.12 Denkmalschutz	34
7.13 Immissionschutz	35
7.14 Umweltgefahren	36
7.15 Windenergienutzung	37
7.16 Textliche Darstellungen	37
8. Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	38
8.1 Erläuterungen zur Integration	39
8.2 Zusammenfassung der Integration	41
9 Flächenbilanz	43
<u>Anhänge</u>	
A1 Rechtsgrundlagen	45
A2 Verbindliche Bauleitpläne / städtebauliche Satzungen	46
A3 Quellenangaben	46

Erläuterungsbericht Stand September 1999

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin - Hermsdorf

Telefon + Telefax (030) 404 14 96

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe und Inhalt der Flächennutzungsplanung

Nach den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts stehen der Gemeinde eine Reihe von formellen und informellen Planungsinstrumenten zur Regelung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan ist ein formelles Planungsinstrument der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet. Er führt die offizielle Bezeichnung "vorbereitender Bauleitplan". Bei der Einordnung in Hierarchie und System der räumlichen Planungen ist er mit seiner Aussageschärfe zwischen den Planungen des Landes, der Regionalen Planungsgemeinschaften und den einzelnen Fachplanungen (z.B. Verkehr, Abfall, Naturschutz) einerseits und dem Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) andererseits einzuordnen.

Der Flächennutzungsplan stellt die vorhandene und die zukünftig beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan hat verschiedene Inhalte.

- Die Darstellungen des Plans betreffen die eigentlichen, weitgehend in der Planungshoheit der Gemeinde liegenden Planinhalte. Ein "Katalog" möglicher Darstellungen findet sich im § 5 Abs. 2 BauGB (u.a. Bauflächen, Grünflächen, Wald, Wasserflächen). Der Flächennutzungsplan enthält zeichnerische Darstellungen und textliche Darstellungen. Beide Darstellungsformen haben denselben Rechtscharakter.
- Kennzeichnungen sind Hinweise auf Gegebenheiten, die im Zusammenhang mit Planung und zukünftiger Nutzung besonderer Beachtung bedürfen. Ein "Katalog" möglicher Kennzeichnungen findet sich im § 5 Abs. 3 BauGB (z.B. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, Bergbau, Altlasten). In der Regel werden Informationen über notwendige Kennzeichnungen von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.
- Nachrichtliche Übernahmen betreffen die Ergebnisse von Planungsverfahren, die nicht nach dem Baugesetzbuch, sondern nach anderen (Fachplanungs-) Gesetzen durchgeführt werden. Hierzu gehören u.a. geplante Straßen oder Schienenwege, welche durch ein sogenanntes Planfeststellungsverfahren die rechtliche Grundlage für ihre Realisierung erhalten. Sind die betreffenden Verfahren noch nicht abgeschlossen, so soll der Flächennutzungsplan einen entsprechenden Vermerk erhalten.
- Des Weiteren kann der Plan Hinweise (in zeichnerischer Form oder als Text) enthalten. Sie dienen der Erläuterung und Ergänzung von Darstellungen, Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen. Die Hinweise entfalten jedoch keine Bindungswirkung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen eine hohe Flexibilität gewährleisten, um in den nächsten Jahren möglichst viele, gegenwärtig nicht absehbare Ansprüche an die Flächennutzung ohne zeitraubende Änderungsverfahren zuzulassen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sie dürfen den Inhalten des FNP nicht widersprechen. Allerdings ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch das "Entwicklungsgebot" (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu beachten. Damit hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, in geringem Umfang von den (grobem) Darstellungen des FNP abzuweichen. Im Einzelfall muß die höhere Verwaltungsbehörde entscheiden, ob der Entwicklungsspielraum

des FNP in Anspruch genommen werden kann, oder ob im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch ein Verfahren zur Änderung des FNP durchgeführt werden muß.

Bauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beurteilen. Soweit keine genehmigten verbindlichen Bauleitpläne oder städtebauliche Satzungen mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB die zulässige Art der Nutzung verbindlich regeln, ist die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben nur nach § 34 BauGB zu prüfen.

Siedlungssplitter, die sich im Außenbereich befinden, werden nicht als Bauflächen dargestellt; der Baubestand wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans den umgebenden Flächen (Wald oder Landwirtschaft) zugeordnet. Gleiches betrifft die Stallanlage am Südwestrand der Ortslage.

Gebäude und ihre Nutzungen haben Bestandsschutz. Die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben ist in diesen Bereichen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches § 35 zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan ist das Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung. Daher sieht die Planzeichenverordnung zahlreiche Darstellungsmöglichkeiten für bauliche Nutzungen vor, aber nur verhältnismäßig wenige Planzeichen für den Außenbereich und für nicht-bauliche Nutzungen. Aus diesen Gründen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Außenbereich wesentlich stärker generalisiert und zusammengefaßt, als die des Landschaftsplanes.

Neben den überörtlichen werden auch die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt, die als Haupterschließung der Ortsteile dienen. Nebenstraßen, die ausschließlich der inneren Erschließung dienen, werden nicht gesondert dargestellt.

1.2 Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung

Bis zum 31.12.1997 gelten in den neuen Ländern die in § 246 a genannten Überleitungsregeln. Diese Regeln erleichtern für eine Übergangsperiode die Aufstellung von Verbindlichen Bauleitplänen. Nach diesem Zeitpunkt ist das Baugesetzbuch in seiner in allen Bundesländern gültigen Fassung anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Dieser Plan bildet die Grundlage für andere, insbesondere städtebauliche Planungen.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist erforderlich,

- um Klarheit über die städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsspielräume der Gemeinde zu erlangen und um diese Entwicklung zu steuern;
- um Bebauungspläne aufzustellen, welche nicht selbst ausreichen, um die städtebauliche Ordnung herzustellen (die betrifft vornehmlich Bebauungspläne im Außenbereich);
- um für Bebauungspläne das einfachere Anzeigeverfahren statt des Genehmigungsverfahrens anwenden zu können (§ 11 BauGB);
- um bebauten Bereich im Außenbereich mittels einer Satzung als im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB);
- um eine Entscheidungsgrundlage über Bauvorhaben im Außenbereich zu schaffen (§ 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er gilt als verwaltungsinternes Planwerk. Ansprüche irgendwelcher Art können weder aus dem Entwurf noch aus dem beschlossenen Flächennutzungsplan hergeleitet werden. Allerdings entfaltet der Flächennutzungsplan sogenannte Bindungswirkungen:

- Bebauungspläne sind (mit einem gewissen Spielraum) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
- Bauvorhaben im Außenbereich werden nach den Inhalten des Flächennutzungsplans beurteilt.
- Öffentliche Planungsträger haben ihre Planungen an den Flächennutzungsplan anzupassen, soweit sie diesem Plan während seiner Aufstellung nicht widersprochen haben.

(Quelle: Schmidt-Eichstaedt 1993 S. 133 ff)

1.3 Erforderlichkeit eines Landschaftsplans

Die Landschaftsplanung ist in den §§ 5 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Planungsinstrument zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege rahmengesetzlich verankert. Nach § 6 Abs. 3 BNatSchG ist bei den örtlichen Landschaftsplänen auf die Verwertbarkeit des Landschaftsplanes für die Bauleitplanung Rücksicht zu nehmen. Nach § 6 Abs. 4 BNatSchG regeln die Länder das Verfahren und die Verbindlichkeit der Landschaftspläne, insbesondere für die Bauleitplanung; sie können auch bestimmen, daß Darstellungen des Landschaftsplanes als Darstellungen in den Flächennutzungsplan oder in andere städtebauliche Pläne aufgenommen werden.

Das Land Brandenburg hat diese Regelungen mit den Bestimmungen des § 7 Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) umgesetzt. Im Landschaftsplan werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege von den Trägern der Bauleitplanung dargestellt.

(Zitat nach: Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr 1994)

Das in Brandenburg anzuwendende Verfahren für die Aufnahme der Darstellungen des Landschaftsplanes als Darstellungen in den Flächennutzungsplan wird in "Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr" von 1997 geregelt. Das Verfahren wird in Kapitel 8 dieses Erläuterungsberichtes beschrieben.

1.4 Verfahren

Für die formellen Planungsinstrumente, d.h. für den Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan finden sich Vorschriften für die Planungsinhalte und den Ablauf des Planungsverfahrens in §§ 2 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB).

1.5 Kartengrundlagen

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird auf einer Kartengrundlage im Maßstab 1 : 10.000 hergestellt. Der Darstellungsmaßstab bedingt die zeichnerische Genauigkeit. für die zeichnerischen Darstellungen gilt:

- Der Plan zeigt die Grundzüge der zukünftigen Nutzung von Flächen. Die Abgrenzung einzelner Nutzungen untereinander muß im Einzelfall, durch Ortsbesichtigung und ggf. durch vermessungstechnische Arbeiten genau festgelegt werden. Das Abnehmen von genauen Maßen aus dem Plan und die Übertragung in die Örtlichkeit widerspricht den Grundsätzen der Planung.
- Der Plan ist nicht grundstücksscharf. Da die Kartengrundlage keine Flurstücksgrenzen zeigt, kann keine Festlegung von Nutzungen entlang von Grundstücksgrenzen erfolgen.
- Flächen, die kleiner als 10.000 m² sind (entspricht 1 cm² in der Planzeichnung) oder deren Geometrie zeichnerisch nicht erfaßt werden kann, sind in der Planzeichnung nicht selbständig dargestellt, sondern in die umgebenden Flächen einbezogen.
- Wo die Planzeichenverordnung die Möglichkeit bietet, werden Symbole zur Darstellung von Nutzungen auf kleinen Standorten benutzt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Falkenberg wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin in der Stellungnahme mit Datum vom 31.01.1996 mitgeteilt.

Lage und Bedeutung der Gemeinde:

- Die Gemeinde liegt im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. (Bezug: Leitbild der dezentralen Konzentration)
- Die Gemeinde liegt im Einzugsbereich des Mittelzentrums Fürstenwalde. (Bezug: Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung)
- Die Gemeinde liegt im Einzugsbereich des Kleinzentrums Briesen. (Bezug: Entwurf Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe", Regionale Planungsgemeinschaft Oderland - Spree)

Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde:

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter (§ 3 (2) Nr. 1 BbgLPIG)
- Erhalt und Bewahrung des Landschaftsbildes, des historisch gewachsenen Ortsbildes, der schützenswerten Bausubstanz (§ 3 (2) Nr. 7 BbgLPIG)
- Bewahrung der Brandenburgischen Kulturlandschaft mit ihren landschaftsprägenden Seen, Flüssen landwirtschaftlichen Fluren und Wäldern (§ 3 (2) Nr. 9 BbgLPIG)
- Entwicklung der Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung (§ 4 Nr. 1 BbgLPIG)
- Orientierung der Planung auf die Innenentwicklung und Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft (§ 4 Nr. 3 BbgLPIG)
- Förderung des Tourismus unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes; funktionsgerechte Anbindung touristischer Einrichtungen und Anlagen an das Verkehrsnetz, Größenordnung und bauliche Gestaltung müssen dem Charakter der vorhandenen

- Ortslagen entsprechen (§ 4 Nr. 5 BbgLPIG)
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung von Siedlungsflächen, Vorrang der Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und Nutzung innerörtlicher Siedlungsflächen (§ 4 Nr. 6 BbgLPIG)
- Förderung des Natur- und Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 4 Nr. 9 BbgLPIG)

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

Bis zur Vorlage des bestätigten integrierten Regionalplans werden für die regionalisierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung den Stellungnahmen der Regionalen Planungsstelle zugrunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 04.07.1995
 - Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Teilplan Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, ... vom 27.11.1997
 - Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionalplanentwurf vom 07.09.1998
- Der Wohnbaulandbedarf wird in Falkenberg durch die Abrundungen gedeckt.
 - Durch die bereits genehmigten Gewerbeflächen ist der Bedarf von allen Kommunen im Amt gedeckt.
 - Als schützenswerter Raum ist von Bedeutung: LB "Wiesenlandschaft bei Arensdorf, Wilmersdorf und Falkenberg".

Der Regionalplanentwurf einschließlich der Hauptkarte Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland-Spree wurde am 07.09.1998 durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen. Die Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle erfolgten mit Datum vom 19.12.1995 und 09.10.1998.

2.3 Planungsvorgaben des Kreises

Im Dezember 1995 wurde vom Landkreis die "Räumliche Entwicklungskonzeption Landkreis Oder - Spree Schlußbericht" fertiggestellt. Es handelt sich hierbei um eine informelle Planung auf Kreisebene, die einen Rahmen für die Einordnung kommunaler Planungsabsichten in die kreisliche Gesamtkonzeption darstellt. Für die Gemeinde Falkenberg werden im zeichnerischen Teil planerische Aussagen gemacht. Die Pläne haben im Original Maßstäbe von 1 : 100.000 bis 1 : 300.000.

Plan 1: Entwicklungskonzeption Siedlungsstruktur:

- keine zentralörtliche Einstufung

Plan 2: Entwicklungskonzeption Verkehr:

- Kreisstraße K LOS 6735
- Landesstraße L 38
- keine Darstellungen zu Neutrassierung / Ausbau von Straßen

- Plan 3: Entwicklungskonzeption Naherholung und Fremdenverkehr-
Schwerpunktort Naherholung / Fremdenverkehr
- sonstige Gebiete mit natürlicher Eignung für Erholungsfunktionen (gesamtes Gemeindegebiet)
- Plan 4: Überregionale Einordnung / Verbindungsachsen:
- keine Einordnung
- Plan 5: Teilräumliche Gliederung:
- ländlicher Raum
- Plan 6: Siedlungsstrukturelle Gliederung:
- Grünzäsur / ländlich geprägter Raum um Fürstenwalde
- Plan 7: Bevölkerungsdichte auf Gemeindeebene (Stand Dezember 1994):
- Bevölkerungsdichte 1 - 45 EW / qkm
- Plan 8: Zentrale Orte und Nahbereiche:
- Nahbereich A des Klein zentrums Briesen
- Plan 9: Verwaltungsstruktur:
- amtsangehörig im Amt Odervorland
- Plan 10: Grundkarte Flächennutzung:
- Naturraum Wald (Bestand)
 - Naturraum landwirtschaftliche und sonstige Flächen (Bestand)
 - Straßen mit örtlicher Bedeutung (Kreis- und Landesstraßen)
- Plan 11: Natur- und Landschaftsschutz:
- keine Darstellungen
- Plan 12: Grundwassersicherstellungs-, Trinkwasserschutz-, Trinkwassereinzugs- und Fassungsgebiete, Wasserwerke:
- keine Darstellungen
- Plan 12 a: Wasser- und Abwasserverbände:
- Wasser- und Abwasserverband Fürstenwalde und Umland
- Plan 13: Oberflächennahe Rohstoffe:
- keine Darstellungen
- Plan 14: Abfallentsorgung:
- Einzugsbereich für Haus- und Sperrmüll sowie Kühlgeräte: "Unternehmen A"
 - keine Darstellung von Deponiestandorten
- Plan 15: Landwirtschaft, Anbaueignung
- weniger geeignet (Ackerzahlen 20 bis unter 28)
 - landwirtschaftliche Vergleichszahl 32 (für die Gemeinde)
 - Ackerzahl 25 (für die Gemeinde)
 - Standorteinheit D2 (für die Gemeinde)

- Plan 16: Forstwirtschaft, Verwaltung:
- Bereich der Oberförsterei Briesen
 - Bereich des Amtes für Forstwirtschaft Müncheberg

- Plan 17: Nutzungspotentiale von Konversionsflächen:
- keine Darstellungen

2.4 Fachplanungen

Weitere raumordnerische Vorgaben können aus der Planung für den deutsch - polnischen Grenzraum abgeleitet werden (Bundesministerium 1995). Die Aussagen dieser Planung erfolgen im Maßstab 1 : 1.750.000 pauschal für das Gebiet des Amtes Odervorland.

- Das Gebiet gehört zum direkten Grenzraum. (Plan 1: Untersuchungsregion)
- Das Gebiet liegt in einer siedlungsstrukturellen Verbindungsachse mit internationaler Bedeutung. (Plan 2: Raumordnerische Entwicklungsstrategie)
- Die Rinne Petersdorfer See - Kersdorfer See wird als schutzbedürftiges Gebiet dargestellt. (Plan 3: Schutzgebiete)
- Plan 4: Gebiete mit ökologischem Sanierungsbedarf: keine Aussage
- Großflächige Darstellung als Raum in einer siedlungsstrukturellen Entwicklungsachse (Plan 5: Siedlungsstruktur - Zentrenhierarchie und Entwicklungsachsen)
- Wirtschaftsverbindung an der Verkehrsachse Berlin - Frankfurt / Oder (Plan 6: Siedlungsstruktur - Wirtschaftsfunktionen der Städte)
- Im West- und Südteil: Gebiete mit der Förderung einer ökologischen Landwirtschaft; im Nordostteil: landwirtschaftliches Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet (Plan 7: Landwirtschaftliche Gebiete)
- Erholungsgebiet aufgrund naturräumlicher Qualitäten, mit durchschnittlicher Qualität (Plan 8: Fremdenverkehrsregionen und -städte)
- Plan 9: Straßennetz, Wasserwege und Straßengrenzübergänge: Darstellung Autobahn und Oder-Spree-Kanal (keine Veränderung des Bestandes)
- Plan 10: Schienennetz, Flughäfen und Schienengrenzübergänge: Darstellung einer überregionalen Strecke (Bestand) und einer Hochgeschwindigkeitsstrecke Berlin - Posen

2.5 Planungsziele der Gemeinde

<u>Ziele</u>	<u>Planungsmaßnahmen</u>
Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und der Einwohnerzahlen	Bereitstellung von Bauland
Schaffung von Arbeitsplätzen	Darstellung von geeigneten Flächen im FNP
Erhalt der Landwirtschaft	Darstellung von geeigneten Flächen im FNP
Sicherung einer wirtschaftlichen Bodennutzung im Außenbereich	Darstellung von Aufforstungsflächen als Option für die zukünftige Nutzung

3. Lage im Raum

Falkenberg ist eine kleine, ländliche Gemeinde. Sie liegt im Norden des Landkreises Oder - Spree, östlich der früheren Kreisstadt Fürstenwalde. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ruhige, landschaftlich schöne Lage abseits der großen Verkehrswege aus.

Übersicht: Administrative Zugehörigkeit

Bundesland: Brandenburg
Kreis: Landkreises Oder - Spree, Sitz der Kreisverwaltung Beeskow
Amt: Amt Odervorland, Amtssitz Briesen (Mark)

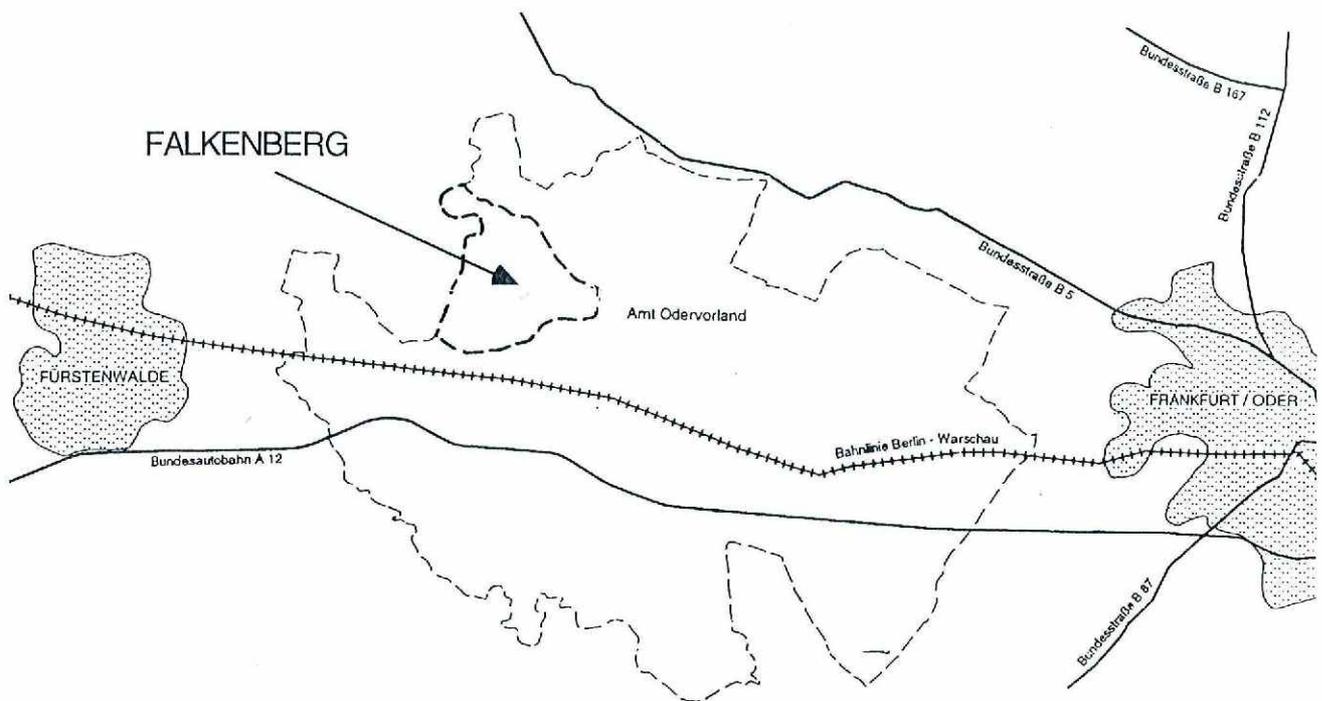


Abbildung 1
Lage im Raum

Maßstab 1 : 200.000

3.1 Naturräumliche Einbindung

Die Gemeinde liegt innerhalb der "abwechslungsreichen Agrar- und Waldlandschaft" der Lebuser Platte.

3.2 Verkehrsräumliche Lage

Übersicht: Verkehrsräumliche Lage

5 km	Entfernung nach Briesen (Kleinzentrum, Amtssitz, Bahnhof)
6,5 km	Entfernung nach Berkenbrück (Bahnhof)
13 km	Entfernung nach Fürstenwalde

4. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft im Gemeindegebiet ist in Waldgebiete und Landwirtschaftsflächen klar gegliedert. Beide Nutzungen weisen keine Monostrukturen auf.

In Abhängigkeit von Bodenarten und Wasserhaushalt sind die Waldflächen mit unterschiedlichen Baumarten bestockt.

Im Rahmen eines wissenschaftlich begleiteten Projektes wird die Feldflur mit Gehölzpflanzungen aufgewertet.

Das Gelände weist keine großen Höhendifferenzen auf. Dies begünstigt Freizeitaktivitäten wie z.B. Wandern oder Radfahren.

Alle Faktoren können Potentiale bei der Entwicklung von touristischen Einrichtungen in kleinen Einheiten darstellen.

Größere Gewässer, die eine fischereiwirtschaftliche Bewirtschaftung oder Nutzung durch Freizeiteinrichtungen erlauben würden, fehlen in der Gemeinde.

4.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen

Die Gemeinde befindet sich innerhalb der regionalgeologischen Einheit "Lebuser Platte". Teilbereiche liegen innerhalb des "Arendorfer Sanders".

Im Plangebiet befindet sich eine Kiessand - Höffigkeitsfläche. Sie liegt teils im Wald, teils auf der Feldflur westlich des Dorfes.

Diese Fläche besitzt den Charakter einer Vorsorgefläche für die Rohstoffversorgung. Eine Abwägung der Interessen der Rohstoffversorgung gegenüber anderen Nutzungsinteressen wird im Rahmen der Erstellung des "Teilregionalplans oberflächennahe Rohstoffe" erfolgen. (Mitteilungen des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 23.05.1996 und vom 15.10.1997)

Das Gemeindegebiet weist keine ausgeprägten Oberflächenformen auf. Das Relief hat nur geringe Höhenunterschiede.

Die höchste Erhebung liegt im Osten des Territoriums. Die unbenannte Hügelkuppe hat eine Höhe von 61,3 m über HN.

Die tiefste Stelle des Gemeindegebietes liegt mit 45,6 m über HN im Süden, beim Übertritt des Grabenzuges "Verlorenes Wasser" in die Nachbargemeinde.

Die Differenz zwischen höchstem und tiefstem Punkt beträgt 15,7 m. Beide Punkte liegen 3,6 km (Luftlinie) von einander entfernt.

4.2 Klima

Großräumig wird das Plangebiet dem Klima des kontinental beeinflussten Tieflandes zugeordnet. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,5°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 535 mm. Vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

4.3 Gewässer

Tabelle 1

Gewässer mit Bedeutung für die Gemeinde *)

<u>Gewässer</u>	<u>Lage</u>	<u>Länge (km)</u>	<u>Fläche (ha)</u>
Verlorenes Wasser (Graben)	östlich des Ortes	8,5	
Dorfteich	im Ortskern		ca. 0,07
Teich	östlich des Ortes		ca. 0,07
Teich	im ehem. Park		ca. 0,17

Quellen: AVP Teil A S. 118 ff und eigene Recherchen

*) Kleinstgewässer und Sammelgräben sind nicht aufgeführt.

Für den Unterhalt der Gewässer II. Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband "Untere Spree" zuständig. (Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG) vom 13. März 1995, GVBl. Brandenburg Teil I Nr. 3 vom 20. März 1995)

4.4 Böden

Die Hauptbodenart besteht aus Sand (S) mit anlehmigem Sand (SI). Als Nebenbodenart sind lehmiger Sand (IS) mit Sandlehm (SL) mit ca. 10 % Flächenanteil vorhanden.

Die natürliche Standorteinheit des Ackerlandes ist D2. Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt 25, die landwirtschaftliche Vergleichszahl 22.

Quelle: AVP Teil A S. 15

4.5 Landschaft und Freiraum

Die Flächen im Norden, Nordwesten, Südwesten und Süden des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt. In diesen Waldgebieten gibt es Bereiche mit Wiesen, verlandeten Seen, Teichen und Gräben. Ein weiteres Waldgebiet befindet sich westlich der Ortslage; es setzt sich in der Nachbargemeinde Wilmersdorf fort. Die übrigen Teile des Gemeindegebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Äcker und Grünland).

Tabelle 2
Flächenanteile

<u>Nutzungskategorie</u>	<u>Fläche (ha)</u>	<u>Anteil der Gemarkungsfläche</u>
Forstwirtschaft	537,34	50,25 %
Landwirtschaft	482,63	45,14 %
Gewässer	2,34	0,22 %
Summe	1022,31	95,61 %

Berechnungen auf Basis: AVP

5. Orts- und Siedlungsstruktur

5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsgeschichte

1354	erste urkundliche Erwähnung
1801	In Dorf und Gut gibt es 23 Wohngebäude, Schmiede, Krug und Windmühle.
1900	Die Gemeinde hat 243 ha Fläche, 28 Häuser; das Gut hat 818 ha Fläche, 5 Häuser und eine Getreidemühle.
1928	Vereinigung von Gemeinde und Gutsbezirk
1931	39 Wohnhäuser
1945	Das beschädigte Gutshaus wird zum Teil abgebrochen.
1946	Im Zuge der Bodenreform werden 849,2 ha enteignet und verteilt.
1957	Gründung einer LPG Typ I mit 11 Mitgliedern und 57 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.
1960	Die LPG hat 78 Mitglieder und 443 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.
1969	Anschluß der LPG an die LPG Alt Madlitz
1993	Verwaltungstechnische Eingliederung in das Amt Odervorland

5.2 Beschreibung des Bestandes

Der Ort Falkenberg hat sich aus einem Straßenangerdorf entwickelt, an dessen nördlichem Ende sich ein Gutshof befand.

Der Dorfanger mit Teich, Kirche und Friedhof bildet auch heute noch den Kern des Dorfes. Die Gebäude des ehemaligen Gutes sind zum großen Teil erhalten geblieben. Bis in die ersten Jahrzehnte unseres Jahrhunderts erfolgte die bauliche Entwicklung des Dorfes entlang der von Nordost nach Südwest verlaufenden Dorfstraße. In dieser Zeit entstanden Bauernhöfe mit charakteristischen Baustrukturen: Wohnhäuser an der Straße, eingeschossig, meist mit Satteldach, zum Teil mit Sockel aus unverputztem Feldsteinmauerwerk; Wirtschaftsgebäude aus Mauerwerk und Holz um einen Hof hinter dem Wohngebäude. Auch wenn diese Hofanlagen nur noch in geringem Umfang für die Landwirtschaft genutzt werden, haben sich die Baustrukturen weitgehend erhalten.

Durch Kriegszerstörungen und später folgende Umnutzungen und Umbauten hat der Gutshof sein Erscheinungsbild stark verändert. Die Einfahrt zum Gutshaus ist privaten Nutzgärten gewichen. Die Reste des Gutshauses (erbaut vermutlich Ende des 17. Jh oder Anfang des 18. Jh) werden nach Umbauten 1966 / 67 als Mehrfamilienwohnhaus und zu kommunalen Zwecken genutzt. Die ehemalige Brennerei steht leer und verfällt. Der Park des Gutes, auf älteren Karten noch als Landschaftspark mit Baumgruppen, Teichen und geschwungenen Fußwegen erkennbar, stellt sich heute als Wiese mit umgebendem dichten Waldbestand dar.

Die Folgen des zweiten Weltkriegs haben auch an anderer Stelle ihre Spuren in der Siedlungsstruktur hinterlassen. Eine Baulücke östlich der Kirche wurde in den Nachkriegsjahren mit Häusern für Neubauern geschlossen (Dorfstraße 22 - 28).

Ebenfalls in dieser Zeit entstand Ortserweiterung am Nordrand des Dorfes (Dorfstraße 1 / 11, Dorfstraße 2 / 8) sowie der Hof Dorfstraße 38 (an der Straße Richtung Briesen). Im Gegensatz zum relativ dicht bebauten Ortskern ist hier ein Bebauungszusammenhang zwischen den einzelnen Hofstellen nicht gegeben. Landwirtschaftliche Nutzflächen (heute teilweise als Hausgärten gebraucht) liegen auf einer Breite von etwa 15 m bis 25 m zwischen den Gebäuden.

Aus der Phase der kollektiven Landwirtschaft stammt eine Rinderstallanlage im Südwesten des Dorfes (Dorfstraße 43).

Eine sich von Westnordwest nach Ostsüdost erstreckende Niederung mit verlandeten Seen, Teichen und Gräben unterbricht die Bebauung der Ortslage zwischen dem Gutsgelände und der Straße am Park. Da das Grundwasser hier dicht unter der Oberfläche ansteht, sind diese Flächen für eine Bebauung nicht sonderlich geeignet.

Im Südteil des Dorfes vorhandene Baulücken sind landwirtschaftlich genutzte Teile der alten Bauernhöfe. Besondere morphologische Merkmale, welche die Entstehung dieser Baulücken erklären könnten, sind nicht erkennbar.

Wohnplätze und Siedlungssplitter:

- Gehöft am Weg nach Alt Madlitz (Haus Dorfstraße 36): älterer Bauernhof, ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.
- Emilienhof: liegt etwa 1,2 km südlich des Dorfes; zwei Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

6. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahrzehnten rückläufig. Von 1950 bis 1996 hat die Wohnbevölkerung um 170 Personen abgenommen.

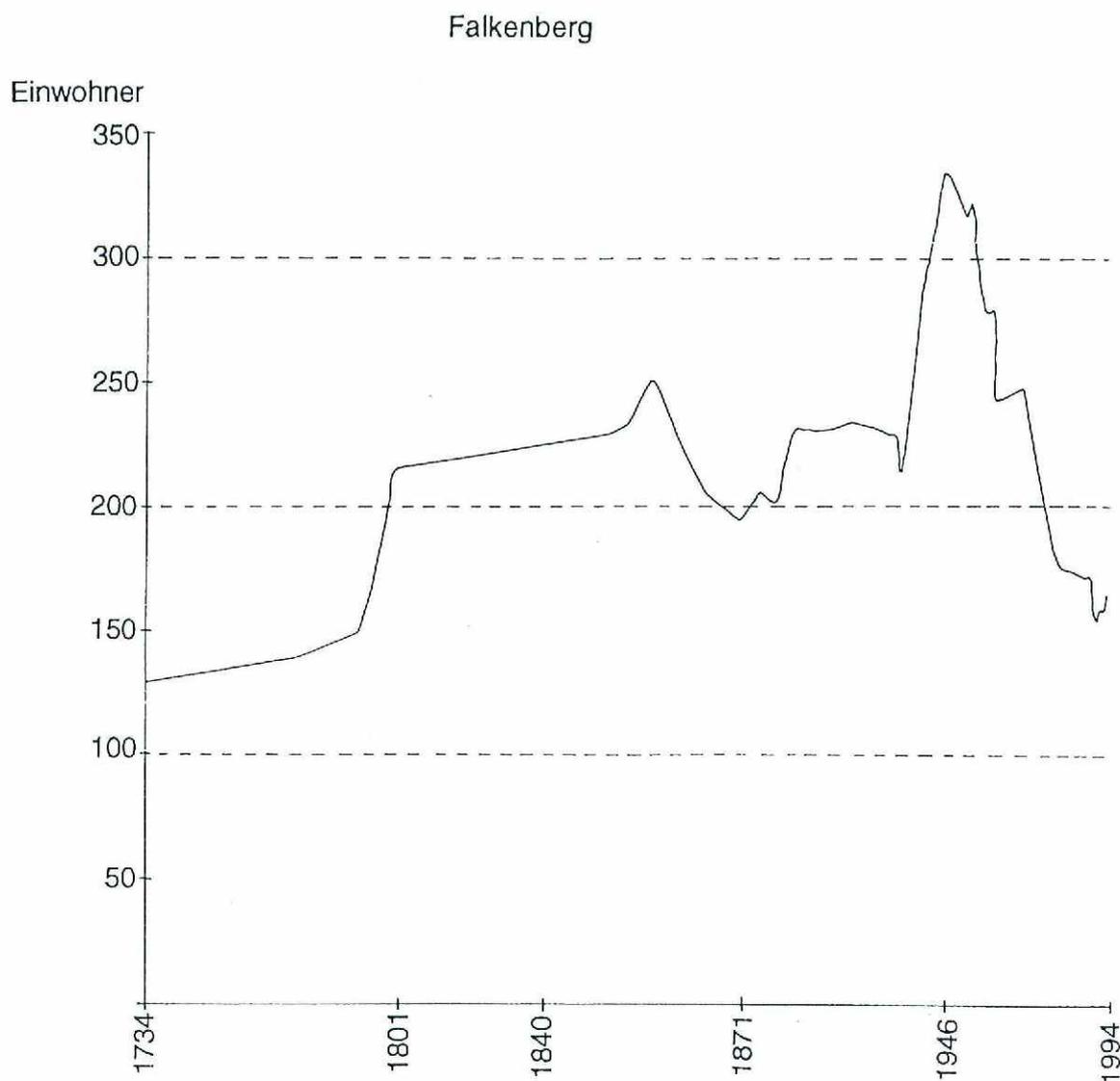


Abbildung 2
Bevölkerungsentwicklung

6.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 3
Bevölkerungsstruktur Stand 31.12.1995:

Frauen	82
Männer	84
Summe	166

Für 1997 gibt die LDS-Statistik 158 gemeldete Personen an.

In der folgenden Tabelle wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum zwischen 01.01.1988 und 31.12.1995 zusammengefaßt.

Tabelle 4
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1988 - 1995

	<u>Männer</u>	<u>Frauen</u>	<u>gesamt</u>
Geburten	6	9	15
Sterbefälle	11	4	15

Quelle: Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist somit stabil.

6.2 Wanderungen

Tabelle 5
Bevölkerungswanderung 1988 - 1995:

	<u>Zuzüge</u>	<u>Wegzüge</u>	<u>Saldo</u>
Frauen	27	- 35	- 8
Männer	31	- 31	±0
Summe	58	- 66	- 8

Quelle: Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt

6.3 Altersstruktur

Tabelle 6
Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 1996:

	<u>weiblich</u>	<u>männlich</u>	<u>insgesamt</u>	<u>Anteil</u>
0 - 15 Jahre	16	17	33	19,3 %
16 - 45 Jahre	51	59	110	64,3 %
46 - 64 Jahre	3	1	4	2,3 %
über 65 Jahre	16	8	24	14,0 %
Summe	86	85	171	100,0 %

Quelle: Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt

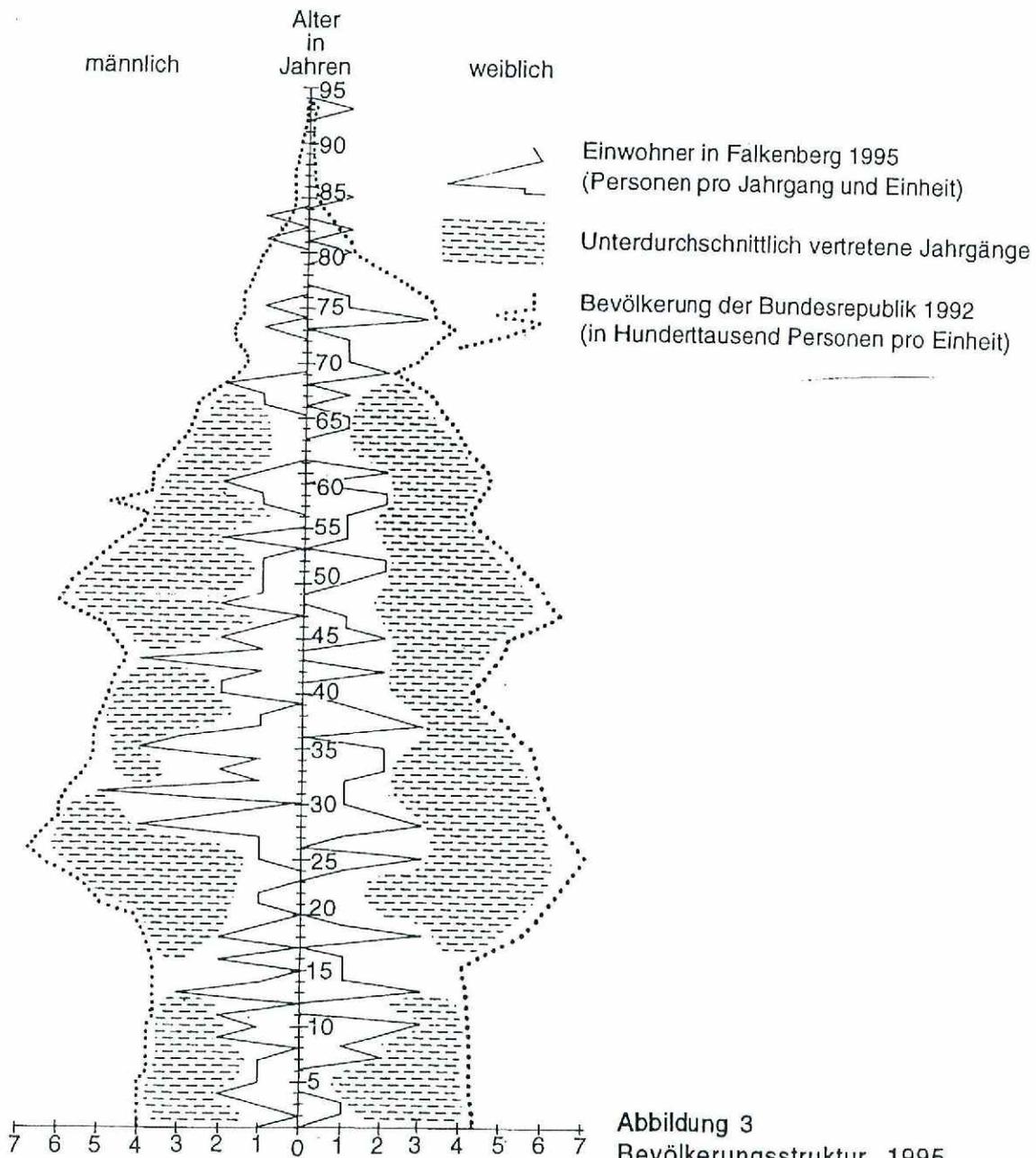


Abbildung 3
Bevölkerungsstruktur 1995

Die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur und der Vergleich mit der Bevölkerungsstruktur der Bundesrepublik erbringt als Ergebnisse:

- Die Jahrgänge mit Lebensalter zwischen 20 und 65 sind nur unterdurchschnittlich vertreten.
- Da die Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 20 und 40 Jahren auch wesentlichen Anteil an der Reproduktion der Bevölkerung hat, ist die Anzahl der Kinder im Alter zwischen 0 und 10 Jahren wesentlich geringer als im bundesrepublikanischen Durchschnitt.
- Die Anzahl der Personen im Rentenalter entspricht dem bundesrepublikanischen Durchschnitt.

Die Gemeinde soll als lebendiges Gemeinwesen erhalten und entwickelt werden. Langfristig kann diese Entwicklung jedoch nur sichergestellt werden, wenn die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde die Voraussetzungen hierzu bietet.

Die Bevölkerungsstruktur zeigt im Verhältnis der Jahrgangsstärken zueinander deutliche Anzeichen der Überalterung.

Der Wandel auf dem Ausbildungssektor und dem Arbeitsmarkt führt dazu, daß ein großer Anteil der Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter gezwungen war, die Gemeinde zu verlassen. Damit fehlen in der Gemeinde wesentliche Anteile der Wirtschaftskraft dieser Altersgruppe.

6.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsstruktur weist erhebliche Defizite bei Kindern, Jugendlichen und berufstätigen Erwachsenen auf. Die Flächennutzungsplanung muß versuchen, einen Beitrag zur Angleichung der Bevölkerungsstruktur an den Bundesdurchschnitt zu leisten.

Die Lage der Gemeinde sowie ihre Einstufung in das zentralörtliche System des Landes Brandenburg stehen einer außergewöhnlichen Entwicklung entgegen. Der von der Landesplanung gewährte Entwicklungsspielraum im Sinne des landesplanerisch für verträglich gehaltenen Bevölkerungszuwachses von 10 % führt zu einer Beschränkung des Entwicklungsspielraumes und des theoretisch möglichen Gemeindegewachstums.

Die Auswirkungen dieser Reeglung auf die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur lassen sich gegenwärtig nicht abschätzen.

Aus der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan kann, basierend auf verschiedenen Annahmen, die theoretische Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre berechnet werden. Als Annahmen gelten:

- neue Baugrundstücke haben eine straßenseitige Breite von ca. 20 m (dorftypische Grundstücke),
- es werden nur freistehende Einfamilienhäuser errichtet (verdichtete Bauformen wie Reihenhäuser oder mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht der vorhandenen Bebauung),
- in jedem Wohnhaus leben durchschnittliche 2,5 Einwohner,
- alle Grundstücke in den neuen Bauflächen und den bekannten Baulücken werden an Zuzügler aus anderen Gemeinden vergeben.

Wegen mangelnder Datenbasis können die potentiellen Wohnflächenzuwächse durch Umbau

ehemaliger Wirtschaftsgebäude von Bauernhöfen nicht veranschlagt werden.

Tabelle 7
Bevölkerungsentwicklung

Einwohner 1996, insgesamt	171
19 neue Baugrundstücke in Baulücken, je 2,5 EW/WE	47
14 neue Baugrundstücke im Außenbereich gem. Darstellungen des FNP, je 2,5 EW/WE	35
Summe Einwohner, bei vollständiger Realisierung der Darstellungen des FNP	253

Nicht quantifizierbare Abzüge müssen unter Berücksichtigung folgender Faktoren erfolgen:

- Baugrundstücke werden nicht von Zuzüglern, sondern von Ortsansässigen erworben und bebaut;
- ein Teil der Eigentümer hat gegenwärtig kein Interesse an einem Verkauf von Grundstücken in Baulücken (betrifft ca. 13 Baulücken),
- zahlreiche Parzellen sind bereits vergeben und z.T. bebaut (z.B. am Demnitzer Weg), welche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch als Baulücken registriert wurden (betrifft insgesamt 10 Parzellen);
- Baulücken werden nicht mit Wohnhäusern sondern mit gewerblichen Gebäuden (z.B. Werkstätte, Büro) bebaut.

Gespräche mit den Eigentümern wurden im Sommer / Herbst 1996 von Gemeindevertretern und Bürgermeisterin geführt.

Unter Berücksichtigung aller Faktoren kann angenommen werden, daß der von der Landesplanung für die Gemeinde gesetzte Entwicklungsrahmen durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überschritten wird.

7. Grundzüge der Flächennutzung

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung sollen die Entwicklung der Gemeinde im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben leiten und fördern.

Für die bauliche Entwicklung der Gemeinde werden die notwendigen Flächen bereitgestellt, insbesondere durch Lückenschließung und Abrundung der Ortslage.

Ein wesentliches Element der Planung ist die Festlegung der Grenzen zwischen dem Innenbereich und den neu dargestellten Bauflächen einerseits und dem Außenbereich andererseits.

Im Außenbereich hat die Darstellung von Landwirtschaftsflächen, für die eine Aufforstung zugelassen werden soll, Bedeutung.

7.1 Wohnbauflächen

7.1.1 Wohnungsbestand

Tabelle 8

Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte (Stand 1995)

Gebäude insgesamt	davon mit Wohneinheiten			Wohneinheiten insgesamt
	1	2	3 und mehr	
62	59	1	2	67

(Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik 1996)

Die Belegungsdichte beträgt gegenwärtig 2,47 Einwohner pro Wohneinheit.

Für 1994 wird eine Wohnflächensumme von 4.900 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m² pro Wohneinheit und von 31 m² pro Einwohner angegeben. (Quelle: Planungsamt 1995 Anhang 7 S. 54) Die die relativ guten Durchschnittswerte sind kaum auf die Errichtung neuer Gebäude als vielmehr auf den Rückgang der Wohnbevölkerung zurückzuführen.

7.1.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfes

Bis 2010 wird ein Bedarf von insgesamt 528 m² Wohnfläche errechnet. Da sich derzeit 478 m² in Realisierung befinden sollen, besteht für die nächsten Jahre ein Bedarf für den Bau von 50 m². Hierzu sind nach den Berechnungen des Kreises keine neuen Bauflächen notwendig. (Quelle: Planungsamt 1995 Anhang 7 S. 60)

Die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde wurde bei diesem Prognosemodell nicht berücksichtigt.

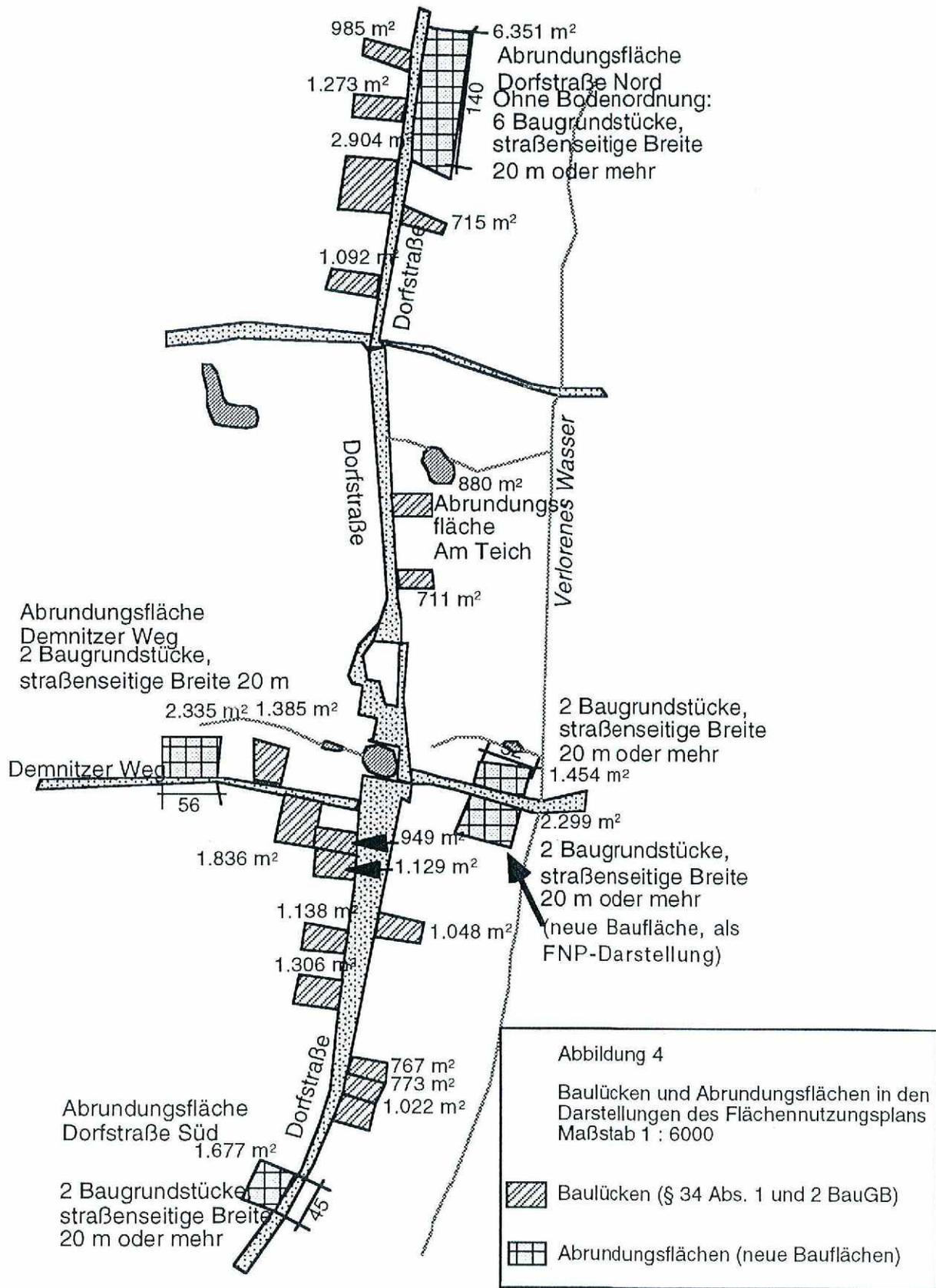
Defizite bei der durchschnittlichen Wohnraumversorgung (Quadratmeter pro Einwohner) sind gegenwärtig nicht vorhanden.

7.1.3 Flächen für den Wohnungsbau

Die Ortslage weist eine relativ geschlossene Siedlungs- und Baustruktur auf, was sich positiv auf das visuelle Erscheinungsbild auswirkt. Lücken an den Ortsrändern, insbesondere im Bereich von ehemaligen Neubauernstellen, bieten Potentiale für Baulandgewinnung durch eine Lückenbebauung.

Im Flächennutzungsplan werden gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Beide Bauflächentypen können für den Wohnungsbau genutzt werden.

Als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) werden zwei Bereiche, am Demnitzer Weg und am nordöstlichen Ortsrand, dargestellt. Beide Flächen sind nicht oder nur teilweise bebaut.



Am Demnitzer Weg wird die Bebauung von überwiegend neu entstandenen Einfamilienhäusern geprägt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll diese Entwicklung mit planungsrechtlichen Mitteln sichern. In geringem Umfang werden hier zusätzliche Bauflächen am westlichen Ortsrand dargestellt.

Am Nordrand des Ortes, an der Ostseite der Dorfstraße, werden neue Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird die bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in städtebaulich sinnvoller Weise ergänzt und abgerundet.

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche soll die städtebauliche Ordnung der neuen Bauflächen sichergestellt werden. Nutzungen, welche das Wohnen stören, sollen in diesen Bauflächen nicht zulässig sein.

Alle neuen Bauflächen liegen an ausgebauten Straßen. Alle Versorgungsmedien sind vorhanden. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsteht keine Notwendigkeit für den Neubau von Straßen oder Versorgungsleitungen.

Weitere Bestimmungen zu den Bauflächen erfolgen durch textliche Darstellungen; sie werden in dem gleichnamigen Kapitel begründet.

7.2 Gemischte Bauflächen

7.2.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte

In der Gemeinde haben sich nur wenige Betriebe und Versorgungseinrichtungen erhalten.

Übersicht: Betriebe in Falkenberg 1996

Handwerk	Elektroinstallation, Maurer
Gewerbe	Herstellung und Verkauf von Textilien
Dienstleistung	Klauenpflege, Kommunalen Dienstleistungsbetrieb
Freizeit	- - -
Versorgung	- - -
Handel	Lebensmittel, Fleischerei, Waren des täglichen Bedarfs (Kleinsortiment)
Gaststätten	- - -
Beherbergung	- - -

Tabelle 9
Betriebe und Arbeitskräfte in Falkenberg 1996

<u>Betriebstyp</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Arbeitnehmer</u>
Handwerk	2	4
Gewerbe	1	7
Dienstleistungen	2	3
Handel	2	1
Gaststätten	-	-
Land- / Forstwirtschaft	1	

Quelle: Amt Odervorland Mai 1996; AVP Teil A S. 89

Im Nebenerwerb sind vier landwirtschaftliche Betriebe tätig.

Handwerk und Gewerbe sind nur gering entwickelt. Eine Verbesserung durch die Ansiedlung neuer kleinerer Betriebe wäre denkbar und im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde wünschenswert. Ausreichende Flächenpotentiale für Betriebe dieser Art sind in den Hofstellen der Ortslage sowie im Bereich des früheren Gutshofes vorhanden. Zur Ansiedlung von Mittel- und Großbetrieben stehen im weiteren Umkreis ausreichende und besser erschlossene Flächen zur Verfügung.

Eine Verbesserung der Versorgung durch Handelseinrichtungen ist unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den Vorgaben der Landesplanung nicht absehbar. Ausreichende Flächenpotentiale für Handel und Versorgung wären theoretisch in den Hofstellen der Ortslage sowie im Bereich des früheren Gutshofes vorhanden. Auf absehbare Zeit müssen für die Versorgung mit Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs jedoch auch weiterhin die Einrichtungen in Briesen oder Fürstenwalde genutzt werden.

7.2.2 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan werden gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Die gemischten Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) erstrecken sich über den bebauten Ortsteil. Mit der Darstellung soll gesichert werden, daß die bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinen Gewerbebetrieben, Handel, vor allem aber auch Landwirtschaft bestehen bleiben und entwickelt werden kann. Die traditionelle dörfliche Gemengelage soll erhalten bleiben.

Der Zusammenhang der gemischten Bauflächen wird in einem Niederungsbereich von Landwirtschaftsflächen unterbrochen. Einerseits verhindern die Baugrundverhältnisse, insbesondere ein hoher Grundwasserstand, hier eine Bebauung. Zum anderen wird durch diese Zäsur innerhalb der Bauflächen das Ortsbild aufgelockert und verbessert.

Durch Abrundung der bestehenden Bauflächen in geringem Umfang werden zusätzliche Bauflächen am südlichen und am östlichen Ortsrand als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt fast den gesamten Bauflächenbestand als gemischte Bauflächen dar. Somit ist ein ausreichendes Flächenpotential für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe vorhanden, soweit sie sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung

einordnen. Allerdings ist eine Ansiedlung oder Entwicklung mit einem für die Planung relevanten Flächenbedarf zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unwahrscheinlich einzustufen.

Die Probleme, welche bei Bauvorhaben von Betrieben entstehen, die sich nicht gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einordnen, werden in Kapitel "Immissionsschutz" erläutert.

Weitere Bestimmungen zu den Bauflächen erfolgen durch textliche Darstellungen; sie werden in dem gleichnamigen Kapitel begründet.

Bewertung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und Ausgleich

Eingriffe, die der Flächennutzungsplan vorbereitet, werden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen untersucht.

Fläche	Betroffene Schutzgüter	Beurteilung im Landschaftsplan	Beurteilung im FNP	Ausgleichsmaßnahmen
Dorfstraße Nord - - -		- - -	Satzung genehmigt, daher nicht FNP-relevant	Ausgleich im Plangebiet gem. Satzung
Demnitzer Weg---		- - -	Satzung genehmigt, daher nicht FNP-relevant	Ausgleich im Plangebiet gem. Satzung
Dorfstraße Süd---		- - -	Satzung genehmigt, daher nicht FNP-relevant	Ausgleich im Plangebiet gem. Satzung
Ostrand, L38	AB, NH, LB	geringes Konfliktpotential, Vorhaben bedingt vertretbar	notwendige Siedlungsabrundung	Ausgleich im Plangebiet gem. Landschaftsplan

Abkürzungen:

AB = Arten und Biotope NH = Naturhaushalt LB = Landschaftsbild, Erholung

Im Flächennutzungsplan ist nur die Baufläche im Osten des Ortes, an der L 38 eine Baufläche, auf der durch den FNP naturschutzrechtliche Eingriffe vorbereitet werden. Für alle übrigen Bauflächen besteht bereits durch eine genehmigte Abrundungssatzung das Baurecht. Die Lage aller neuen Bauflächen ist in der Abbildung 4 dargestellt.

Als Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen schlägt der Landschaftsplan für die Baufläche im Osten des Ortes, an der L 38 vor: Beschränkung der GRZ auf 0,4, Regenwasserversickerung, Anpassung an die ortsübliche Bebauung, Heckepflanzungen, Gehölzpflanzungen, einheimische Standortgerechte Arten, Fassadenbegrünung.

Die Vorschläge sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung im Hinblick auf die Planungsziele zu überprüfen und ggf. festzusetzen.

7.3 Gemeinbedarf

Übersicht Bestand

<u>Einrichtungen in der Gemeinde</u>	<u>Einrichtungen im Kleinzentrum Briesen</u>
- - -	Gesamtschule mit Turnhalle
Kindergarten 25 Plätze	Hort
- - -	Ärztehaus
- - -	Apotheke
- - -	Sozialstation des DRK
Kirche	
- - -	Bank
- - -	Postamt
Freiwillige Feuerwehr	
- - -	Polizeistützpunkt mit Revierpolizist
Gemeindehaus mit Versammlungsraum	

Sollten sich im Ort Einrichtungen für Tourismus und Freizeit entwickeln (Landgasthof, Pension, Urlaub auf dem Bauernhof o.ä.) könnte im Zusammenhang hiermit auch eine Gaststätte entstehen, welche das Versorgungsangebot in diesem Sektor wesentlich verbessern würde. Solange die Defizite in der Bevölkerungsstruktur bestehen bleiben, wird die geringe Nachfrage nach Einrichtungen für sportliche Aktivitäten keine Neubauten rechtfertigen.

Der Flächennutzungsplan stellt keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dar.

Kirche und Feuerwehr sind vorhanden. Die Einrichtungen haben Bestandsschutz.

Der Friedhof um die Kirche genügt dem absehbaren Bedarf.

Ob der Kindergarten der Gemeinde in Zukunft Bestand haben wird, hängt im Wesentlichen von der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Bevölkerungsstruktur ab. Eine planerische Darstellung scheint daher zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht geboten.

Ein Bedarf für zusätzliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der sozialen Infrastruktur kann weder aus den Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung noch aus den landesplanerischen Vorgaben abgeleitet werden. Daher werden im Plan keine neuen Einrichtungen dieser Art dargestellt.

Im Bedarfsfall ist die Zulässigkeit der Einrichtungen nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsprechen in Umfang und Ausstattung der Größe und der Bedeutung des Ortes. Einer Veränderung im Sinne einer Verbesserung wäre nur bei einem (derzeit nicht realisierbaren) starken Bevölkerungszuwachs denkbar.

7.4 Verkehr

7.4.1 Bestand

Straßenverkehr

Die Gemeinde wird nicht von Bundesautobahnen oder Bundesstraßen berührt. Die Bundesautobahn ist über die Anschlußstellen Briesen (7 km) und Berkenbrück (10 km) zu erreichen.

Der südliche Abschnitt der Dorfstraße und die Straße Richtung Neu Madlitz - Briesen sind als Landesstraße L 38 gewidmet. Ein Abschnitt der L 384, von der L 38 nach Norden, in Richtung Wilmersdorf, verläuft über das Territorium der Gemeinde.

Der nördliche Abschnitt der Dorfstraße bis an die Gemeindegrenze ist als Kreisstraße K LOS 6735 gewidmet.

Schienerverkehr

Im Territorium der Gemeinde befinden sich keine in Betrieb befindlichen Eisenbahnlinien der Deutschen Bahn AG.

Nach der Auswertung älteren Kartenmaterials liegen keine Hinweise vor, daß früher in der Gemeinde Eisenbahnstrecken existierten.

Die nächsten in Betrieb befindlichen Personenbahnhöfe befinden sich an der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt / Oder in

- Briesen (Entfernung ca. 5,0 km),
- Berkenbrück (Entfernung ca. 5,5 km).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Busverkehr Oder-Spree GmbH betreibt zwischen Pillgram und Fürstenwalde Bahnhof die Buslinie 434 (E 34). Die Fahrzeit für die gesamte Strecke beträgt rund 80 Minuten. Sie verkehrt Montag bis Freitag am Morgen im halbstündlichen Takt, tagsüber im Stundentakt. Die Strecke berührt die Orte Pillgram, Biegen, Jacobsdorf, Petersdorf, Sieversdorf, Briesen, Neu Madlitz, Alt Madlitz, Wilmersdorf, Falkenberg, Demnitz, Berkenbrück und Fürstenwalde. In einigen Gemeinden gibt es mehrere Haltestellen. (Stand Mai 1996)

Die Buslinie hat große Bedeutung für den Schülertransport nach Briesen. Sie stellt außerdem ein wichtiges Verkehrsmittel für den nichtmotorisierten Teil der Bevölkerung dar, um die Einrichtungen des Subzentrums Briesen von den Nachbargemeinden aus zu erreichen. Die Linie sichert die Grundversorgung ab.

Aufgrund der fehlenden Fahrten in den Abendstunden und am Wochenende ist eine Nutzung für Freizeit und Naherholung derzeit nicht möglich.

Eine Veränderung der Verkehrsverhältnisse ist nicht zu erwarten. Weder Straßenbauvorhaben noch Veränderungen bei der Bedienung durch den Busverkehr sind von den Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.

7.4.2 Planung

Der Flächennutzungsplan stellt keine neuen Verkehrsflächen dar. Aus den Inhalten der städtebaulichen Planung ergibt sich keine Notwendigkeit für den Bau neuer örtlicher oder überörtlicher Hauptverkehrsstraßen.

Um eine Erschließung der neuen Bauflächen an der L38 außerhalb der Ortslage zu gewährleisten, ist gegebenenfalls eine Genehmigung für Grundstückszufahrten beim Brandenburgischen Straßenbauamt Frankfurt (Oder) zu beantragen. (Mitteilung des Kreises vom 01.02.1996)

7.5 Versorgung und Entsorgung

7.5.1 Bestand

Örtliche Versorgung

In der Ortslage Falkenberg sind vorhanden:

- Trinkwasser
- Elektrizität
- Gas (Erdgas)
- Telefon

Die Abfallentsorgung wird auf Kreisebene organisiert und durchgeführt.

Für die Abwasserbeseitigung bestehen bisher Sammelgruben, deren Inhalt von Grubenleerungsfahrzeugen ausgepumpt und abgefahren wird. Für einen Anschluß an eine zentrale Kläranlage liegen bisher weder Zeitpläne, technische Planungen noch ein Finanzierungskonzept vor. Die Gemeinde trägt sich daher mit dem Gedanken, die Situation bei der Abwasserbeseitigung durch den Bau von örtlichen Kleinkläranlagen zu verbessern.

Überörtliche Versorgung

Von West nach Südost durchqueren eine Hochspannungs-Freileitung und parallel dazu eine Erdgas-Hauptleitung das Gemeindegebiet. Beide Leitungsstrassen werden in der Planzeichnung dargestellt.

Die in der Kartengrundlage eingetragene Mittelspannungs-Freileitung (Verlauf neben der Hochspannungs-Freileitung) wurde vor einigen Monaten abgebaut.

7.5.2 Planung

Abgesehen von einer noch ausstehenden Lösung für die Abwasserbeseitigung ist die Erschließung der Ortslage mit technischer Infrastruktur gut.

Standorte für Anlagen und Einrichtungen für die Ver- oder Entsorgung sind in der Gemeinde nicht vorgesehen. Daher enthält der Flächennutzungsplan keine zeichnerischen Darstellungen dieser Art.

Textliche Darstellungen im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung werden im Erläuterungsbericht in dem gleichnamigen Kapitel behandelt.

7.6 Grünflächen, Sport, Erholung, Freizeit, Fremdenverkehr

7.6.1 Bestand

Anlagen und Einrichtungen für Sport, Erholung und Freizeit setzen besondere natürliche Gegebenheiten (z.B. Gewässer für den Wassersport), eine ausreichende Anzahl von Nutzern im Einzugsbereich oder eine auf den Tourismus ausgerichtete Wirtschaftsstruktur voraus. Diese Voraussetzungen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Der Friedhof der Gemeinde liegt im Ortszentrum, neben der Dorfkirche.

7.6.2 Planung

Der Flächennutzungsplan stellt keine Einrichtungen oder Flächen für diese Zwecke dar. Die Umgebung des Dorfes bietet Freiflächen in ausreichendem Maße an. Sie ist für verschiedene Formen von Freizeit und Erholung nutzbar, ohne daß Beeinträchtigungen für Landwirtschaft, Forstwirtschaft sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu befürchten sind.

Die Fläche des Friedhofes ist zu klein, um sie im Maßstab des Flächennutzungsplanes gesondert darzustellen. Ein Bedarf zur Erweiterung oder für eine Neuanlage ist nicht erkennbar.

Tourismus und Fremdenverkehr

Der Flächennutzungsplan enthält keine Darstellungen, die insbesondere den Zwecken von Tourismus und Fremdenverkehr dienen.

Die Gemeinde befindet sich im kulturhistorischen Erholungsgebiet Seen- und Kulturlandschaft Lebus. Diese bedeutende Kulturlandschaft der Region Oderland-Spree ist wegen ihrer besonderen kulturhistorischen Entwicklung zu sichern, ihre touristische Infrastruktur zu verbessern und weitere touristische Angebote sind zu entwickeln.

Vorbehaltsgebiete Fremdenverkehr und Erholung sind vor Eingriffen, die die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft nachhaltig beeinträchtigen, zu bewahren. Die kulturlandschaftsbezogene Erholung ist hier in ihrer Art dem Erscheinungsbild, dem Umfang und der Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten und der begrenzten Belastbarkeit der Naturräume anzupassen. In empfindlichen Landschaftsräumen ist die Nutzungsart der zugelassenen Erholung mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzustimmen.

Für Falkenberg ist die Entwicklung eines Reisegebietsradwanderweges in der Seen- und Kulturlandschaft Lebus (zwischen Steinhöfel und Alt Madlitz) aus regionaler Sicht ein wichtiges Entwicklungsziel. (Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 09.10.1998)

7.7 Wasserflächen und Schutzgebiete

Gewässer werden in der Planzeichnung nur dargestellt, soweit ihre Größe es erlaubt. Kleine Gewässer sind in der Darstellung den umgebenden Flächen zugeordnet. Die Planung sieht keine Veränderungen des Gewäßerbestandes vor.

Auf dem Territorium der Gemeinde befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete. (Mitteilung des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 23.05.1996)

7.8 Landwirtschaft

7.8.1 Bestand

Etwa 45 % der Gemarkungsfläche werden landwirtschaftlich genutzt. 50 % sind gegenwärtig mit Wald bestockt.

Die landwirtschaftliche Produktion hat ihren früheren Umfang und damit auch in ihre Bedeutung als Arbeitsmarktfaktor und Erwerbsquelle eingebüßt.

Im Nebenerwerb sind in der Gemeinde vier landwirtschaftliche Betriebe tätig, im Haupterwerb lediglich ein Betrieb.

Tabelle 10
Landwirtschaft im Amt Odervorland

<u>Viehbestand</u>	<u>1989</u>	<u>1995</u>
Rinder	6.589	1.951
Schweine	15.111	107
Schafe	3.261	457
Geflügel	38.080	50.000
Pferde	33	48

Quelle: AVP Teil A S. 69

Die durchschnittliche Ackerzahl in der Gemeinde beträgt 25. (AVP Teil A S. 15). Der Bau von neuen landwirtschaftlichen Wegen wird nicht für erforderlich gehalten. Dagegen ist die Verbesserung der bestehenden Wege notwendig. (AVP Teil A S. 89)

In den vergangenen Jahren wurden bereits rund 55 ha Landwirtschaftsflächen aus der Bewirtschaftung genommen und aufgeforstet. Weitere Aufforstungen sind vorgesehen. (AVP Teil A S. 111)

7.8.2 Planung

Die Landwirtschaft hat für die Gemeinde eine hohe ökonomische Bedeutung. Die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für die Landwirtschaft gehört daher zu den wichtigen Zielen der Planung.

Als Landwirtschaftsfläche werden nicht nur die Äcker dargestellt. Der Flächennutzungsplan faßt unter diesem Begriff auch zahlreiche andere Nutzungen zusammen, beispielsweise

- Wiesen, Grünland,
- Obstkulturen, Sonderkulturen,
- Gartenbau im Freiland, Baumschule,
- Brachflächen,
- Kleingewässer und Gräben,
- Feldgehölze, Alleen, Hecken,
- kleine örtliche Straßen, Wege, Wirtschaftwege,
- landwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich,
- unbebaute landwirtschaftliche Betriebsfläche (z.B. Mieten, Lagerplätze),
- Siedlungssplitter im Außenbereich.

Die Gründe für Darstellungen, welche von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung abweichen, sind in den Überlegungen über eine zukünftige Bodennutzung der Grenzertragsböden mit niedrigen Ackerzahlen zu finden.

- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, ob die landwirtschaftliche Nutzung der Grenzertragsböden ökonomisch durchführbar bleibt.
- Angesichts der schwierigen Finanzlage der öffentlichen Haushalte kann nicht damit gerechnet werden, daß mittel- bis langfristig ausreichende Finanzmittel für die Förderung von Flächenstillegungen, Rotationsbrache o.ä. zur Verfügung stehen werden.
- Gleichfalls ist nicht absehbar, ob das Ziel, Landwirte als Landschaftspfleger für den Erhalt einer ökonomisch nicht mehr bewirtschaftbaren Kulturlandschaft einzusetzen, bei der zu erwartenden Zunahme der betroffenen Flächen und der Verminderung der Finanzmittel realisiert werden kann.

Für die Gemeinde müssen unter diesen Bedingungen die ökonomischen Auswirkungen der Flächennutzungsplanung im Vordergrund stehen, um die Leistungsfähigkeit der örtlichen Betriebe aus Dauer zu sichern. Eine Darstellung aller Landwirtschaftsflächen im vollen Umfang des Bestandes könnte bei den absehbaren Problemen der landwirtschaftlichen Förderung mit öffentlichen Mitteln schon in kurzer Zeit Änderungen des Flächennutzungsplans notwendig machen. Der Aufwand für Planänderungen soll nach Möglichkeit durch flexible Darstellungen im Flächennutzungsplan vermieden werden. Daher gilt für die landwirtschaftlichen Flächen:

- Alle landwirtschaftlich genutzten Flächen haben Bestandsschutz, auch wenn sie in der Planzeichnung nicht als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.
- Erst wenn Eigentümer und Nutzer die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaften wollen, kommt eine Realisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Aufforstung) in Frage.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen für die Aufforstung nicht zeichnerisch dar, da Lage und Umfang dieser Flächen nicht bekannt sind. Es wird davon ausgegangen, daß gute Böden einem weniger starken Interesse zur Aufforstung unterliegen, als schlechtere Lagen.

Flächen für Landwirtschaft, welche auf Betreiben der Landschaftsplanung als offene Agrarlandschaft zu erhalten sind, werden mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen stehen für eine Aufforstung nicht zu Verfügung.

7.9 Wald

7.9.1 Bestand

Für die Forstflächen der Gemeinde ist die Oberförsterei Briesen zuständig. Als untere Forstbehörde ist das Amt für Forstwirtschaft Müncheberg eingesetzt. (AVP Teil A S. 102)

50 % der Gemarkungsfläche sind gegenwärtig mit Wald bestockt. Etwa 45 % werden landwirtschaftlich genutzt.

7.9.2 Planung

Die Darstellung der "Flächen für Wald" im Flächennutzungsplan erfolgt, ohne Laubwald, Nadelwald oder Mischwald voneinander zu unterscheiden.

Als Fläche für Wald werden nicht nur die baumbestandenen Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan faßt unter dem Begriff "Wald" auch zahlreiche andere Nutzungen zusammen, beispielsweise

- Pflanzgärten,
- Kahlschläge,
- Waldwiesen und Wildäcker,
- Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen im Wald,
- Sumpf- und Moorflächen,
- Heiden und Ödland, auch wenn nur ein geringern Baumbestand vorhanden ist,
- Kleingewässer und Gräben und ihre Ufer,
- kleine örtliche Straßen, Parkplätze, Waldwege,
- Leitungsschneisen
- forstwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich,
- unbebaute forstwirtschaftliche Betriebsfläche (z.B. Holzlagerplätze),
- Siedlungssplitter im Außenbereich.

Der planungsrechtliche Begriff "Flächen für Wald" ist **nicht identisch** mit der Walddefinition des Brandenburgischen Waldgesetzes.

In der Planzeichnung sind sowohl die in der Kartengrundlage verzeichneten Waldgebiete als auch die mit den Forstbehörden abgestimmten, neu aufgeforsteten Flächen als Flächen für Wald dargestellt.

In der Gemeinde werden auch in Zukunft großflächige Aufforstungen von Landwirtschaftsflächen vorgenommen werden, wenn die Eigentümer diese Flächen (z.B. Grenzertragsböden) aus der Bewirtschaftung nehmen wollen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Flächennutzungsplanung (September 1999) sind Lage und Größe der Flächen nicht bekannt. Daher können diese Erstaufforstungen nicht in der Planzeichnung dargestellt werden.

Die Gemeinde hat beschlossen, grundsätzlich ihre Zustimmung zu diesen Aufforstungsprojekten zu geben und die Umnutzung zu unterstützen. Die Darstellungen von Landwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan sollen deswegen einem Antrag auf Nutzungsänderung und Aufforstung nicht entgegenstehen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Falle von Erstaufforstungen den Flächennutzungsplan zu ändern.

- Das Aufforstungsprojekt wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Der Verweis auf diesen Teil des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan verdeutlicht die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde zur Erstaufforstung.
- Die Genehmigungen der Fachbehörden werden erteilt oder zumindest in Aussicht gestellt.
- Die Gemeindevertretung beschließt
 1. dem konkreten Erstaufforstungsprojekt zuzustimmen,
 2. die zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Inhalte des Erläuterungsberichtes (z.B. Flächenbilanz) zu ändern und die Erstaufforstungsflächen als "Flächen für Wald" darzustellen, wenn die Zustimmungen der Fachbehörden vorliegen.

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

Im Flächennutzungsplan werden "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden. Die Absichten der Landschaftsplanung für die einzelnen Flächen werden an dieser Stelle in zusammengefaßter Form erläutert.

Bei Handlungsbedarf ist der Entwurf des Landschaftsplans als Grundlage für die Realisierung von Maßnahmen heranzuziehen. Alle Maßnahmen sind vorher mit den Eigentümern, den Bewirtschaftern und den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4

Beschreibung im Landschaftsplan "Textband" S. 273

Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 1) Sicherung der Offenflächen
- 2) Bewirtschaftungsregelungen für die Landwirtschaft

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 5

Beschreibung im Landschaftsplan "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Durchführung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft nach § 11 BbgNatSchG
- 2) Renaturierung des Grabens "Verlorenes Wasser".

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 6 (Bereich "Schulzenbruch")

Beschreibung im Landschaftsplan "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Biotopschutz,
- 2) keine intensive Nutzung,
- 3) Acker in Grünland umwandeln.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 7

Beschreibung im Landschaftsplan "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Erhalt der Offenflächen, Feuchtwiesen, Moore im Wald,
- 2) Sicherung Erlenbruchwald,
- 3) keine intensive Nutzung,
- 4) Gewässerrenaturierung, Röhrichterschutz.

7.11 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, Biotope

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes sind in der Gemeinde nicht vorhanden und auch nicht geplant. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt daher nicht.

Durch Rechtsverordnung sollen in der Gemeinde geschützte Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG) festgesetzt werden. Die Verfahren wurden bisher noch nicht eingeleitet. Die Landschaftsbestandteile sind seit 1993 einstweilig gesichert. (Schreiben des Landkreises vom 27.10.1998)

Verschiedene Naturdenkmale (§ 23 BbgNatSchG) werden in den Unterlagen der Naturschutzbehörden geführt.

Übersicht: Naturdenkmale

<u>Bezeichnung</u>	<u>Lage</u>
Eiche	am Südrand des Gutsparks
Eiche	am Ende der Eichenallee
Eiche	Im Park, Nähe ehem. Schloß

Die Informationen wurden aus dem Landschaftsplan übernommen. Ohne genaue Angaben zur Lage kann eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung nicht erfolgen. Eine fehlende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung hat allerdings keine Auswirkungen auf den rechtlichen Status des Naturdenkmals, da hierüber allein auf Grundlage der Naturschutzgesetze entschieden wird.

Biotope, die gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz unter Schutz stehen (§ 32 Bbg-NatSchG), werden nachrichtlich übernommen und in die Planzeichnung mit einem Planzeichen im Zentrum der Fläche eingetragen. Die Biotope werden aus dem Landschaftsplan (Beschreibung im "Textband" S. 66 ff) übernommen.

7.12 Denkmalschutz

Die Dorfkirche Falkenberg steht unter Denkmalschutz.

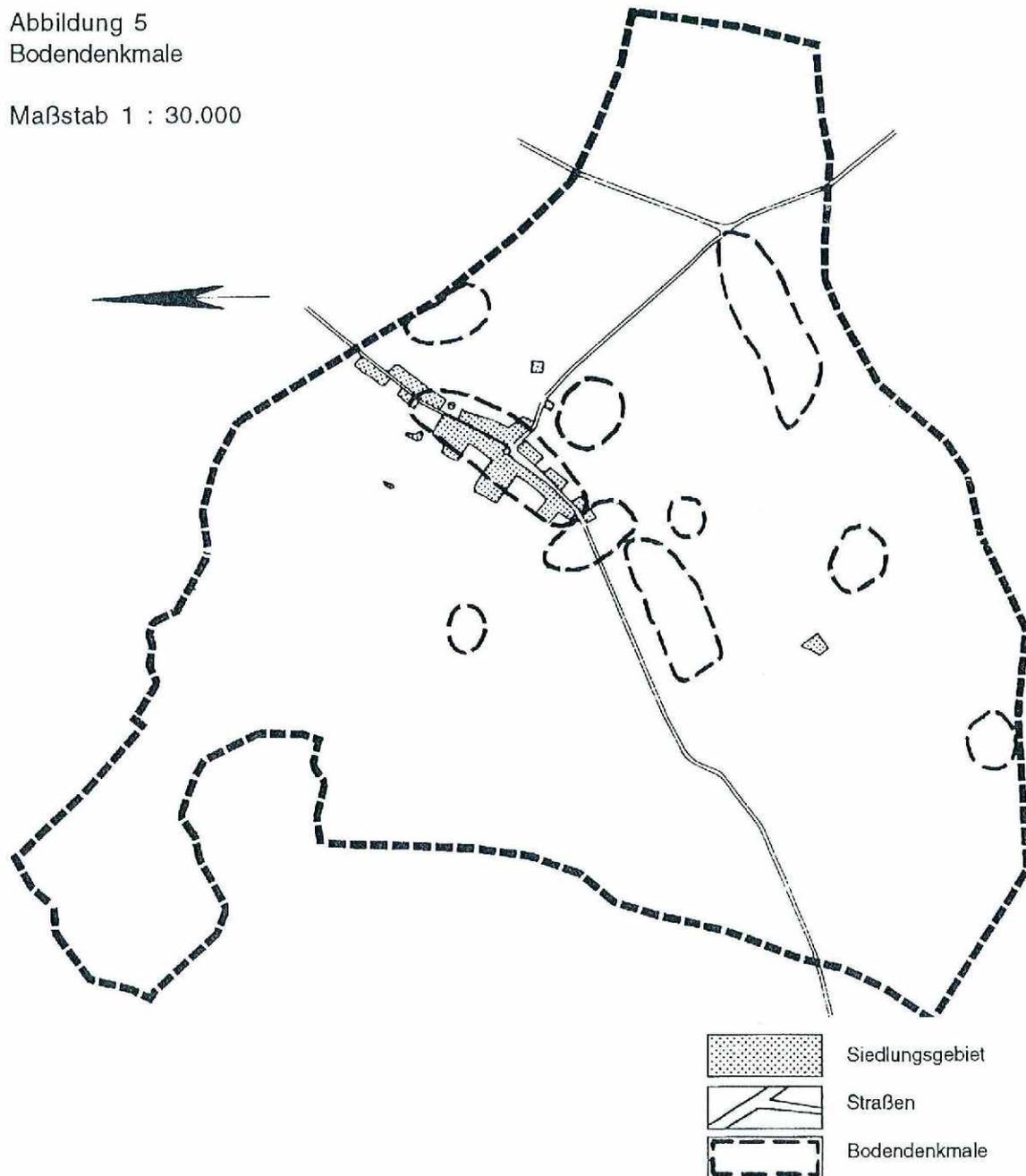
Als Denkmalverdachtsobjekte gelten:

- Gutshaus
- Park am Gutshaus
- Brennrei

Weiterhin befinden sich Bodendenkmale in der Gemeinde. Die Lage der Bodendenkmale wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Abbildung 5
Bodendenkmale

Maßstab 1 : 30.000



7.13 Immissionschutz

Bei der Genehmigung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Bauten ist u.a. festzustellen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die in der Umgebung bestehenden Gebäude gewahrt bleiben. Zur Beurteilung kann die Mitarbeit des Amtes für Immissionsschutz erforderlich werden.

Auch im umgekehrten Fall, beim Heranrücken der Wohnbebauung an bestehende Betriebe, ist es notwendig zu überprüfen, ob die gesunden Wohnverhältnisse im geplanten Gebäude nicht durch die Nähe bestehender Betriebe und Einrichtungen gefährdet wird.

Im vorliegenden Planungsfall besteht ein im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht lösbarer Konflikt zwischen widersprüchlichen Anforderungen, die an die Planung gestellt werden.

Forderungen der Landesplanung

- geringer Flächenverbrauch
- Abrundung vorhandener Bauflächen
- Priorität für die Lückenbebauung
- Begrenzung der Darstellung neuer Bauflächen

Forderungen des Immissionsschutzes

- Anwendung der Abstandsleitlinie
- Berücksichtigung von Mindestabständen zwischen emittierenden Anlagen und Wohnbebauungen

Die Widersprüche, welche in Gemeinden mit größerem Bauflächenbestand durch eine Gliederung der Nutzungen in unterschiedlichen Baugebieten mit ausreichender Entfernung untereinander lösen können, bleiben in den kleineren Gemeinden offen.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, daß eine Ansiedlung gewerblicher Betriebe in den Bauflächen des Gemeindegebietes aus Gründen des Immissionsschutzes nicht genehmigungsfähig ist. Ein solcher Betrieb müßte in einer geeigneten gewerblichen Bauflächen in einer Nachbargemeinde untergebracht werden.

Etwas anders stellt sich die Sachlage beim Bau von neuen Stallanlagen oder von anderen Gebäuden und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutzung dar.

Stallanlagen sind in der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in der Abstandsklasse IV, Mindestabstand 200 m von der Wohnbebauung, eingestuft (Ifd. Nr. 157). Soweit nicht durch ein Einzelgutachten nachgewiesen werden kann, daß die Anlage nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte in der vorhandenen Wohnbebauung führt, muß ein Neubau in ausreichendem Abstand "auf dem freien Feld" vorgesehen werden. Dies kann im Einzelfall zu erhöhten Aufwendungen für die Erschließung (Wegebau, Versorgungsleitungen) führen.

7.14 Umweltgefahren - Altlastenverdachtsflächen

Der Landkreis Oder - Spree, Dezernat III, Umweltamt, hat mit Schreiben vom 12.04.1996 mitgeteilt, daß für verschiedene Flächen im Gemeindegebiet ein Altlastenverdacht besteht. Die Verdachtsmomente ergeben sich mehrheitlich aus einer historischen Recherche. Eine nicht hinreichend bekannte Gefahrenlage muß daher angenommen werden. Die Lage der Flächen wird als Vermerk in die Planzeichnung übernommen.

Übersicht Flächen mit Altlastenverdacht

<u>ISAL-Nr.</u>	<u>Lage / frühere Nutzung</u>
224670039	am Waldweg zum Krähenberg (Abfallablagerungen)
224670040	am Weg zur Sautränke (Abfallablagerungen)
224671002	LPG-Werkstattgelände, Dorfstraße
224671003	LPG-Tierproduktion, Dorfstraße
224671004	Wirtschaftsflugplatz

Der Landkreis Oder-Spree, Untere Bodenschutzbehörde, hat sich mit Schreiben vom 19.07.1999 nochmals zu den Altlastenverdachtsflächen geäußert.

224670039 (am Waldweg zum Krähenberg)

224670040 (am Weg zur Sautränke)

224671004 Wirtschaftsflugplatz

Aussage Landkreis: Der Erkenntnisstand reduziert sich auf einen Verdacht, der die Art und Weise des Umgangs mit der Flächen in der Vergangenheit zur Grundlage hat. Hier besteht die Möglichkeit, daß umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser gelangt sein könnten.

Planerische Einschätzung: Hinweise auf akute Umweltgefahren sind Gemeinde und Amt nicht bekannt. Die Flächen sind nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen. Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit den Darstellungen des FNP sind daher nicht notwendig.

224671002 LPG-Werkstattgelände, Dorfstraße

Aussage Landkreis: Der Erkenntnisstand reduziert sich auf einen Verdacht, der die Art und Weise des Umgangs mit der Fläche in der Vergangenheit zur Grundlage hat. Hier besteht die Möglichkeit, daß umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser gelangt sein könnten.

Planerische Einschätzung: Hinweise auf akute Umweltgefahren sind Gemeinde und Amt nicht bekannt. Im FNP wird die Fläche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Notwendigkeit für Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit den Darstellungen des FNP ist nicht erkennbar. Im Zusammenhang mit konkreten Planungen und Baumaßnahmen sind die notwendigen Untersuchungen der Verdachtsfläche vorzunehmen, um sicherzustellen, daß von eventuell vorhandenen Belastungen keine Gefahren für zukünftige Nutzungen ausgehen.

224671003 LPG-Tierproduktion, Dorfstraße

Aussage Landkreis: Der Erkenntnisstand reduziert sich auf einen Verdacht, der die Art und Weise des Umgangs mit der Fläche in der Vergangenheit zur Grundlage hat. Hier besteht die Möglichkeit, daß umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser gelangt sein könnten.

Planerische Einschätzung: Hinweise auf akute Umweltgefahren sind Gemeinde und Amt nicht bekannt. Daher wird im FNP der Bestand (Stallanlage für Rinder) in seiner gegenwärtigen Nutzung (Fläche für Landwirtschaft) dargestellt. Im Zusammenhang mit konkreten Planungen und Baumaßnahmen sind die notwendigen Untersuchungen der Verdachtsfläche vorzunehmen, um sicherzustellen, daß von eventuell vorhandenen Belastungen keine Gefahren für zukünftige Nutzungen ausgehen.

7.15 Windenergienutzung

Windkraftanlagen können Luftfahrthindernisse darstellen. Die obere Luftfahrtbehörde (BLVS, D 24) ist gemäß §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz im Baugenehmigungsverfahren für Windkraftanlagen zu beteiligen. (Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau vom 05.10.1998)

Windkraftanlagen würden unterhalb einer Nachttiefflugstrecke liegen. (Mitteilung der Wehrbereichsverwaltung VII vom 29.09.1998)

Der Norden, Westen und Süden des Gemeindegebietes einschließlich der Ortslage wird als "Restriktionsbereich" (Bereich mit mittlerem bis hohem Konfliktpotential) eingestuft, da dort "Vorkommen bedrohter, an störungsarme Räume gebundener Großvogelarten" vermutet werden. Der Ostteil des Gemeindegebietes gilt als geeignet für die Nutzung der Windenergie. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im Eignungsbereich mit geringen Auflagen zur Kompensation des Eingriffes verbunden. (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg 5/96)

Da Teile der Gemarkung im Vogelschongebiet liegen, steht hier auch die Errichtung von Einzelanlagen zur Windenergiegewinnung den Artenschutzbelangen entgegen und wird daher abgelehnt. (Mitteilung des Landkreises, UNB, 27.10.1998)

Der Flächennutzungsplan enthält keine Darstellungen über Flächen für Vorhaben, welche "der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie" dienen. Damit stehen den genannten Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen (§ 35 Abs. 3 BauGB).

In der Praxis bedeutet dies, daß unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes und sonstiger Bauvorschriften Windkraftanlagen im Territorium der Gemeinde errichtet werden könnten, soweit dem nicht die Belange der Regionalplanung und des Naturschutzes entgegenstehen.

7.16 Textliche Darstellungen

Textliche Darstellung:

1. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete kleiner als 0,5 Hektar können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche gewahrt bleiben.

Erläuterung:

Diese textliche Darstellung soll einen Rahmen für die flexible Handhabung der zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgeben.

Im Flächennutzungsplan werden Bauflächen dargestellt. Die Darstellungen gehen von den vorhandenen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde aus. Diese Darstellung erlaubt es, auch bei veränderten Entwicklungsvorstellungen ohne langwierige Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans auszukommen, sofern nur kleine Flächen betroffen sind.

Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche müssen gewahrt bleiben. Mit dieser Regelung soll beispielsweise ermöglicht werden, bei Bedarf aus einem

Teil eines Wohngebietes ein kleines Mischgebiet zu entwickeln. Ein gleich großes Industriegebiet oder ein Sondergebiet für großflächigen Handel an gleicher Stelle würde jedoch dem gewährten Entwicklungsspielraum nicht mehr entsprechen.

Die Darstellung ist nur auf die dargestellten Bauflächen anwendbar. Die schrittweise Umwandlung von Außenbereichsflächen in Bauflächen ist nicht zulässig.

Textliche Darstellung:

2. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan sind untergeordnete Grenzkorrekturen zulässig.

Erläuterung:

Die Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen. Aktuelle Vermessungsunterlagen und Katasterkarten liegen nur für geringe Teile des Gemeindegebietes vor. Mit der textlichen Darstellung soll eine Möglichkeit eingeräumt werden, ohne Änderung des Flächennutzungsplanes Korrekturen der Abgrenzungen von Flächen untereinander vornehmen zu können. Damit dient die textliche Darstellung einer praxisbezogenen und flexiblen Anwendung der zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

8. Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Landschaftsplan enthält Darstellungen in zeichnerischer Form sowie textliche Erläuterungen ("Textband"). Gemäß den Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997) sollen die Darstellungen des Landschaftsplans direkt in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Bei der Integration der Landschaftsplaninhalte in den Flächennutzungsplan sollen die Festsetzungen gemäß § 5 BauGB erfolgen.

"Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies ebenfalls in der nach § 5 ... BauGB erforderlichen Erläuterung ... darzustellen." (Zitat aus Kap. 6.6 des Erlasses)

Die nicht übernommenen oder abweichend übernommenen Inhalte des Landschaftsplans werden an dieser Stelle dargestellt, die Gründe für das Vorgehen werden erläutert.

Der Bearbeitung liegt der Landschaftsplan für das Amt Odervorland (Entwurf), Stand Januar 1998 zugrunde. Durch das Schreiben der Verfasser des Landschaftsplans "BEST PLAN" mit Datum vom 07. 04.1998 wurde festgelegt, welche der umfassenden und nicht differenzierten Darstellungen und Inhalte des Landschaftsplans für die Integration in den Flächennutzungsplan relevant sind. Basis für die Integration sind die zeichnerischen Darstellungen des Planes "Entwicklungskonzept":

- Planungsvorschläge für zukünftige Schutzgebiete nach BbgNatSchG, Übernahme als "Fläche für Maßnahmen ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB);
- geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG;
- Darstellungen von "Flächen für Maßnahmen ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Einzelheiten zu den zeichnerischen Darstellungen werden im "Textband" erläutert:

- S. 161 - 234 Vorbereitung von Ausgleich ...
- S. 234 - 244 Flächen für Ersatzmaßnahmen
- S. 245 - 277 Entwicklungskonzept

Damit ist die Basis für die Integration eindeutig gegen die sonstigen, für den Flächennutzungsplan nicht relevanten Inhalte des Landschaftsplans abgegrenzt.

8.1 Erläuterungen zur Integration

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Planungsabsicht Geschützter Landschaftsbestandteil 7 "Gutspark Falkenberg

Beschreibung im "Textband" S. 50

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) Wiederherstellung nach historischem Vorbild
- 2) Erhalt Altbaumbestand
- 3) Abstimmung der Maßnahmen mit Natur- + Denkmalschutz
- 4) Darstellung als Grünfläche

Keine Übernahme von 1) und 3.) Es besteht kein Zusammenhang zwischen den städtebaulichen, durch den FNP vorbereiteten Eingriffen in Falkenberg und der vorgeschlagenen Maßnahme. Im Gegensatz zu anderen Parks in Brandenburg sind von der Anlage in Falkenberg nur noch wenige Grundzüge erhalten. Durch die Kriegszerstörungen an Gutshaus und Hof ist ein Ensemble nicht mehr vorhanden. Es fehlen die Voraussetzungen für die Realisierung der Planungsvorschläge. Die Folgekosten für den Erhalt des Parks können weder von den Eigentümern der verschiedenen Teilflächen noch von der Gemeinde getragen werden. Der Vorschlag zur Abstimmung der Maßnahmen mit Natur- + Denkmalschutz stellt keine Planungsmaßnahme sondern einen integralen Bestandteil des ggf. notwendigen Planungsprozesses dar.

Keine Übernahme von 2), da der Altbaumbestand bedingt durch die Kriegereignisse starke Schäden aufweist. Wegen der zahlreichen Geschoßsplitter in den Bäumen ist eine wirtschaftliche Nutzung des Holzes ohnehin nicht möglich. Der Baumerhalt kann nicht durchgeführt werden, wenn eine Fällung aus Gründen der Sicherheit geboten ist.

Keine Übernahme von 4). Ohne die Sicherheit, daß die unter 1) genannte Maßnahme durchgeführt wird, ist eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nicht sinnvoll. Die Gemeinde kann die Aufwendungen für den Erhalt eines solchen Parkes nicht übernehmen. Ein anderer Träger steht nicht in Aussicht.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Planungsabsicht Geschützter Landschaftsbestandteil 11 "Wiesenlandschaft bei Arensdorf, Wilmersdorf und Falkenberg

Beschreibung im "Textband" S. 49

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) extensive Pflege der naturnahen Wiesen und Wälder
- 2) Sanierung Landschaftswasserhaushalt
- 3) behutsame Erschließung für Erholungsnutzung

Keine Übernahme in den Flächennutzungsplan:

Die Entwicklungsziele für den vorgeschlagenen GLB haben keinen Bezug zur städtebaulichen Planung. Die Inhalte sind allein aus der Landschaftsplanung, insbesondere dem Landschaftsrahmenplan abgeleitet. Die Ziele erscheinen nicht geeignet, einen Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe herbeizuführen, die aus der städtebaulichen Planung resultieren könnten. Es wurden keine Maßnahmen benannt. Z.B. sind "naturnahen Wiesen" in der Gemeinde innerhalb der Abgrenzung nicht vorhanden. Für die Gemeinde haben die Belange der Land- und Forstwirtschaft gegenüber den landschaftsplanerischen Zielstellungen im Bereich einen höheren Rang.

Daher sind die Grundlagen für die Übernahme in den FNP als "Fläche für Maßnahmen ..." nicht vorhanden. Die Unterschutzstellung kann unabhängig von den Planungen der Gemeinde mit den gesetzlichen Mitteln des BbgNatSchG bewirkt werden. Bei Handlungsbedarf ist der Entwurf des Landschaftsplans als Grundlage für die Realisierung von Maßnahmen heranzuziehen.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4
Beschreibung im "Textband" S. 273

Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 1) Sicherung der Offenflächen
- 2) Bewirtschaftungsregelungen für die Landwirtschaft

Übernahme in den FNP:

1) Die Inhalte der vorgeschlagenen Maßnahmen des Landschaftsplans wurden in die textliche Darstellung 4 des FNP übernommen.

Die Fläche 1 "Am Eichenweg" wird nur teilweise aus dem Landschaftsplan übernommen. Der Westteil weist schlechte Böden auf, so daß die Option zur Aufforstung hier notwendig ist.

Die Fläche 1 "Werder" wird nicht aus dem Landschaftsplan übernommen. Die Fläche weist schlechte Böden auf, so daß die Option zur Aufforstung hier notwendig ist.

Die Fläche 2 wird übernommen.

Die Fläche 3 wird nur teilweise übernommen, das der Südteil ohnehin schon bewaldet ist.

Die Flächen 4, Teil nördlich der Landesstraße und ein Streifen südlich der Landesstraße werden nicht übernommen, da die Gemeinde hier den Belangen der bewirtschaftenden Betriebe und der Eigentümer einen höheren Rang einräumt als den landschaftsästhetischen Überlegungen, welche den Inhalten des Landschaftsplans zugrundeliegen. Die Maßnahmen werde für die Flächen entlang Schafgraben - Verlorenes Wasser übernommen.

Keine Übernahme von 2), da die genannten Maßnahmen Bewirtschaftungsregelungen sind, welche nach der Kommentierung zu § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB nicht zum Darstellungsumfang des FNP gehören. Bei Handlungsbedarf ist der Entwurf des Landschaftsplans als Grundlage für die Realisierung von Maßnahmen heranzuziehen.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 5
Beschreibung im "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Durchführung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft nach § 11 BbgNatSchG
- 2) Renaturierung des Grabens "Verlorenes Wasser".

Übernahme in den FNP:

Darstellung mit Umgrenzung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) in der Planzeichnung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 6 (Bereich "Schulzenbruch")
Beschreibung im "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Biotopschutz,
- 2) keine intensive Nutzung,

3) Acker in Grünland umwandeln.

Übernahme in den FNP:

Darstellung mit Umgrenzung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) in der Planzeichnung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans. Nach Kenntnis der Gemeinde sind im Schulzenbruch derzeit keine Ackerflächen vorhanden.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 7

Beschreibung im "Textband" S. 273

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Erhalt der Offenflächen, Feuchtwiesen, Moore im Wald,
- 2) Sicherung Erlenbruchwald,
- 3) keine intensive Nutzung,
- 4) Gewässerrenaturierung, Röhrichterschutz.

Übernahme in den FNP:

Darstellung als "Fläche für Wald" mit Umgrenzung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) in der Planzeichnung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans.

8.2 Zusammenfassung der Integration

Der Landschaftsplan ist teilweise nicht mit dem FNP abgestimmt, sondern entwickelt eine Gegenplanung, welche nicht den Zielstellungen der Gemeinde entspricht. Hier ist auf die unterschiedlichen Auffassungen zu den Darstellungen für die Waldflächen westlich des ehemaligen Gutshofes hinzuweisen.

Im Landschaftsplan wurde nicht berücksichtigt, daß in Falkenberg im Rahmen eines Pilotprojektes bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstruktur und des Landschaftsbildes durchgeführt wurden. Einzelheiten hierzu können dem Erläuterungsbericht zum Projekt "Flurneugestaltung und Biotopverbund Gemarkung Falkenberg" entnommen werden.

Die für die Integration benannten Inhalte des Landschaftsplans bestehen in erster Linie aus der Aufzählung von landschaftsplanerischen Zielen sowie von Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, die wegen der nicht konkreten Aussage oder im Zusammenhang mit der geltenden Rechtsprechung nicht in die städtebauliche Planung übernommen werden können.

Einzelne Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept sind planungsrechtlich geeignet, in den FNP übernommen zu werden. Die Übernahme wird aber nur vollzogen, sofern die Maßnahmen mit den gemeindlichen Zielen der städtebaulichen Planung vereinbar sind.

Der Landschaftsplan enthält im "Textband" S. 161 ff Vorschläge für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung zur Kompensation von Eingriffen dienen sollen. Hier sind in erster Linie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das jeweilige Plangebiet und die unmittelbare Umgebung genannt. Diese Vorschläge sind jedoch nicht Bestandteil des Entwicklungskonzeptes, sondern sind nur im erläuternden "Textband" enthalten. Der FNP folgt dieser Systematik. Im Erläuterungsbericht zum FNP wird im Zusammenhang mit der

Beschreibung der durch den FNP dargestellten neuen Bauflächen auch auf die Vorschläge im "Textband" des Landschaftsplanes verwiesen. In diesem Zusammenhang werden die Grundzüge der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen übernommen:

Im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen:

- Gehölzpflanzungen,
- Pflanzung von Straßenbäumen,
- Heckenpflanzungen, soweit dies mit den Funktionen des Plangebietes vereinbar ist,
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölzarten,
- Versickerung von Niederschlagswasser, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft durch

- Vermeidung (Reduzierung früher vorgesehener Bauflächen an der L 38 östlich des Grabens),
- Ausgleich (Vorschläge für Maßnahmen im Bereich städtebaulicher Planungen, analog zum Landschaftsplan),
- Ersatzmaßnahmen (Darstellungen des FNP, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden).

Die Gemeinde hat die Belange von Natur und Landschaft geprüft und mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen. Als Ergebnis wird festgestellt, daß die Belange von Natur und Landschaft in der städtebaulichen Planung angemessen berücksichtigt wurden.

9 Flächenbilanz

Tabelle 11
Flächennutzung (Bestand) lt. Liegenschaftskataster (1)

Nutzungskategorie		ha ⁽¹⁾ Bestand	v.H.
Wald insgesamt		537,35	50,25
darunter Nadelwald	537,35		
darunter Gehölz	0,00		
Landwirtschaft insgesamt		482,58	45,13
darunter Acker	427,80		
darunter Grünland	42,60		
darunter Gartenland	6,03		
darunter Obstanbau	0,00		
darunter Brache	6,14		
Betriebsfläche Abbauland		1,05	0,10
Gebäude- und Freifläche insg.		11,26	1,05
darunter öffentliche Zwecke	0,00		
darunter Wohnen + Mischnutzung	3,40		
darunter Handel + Dienstleistungen	0,00		
darunter Gewerbe + Industrie	0,15		
darunter Land- + Forstwirtschaft	7,30		
darunter Erholung	0,41		
darunter ungenutzt	0,00		
Gewässer		2,34	0,22
Verkehrsfläche Straße		27,96	2,61
Verkehrsfläche Bahn		0,00	0,00
Friedhof		0,55	0,05
Unland		6,20	0,58
insgesamt ⁽²⁾		1069,28	100,00

(1) Flächenangaben lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.01.1996; Feldvergleich ist erforderlich

(2) Abweichungen durch Rundung

Aus gegebenem Anlaß wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß erhebliche Differenzen zwischen der Flächennutzung gemäß Kataster und der tatsächlichen Flächennutzung bestehen. Dieser Sachverhalt ist auch den Katasterbehörden bekannt. Ein Vergleich zwischen dem katastermäßigen Bestand und den durch Messung auf der Planzeichnung ermittelten Flächenangaben zur Planung wird daher immer zu Fehlinterpretationen führen.

Tabelle 12
Flächennutzung (Planung) *)

<u>Nutzungskategorie</u>	Teilflächen		Flächengruppen	
	<u>ha</u>	<u>v.H.</u>	<u>ha</u>	<u>v.H.</u>
Bauflächen insgesamt			15,6	1,47
Wohnbauflächen	2,2	0,21		
Gemischte Bauflächen	13,4	1,26		
Gewerbliche Bauflächen	---	0,00		
Verkehrsflächen Straßenverkehr			5,0	0,47
Grünflächen			---	0,00
Sportplätze	---	0,00		
Friedhöfe	---	0,00		
sonstige Grünflächen	---	0,00		
Flächen für die Landwirtschaft			404,3	37,82
Flächen für die Forstwirtschaft			643,7	60,22
Wasserflächen			0,0	0,00
Maßnahmen für Natur und Landschaft	65,6			
Planung insgesamt #)			1068,9	100,00

*) Flächenangaben ermittelt durch Planimetrieren auf der Planzeichnung Maßstab 1 : 10.000

#) Abweichungen vom katastermäßigen Bestand durch Meßmethode und Rundung

Anhänge

A1 Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06. Juni 1994 (BGBl. I S. 1170)

Landesrecht

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 17. Juni 1991 (GVBl. S. 213), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Agrar- und Forstverwaltung im Land Brandenburg (Agrar- und Forstverwaltungsstrukturgesetz - AuFVSG) vom 5. November 1997 (GVBl. S. 112)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) (GVBl. I. S. 208 vom 29. Juni 1992), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I Nr. 22 vom 15. Juli 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I Nr. 27 S. 364)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)

Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (Artikel 2: Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG) (GVBl. I. Nr. 17 vom 24. Juli 1995)

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995)

Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur landesplanerischen und naturschutzrechtlichen Beurteilung von Windkraftanlagen im Land Brandenburg (Windkrafterlaß des MUNR) vom 24 Mai 1996 (Amtsblatt vom 27. Juni 1996 S. 654)

A2 Verbindliche Bauleitpläne / städtebauliche Satzungen

Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Falkenberg (Klarstellung- und Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG), Stand Februar 1997; Status: Vorentwurf

A3 Quellenangaben

AVP: -> Kultus und Partner; Berliner Organisation für Agrar- und Ernährungswirtschaft: Agrarstrukturelle Vorplanung für die Region des Amtes Odervorland. Teil A Entwurfsfassung. Teil B Dorferneuerung Phase 1. Fürstenwalde / Berlin Mai 1996

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.): Raumordnerische Leitbilder für den Raum entlang der deutsch-polnischen Grenze. Deutschsprachige Zusammenfassung. Bonn 1995

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik: Gebäude- und Wohnungszählung '95. Vorläufige Ergebnisse. Potsdam 1996

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Orientierungskarte Naturschutz und Windnutzung. (Anlage H zum Erlaß des MUNR zur landesplanerischen und naturschutzfachlichen Beurteilung von Windkraftanlagen im Land Brandenburg (Windkrafterlaß des MUNR)) 1 : 300.000 Stand 5/96

Planungsamt Landkreis Oder-Spree: Räumliche Entwicklungskonzeption für den Landkreis Oder-Spree. Schlußbericht. Beeskow Dezember 1995

Rohrlach, Peter: Historisches Ortslexikon für Brandenburg. Teil VII Lebus. Weimar 1983

Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Städtebaurecht. Stuttgart Berlin Köln 1993