

Gemeinde Falkenberg

Amt Odervorland

Landkreis Oder - Spree

Begründung

zur

Satzung über die Festlegung und
Abrundung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils in Falkenberg

Stand Juli 1998

Begründung zur Satzung

über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Falkenberg

Inhalt

1.	Anlaß und Notwendigkeit der Satzung	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Rahmenbedingungen	5
4.	Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	7
5.	Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	8
6.	Vorschriften zu Bebauung, Grundstücksgröße und Bepflanzung für den Bereich der Abrundung	9
7.	Erschließung	13
8.	Auswirkungen der Planung	15
9.	Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Eingriffsgutachtens	17
10.	Rechtsgrundlagen	19

Städtebauliche Planung:

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

Begründung zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Falkenberg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GBl. I S. 124) und in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Falkenberg und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde für das Gebiet des Dorfes Falkenberg folgende Satzung beschlossen:

1. Anlaß und Notwendigkeit der Satzung

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

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

Eine vollständige Darstellung der von der Satzung erfaßten Bauflächen im Flächennutzungsplan ist nicht unbedingt erforderlich. Da die Aufstellung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung dieser Satzung vorgenommen wird, ist die Abstimmung der Planungen aufeinander gesichert.

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

Die Untersuchungen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung zeigen deutlich, daß die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde weit vom bundesdeutschen Durchschnitt abweicht. Zu beobachten sind

- Überalterung,
- unterdurchschnittliche Präsenz der berufstätigen Jahrgänge,
- unterdurchschnittliche Präsenz von Kindern und Jugendlichen,
- starke Abwanderungstendenzen in den letzten Jahren.

Die Flächennutzungsplanung soll einen Beitrag leisten, um die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Einwohnerstruktur zu verbessern. Die vorliegende Satzung stellt diesbezüglich

eine Umsetzung der wesentlichen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplans in eine planungsrechtlich allgemeinverbindliche Form dar.

Die Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung der Satzung beinhalten

- eindeutige Abgrenzung von Bauflächen und Nicht-Bauland,
- Sicherung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich mit planungsrechtlichen Mitteln,
- Schaffung eines ausreichenden Bauflächenreservoirs zur Verbesserung der Bevölkerungsstruktur und des Wanderungssaldos,
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der baulichen Entwicklung der Gemeinde.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören die folgenden Flurstücke vollständig oder teilweise:

Räumlicher Geltungsbereich

Flur 1	Flurstück Größe (m ²) lt. Kataster	Anteil im Geltungsbereich	planungsrechtlicher Status
1	7882	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
2	7472	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3	7564	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4	7613	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
5	7656	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
6 / 1	1531	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
6 / 2	6627	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
7	3584	Verkehrsfläche	
8	1779	Kirche	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
9	20655	Verkehrsfläche	
11	2656	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
12	3056	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
13	1708	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
15	1473	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
17	2482	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
20 / 1	2145	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
20 / 2	1137	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
21	4413	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
22	1307	Verkehrsfläche	
23	3296	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
24	949	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
25	614	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
26	655	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
27	532	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
28 / 1	660	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
28 / 2	1242	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
29	6016	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
30	2161	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)

3 1	2792	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 2	2639	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 3	634	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 4/1	1000	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 4/2	1186	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 4/3		zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 5	12814	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
3 6	908	zum Teil (Verkehr.)	
3 7	12012	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 8	1250	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 9/1	4287	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3 9/2	6350	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 0	7861	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 1	459	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 2	2857	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 3/2	313	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 3/3	11142	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 3/4	971	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 5	4549	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 6	1781	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 7/1	1180	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4 8/1	1034	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
8 9	1008	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
9 0	7568	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
1 9 3	15906	zum Teil (Verkehr.)	

Flur 2

Flurstück	Größe (m ²) lt. Kataster	Anteil im Geltungsbereich	
1	1834	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
2	1741	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
3	1022	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
4	1029	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
5	940	zum Teil (Verkehr.)	
6	4024	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
7	2385	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
9	11281	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 0	11137	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 1	8430	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 2	2026	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 3	2013	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 4	2015	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 5	533	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 6	6248	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 7	1803	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 8	1496	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
1 9	1318	zum Teil (Verkehr.)	
2 0	105	vollständig (Elt.versorg.)	
2 1	975	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
2 2	7728	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
2 3/1	42	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
2 3/2	719	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)

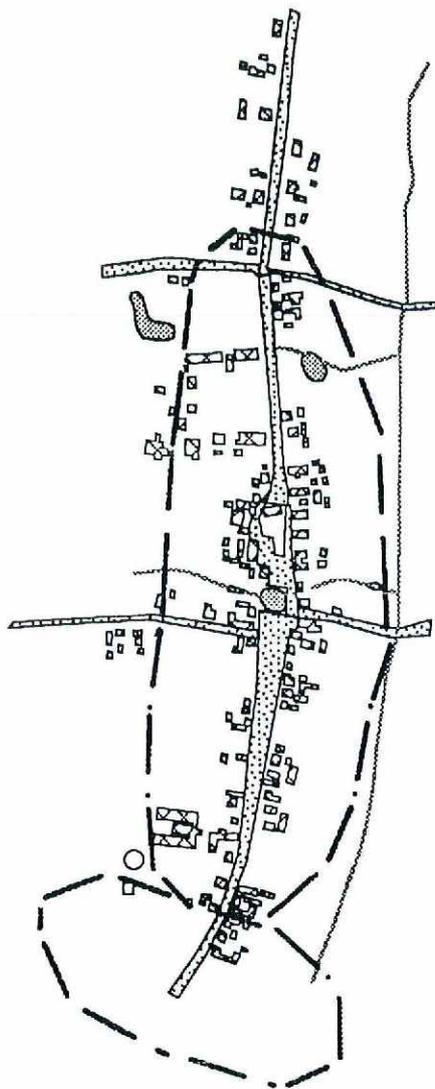
24	11241	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
25/1	682	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
25/2	3830	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
26	5073	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
27	5058	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
28	4122	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
29/1	1023	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
30	3512	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
31	1538	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
33	319	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
35/1	824	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
35/2	1493	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
36	759	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
37	2345	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
38	14766	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
40	7731	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
41/2	1210	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
41/3	730	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
42	7315	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
43	7486	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
44	9335	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
45	3736	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
46	5324	zum Teil	Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3)
51	1978	zum Teil (Verkehrs.)	
317	5732	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
318	1106	zum Teil	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)
319	1353	vollständig	Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 1)

Die Angaben über Größe der Flurstücke sind dem Katasterauszug, Stand 27.03.1996, entnommen.

3. Rahmenbedingungen

Große Teile des Plangebietes sind als Bodendenkmal eingetragen. Es handelt sich überwiegend um den Siedlungsbereich der alten Dorflage Falkenberg. Die Abgrenzung wird in die Zeichnung nachrichtlich übernommen.

Baumaßnahmen im Bereich der Bodendenkmale sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 21 BbgDSchG). Diese entscheidet dann im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte.



Gemeinde Falkenberg

Satzung über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Maßstab 1 : 10.000

 Umgrenzung der Bereiche mit
Bodendenkmalverdacht

Die Dorfkirche Falkenberg steht unter Denkmalschutz. Das Denkmal wird in die Zeichnung nachrichtlich übernommen.

Als Denkmalverdachtsobjekte im Geltungsbereich der Satzung wurden mitgeteilt:

Gutshaus
Brennerei

Der Landkreis Oder - Spree, Dezernat III, Umweltamt, hat mit Schreiben vom 12.04.1996 mitgeteilt, daß für verschiedene Flächen im Geltungsbereich der Satzung 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.

ISAL-Nr.	Lage / frühere Nutzung	Flur 1, Flurstück
224671002	LPG-Werkstattgelände, Dorfstraße	23, 24, 25
224671003	LPG-Tierproduktion, Dorfstraße	4 3/3

Nachrichtliche Übernahmen betreffen die Ergebnisse von (Planungs-) Verfahren, die nicht nach dem Baugesetzbuch, sondern nach anderen (Fachplanungs-) Gesetzen durchgeführt

werden. Hierzu gehören z.B. auch 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 die städtebauliche Planung einen entsprechenden Vermerk erhalten.

4. Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

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 werden nach Umbauten 1966 / 67 als Mehrfamilienwohnhäuser 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.

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereiches wird teils landwirtschaftlich, teils in

Form von Hausgärten genutzt. Einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude und kleinere Nebengebäude befinden sich in diesen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Westlich des früheren Gutshofes grenzt ein ehemaliger Park an den Geltungsbereich. Diese Flächen haben heute einen überwiegend waldartigen Charakter.

5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen

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

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

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

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

Die Fälle, in denen Flurstücke nur teilweise im Geltungsbereich der Satzung liegen, sind in der Liste im § 4 der Satzung kenntlich gemacht. Eine Vermaßung der Bauflächen im zeichnerischen Teil der Satzung dient dazu, Unklarheiten über die Größe der Bauflächen auszuschließen. Bei einer Grundstücksteilung können selbstverständlich über die Bauflächenanteile hinaus Gärten oder landwirtschaftliche Flächen in das neu zu bildende Flurstück einbezogen werden.

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

Für die Festlegung des Geltungsbereiches gelten als Grundsätze:

- In Fällen, wo die Grenze des Geltungsbereiches durch Flurstücke verläuft, wird als Grenze eine Linie entlang der dominierenden rückwärtigen Bebauung angenommen. Nicht berücksichtigt werden einzelne Gebäude, welche von dieser Linie zurücktreten oder diese Linie überschreiten. Soweit ortsbildprägende und erhaltenswerte Bausubstanz (auch Neben- und Wirtschaftsgebäude) vorhanden sind, werden Sie in den Geltungsbereich miteinbezogen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Satzung z.B. einem Umbau von Stallgebäuden in Wohngebäuden nicht entgegensteht. Gebäude, die wegen ihrer Bausubstanz oder ihrer örtlichen Lage nicht für derartige Vorhaben geeignet sind, wurden bei der Festlegung des Geltungsbereiches nicht berücksichtigt.

- In den bebauten Bereichen mit kleinteiligen Baustrukturen und einer Mischung aus Haupt- und Nebengebäuden wurde die Grenze des Geltungsbereiches so festgelegt, daß sich möglichst alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Um dem Gleichheitsgrundsatz für die zukünftige bauliche Nutzung dieser Grundstücke Rechnung zu tragen und eine möglichst gleichmäßige potentielle Bebauungstiefe zu erzielen, die bodenrechtliche Spannungen vermeidet, weicht die Geltungsbereichsgrenze teilweise von den vorhandenen Gebäuden ab. Soweit vorhanden, wurden Grundstücksgrenzen oder Vermessungspunkte als Bezugspunkte gewählt. An den Übergängen zum Abrundungsbereich wurde für die Bebauung die gleiche Tiefe gewählt wie im unbebauten Abrundungsbereich.

- Die Abrundungsbereiche sind dort vorgesehen, wo eine Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist, und wo aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung sinnvoll ist. Sofern nicht die Bebauung auf den benachbarten Grundstücken für die Tiefe der Bebauung maßgeblich ist, wurde die Grenze des Geltungsbereiches in einer Tiefe von meist 40 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hiervon ist ein 5 - 10 m breiter Streifen ausschließlich für Bepflanzungen vorbehalten.

- Flächen, deren Bebauung durch andere Faktoren beschränkt oder derzeit ausgeschlossen wird, sind auch in den Geltungsbereich aufgenommen worden (zum Beispiel: Trafohäuschen, Bushaltestelle). In diesen Fällen wird durch die Satzung zwar Baurecht geschaffen, die tatsächliche Bebaubarkeit der Grundstücke hängt jedoch von anderen Faktoren ab. Sobald die Voraussetzungen geschaffen sind, können diese Flächen auch tatsächlich und ohne nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen der Satzung baulich genutzt werden.

Mit § 6 wird ein Instrument geschaffen, welches bei einem Verstoß gegen die gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung angewendet werden kann. In der Brandenburgischen Bauordnung, § 89 Abs. 10 wird bestimmt, daß Vorschriften, beispielsweise über die Gestaltung baulicher Anlagen, auch für den Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) getroffen werden können. § 6 dieser Satzung schafft die Möglichkeit, diese Inhalte notfalls durch die Verhängung einer Geldbuße bis zu 10.000 Deutsche Mark zu ahnden (vgl. § 87 Brandenburgische Bauordnung).

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

6. Vorschriften zu Bebauung, Grundstücksgröße und Bepflanzung für den Bereich der Abrundung

Vorschriften zu Bebauung, Grundstücksgröße und Bepflanzung werden sowohl zeichnerisch als auch im Satzungstext festgesetzt.

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

Für Bereiche, in denen nur eine Klarstellung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) der Abgrenzung des Innenbereiches vorgenommen wird, können keine weitergehenden planungsrechtlichen Bestimmungen und örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Daher sind die nachfolgenden

Festsetzungen und die Begründung hierzu nur auf den "Bereich der Abrundung" anzuwenden.

Im Abrundungsbereich (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) besteht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage für die Festsetzung von Vorschriften zu Bebauung, Grundstücksgröße und Bepflanzung.

Abrundungsbereiche befinden sich

- am Nordende der Dorfstraße, auf der Ostseite der Straße, 6 Baugrundstücke,
- am Westende der Demnitzer Weges, auf der Nordseite der Straße, 2 Baugrundstücke,
- am Südennde der Dorfstraße, auf der Westseite der Straße. 2 Baugrundstücke,
- Teilfläche von Flurstück 38 der Flur 2. 1 Baugrundstück.

Der zeichnerische Teil des Satzung ist im Abrundungsbereich überwiegend vermaßt; die Tiefe der Bauflächen ist der Zeichnung zur Satzung zu entnehmen. Die Maße orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den Forderungen des landschaftsplanerischen Eingriffsgutachtens für Pflanzmaßnahmen.

Des weiteren werden im zeichnerischen Teil des Satzung "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Damit ist beabsichtigt, an den Rändern der Baugrundstücke einen Baum- und Strauchstreifen zu schaffen, der einen Übergangsbereich zwischen den bebauten Teilen der Siedlung und der offenen Agrarlandschaft herstellt. Die Breite dieser Flächen ist der Zeichnung zur Satzung zu entnehmen.

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

Im Satzungstext (§ 5) werden weitere Vorschriften zu Bebauung, Grundstücksgröße und zu Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

1. (1) Es wird ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.
(2) Die Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mehr als 20° aufweisen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

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

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

2. Bei Grundstücksteilungen im Bereich der Abrundung gilt für die neu entstehenden Baugrundstücke:
Die Breite der Baugrundstücke, gemessen an der öffentlichen Straße, beträgt mindestens 20 m.

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

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

Beispiel: Von einem Flurstück mit 50 m straßenseitiger Breite wird ein 1000 m² großes Teilstück abgetrennt und verkauft. Das neue Teilstück hat den Bestimmungen der Satzung zu entsprechen. Das übrigbleibende, größere (evt. schon bebaute) Trennstück kann eine größere straßenseitige Breite behalten.

Damit soll sichergestellt werden, daß nur Grundstücke entstehen,

- die sich an die vorhandenen ländlichen Siedlungsstrukturen (große Gärten, Platz für Nebengebäude, relativ geringe überbaute Grundstücksfläche) anpassen,
 - die mit einer straßenseitigen Mindestbreite von 20 m die Bildung von ortsfremden sog. Hammergrundstücken nicht zulassen.
3. (1) Alle Wege, Stellplätze und Zufahrten auf dem Baugrundstück sind mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

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

4. (1) Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind für mindestens 50 % der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte, heimische Arten oder Obstgehölze gemäß den Pflanzenlisten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenliste Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Pinus silvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenliste Sträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris	Besenheide
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Erica tetralix	Glocken-Heide
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Genista tinctora	Färber-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Vaccinium vitis-idea	Preiselbeere
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Pflanzenliste Gehölze für geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

(2) Auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind als bauliche Anlagen nur Grenzzäune und Durchfahrten zu Grundstücksteilen, die nicht im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, zulässig. Alle anderen baulichen Anlagen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Der Inhalt von Absatz 1 wurde aus dem landschaftsplanerischen Eingriffsgutachten übernommen. Es handelt sich um eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts. Der Ausgleich erfolgt für die Eingriffe durch Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück im Abrundungsbereich. Von der Landschaftsplanung wurden standortgerechte, einheimische Gehölze ausgewählt, die aus städtebaulicher Sicht zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Mit Absatz 2 der Festsetzung wird ausgeschlossen, daß eine Zweckentfremdung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" stattfindet. Daher wird ausdrücklich festgesetzt, daß nur die Tatsächlich notwendigen Anlagen auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" errichtet werden dürfen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung des Ortsbildes und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. Die Festsetzung schließt auch das im Eingriffsgutachten geforderte Verbot von Sichtschutzzäunen mit ein.

5. (1) In der Abrundungsfläche "Dorfstraße Nord" ist für jeweils angefangene 75 m² versiegelter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung soll auf dem gleichen Grundstück auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
- (2) In der Abrundungsfläche "Am Teich" ist auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" eine frei wachsende Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 75 vom Hundert der Sträucher sind aus den Arten der Pflanzenliste zu wählen.
- (3) In der Abrundungsfläche "Demnitzer Weg" ist auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" eine frei wachsende Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 75 vom Hundert der Sträucher sind aus den Arten der Pflanzenliste zu wählen.
- (4) In der Abrundungsfläche "Dorfstraße Süd" ist für jeweils angefangene 50 m² versiegelter Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung soll auf dem gleichen

Grundstück auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

(Rechtsgrundlage für Abs. 1 - 4: § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Inhalt der Festsetzung wurde aus dem landschaftsplanerischen Eingriffsgutachten übernommen. Das Eingriffsgutachten beinhaltet eine Bewertung des Bestandes auf den einzelnen Abrundungsflächen und legt in Abhängigkeit vom Bewertungsergebnis die flächenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen fest. Mit dieser Festsetzung wird eine Regelung des Ausgleichs für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts geschaffen. Gleichzeitig dient sie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Geregelt wird der Umfang von Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahme im Falle von Bauvorhaben, die zu einer Neuversiegelung des Bodens führen. Dazu zählen auch Baumaßnahmen, die nicht genehmigungspflichtig sind, soweit die beschriebenen Kriterien (Bodenversiegelung von mehr als 50 bzw. 75 m²) auf sie zutreffen.

Hinweis: Diese Satzung enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen.

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

7. Erschließung

Falkenberg ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Hauptleitung NW 200 verläuft vom Wasserwerk Briesen kommend, parallel zur L 38 von Südosten in den Ort. Das Versorgungsunternehmen "Spreewasser" ist für die Instandhaltung des Trinkwassernetzes zuständig. Im Ort verlaufen längs der Straßen Versorgungsleitungen NW 80 und NW 100. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Der Ort wird von der OSE AG mit Elektrizität versorgt. Im Dorf befinden sich drei Trafostationen zur Versorgung des örtlichen Niederspannungsnetzes.

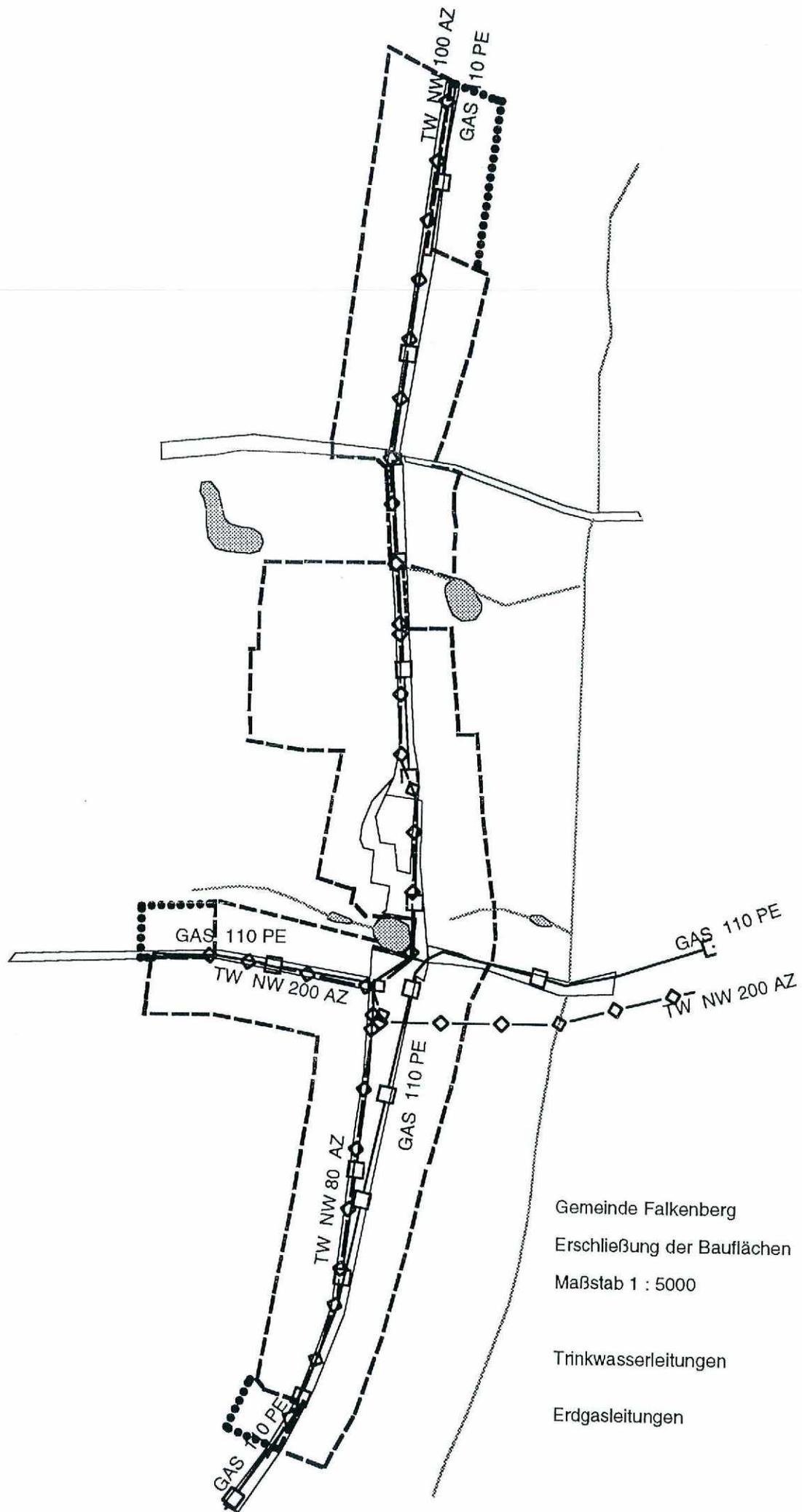
Der südliche Abschnitt der Dorfstraße und die Straße Richtung Neu Madlitz - Briesen sind als Landstraße L 38 gewidmet. Ein Abschnitt der L 384, von der L 38 nach Norden, in Richtung Wilmersdorf, verläuft über das Territorium der Gemeinde.

Der nördliche Abschnitt der Dorfstraße bis an die Gemeindegrenze ist als Kreisstraße K LOS 35 gewidmet.

Anbindungen von neuen Baugrundstücken an die Landstraße und die Kreisstraße müssen bei den zuständigen Baulastträgern rechtzeitig beantragt werden.

Das Brandenburgische Straßenbauamt Frankfurt (Oder) hat mit Schreiben vom 22.08.1998 mitgeteilt:

- Die Abrundungsfläche Süd befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 38.
- Ein Antrag zur Verlegung der Orstdurchfahrtgrenze kann gestellt werden, wenn die Gemeinde vor der Abrundungsfläche Süd einen Gehweg mit Beleuchtung anlegt. Unter dieser Bedingung erteilt das Amt die Zustimmung zur Abrundung.
- Weiterhin wird angeregt, den bestehenden Feldweg für die Erschließung zu nutzen.



Gemeinde Falkenberg
 Erschließung der Bauflächen
 Maßstab 1 : 5000
 Trinkwasserleitungen
 Erdgasleitungen

Falkenberg ist durch das Versorgungsunternehmen EWE mit Erdgas versorgt. Die Leitungen 110 PE verlaufen entlang der örtlichen Erschließungsstraßen. Damit ist sichergestellt, daß alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung an die Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden können.

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

8. Auswirkungen der Planung

Nach Inkrafttreten der Satzung können im Geltungsbereich Grundstücksteilungen vorgenommen und Baugenehmigungen beantragt werden. Die Bestimmungen der Satzung gestatten, durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich neue Baugrundstücke zu schaffen. Je nach der Art der Parzellierung können etwa 11 neue Grundstücke entstehen. Bei einem Ansatz von durchschnittlich 3 Bewohnern pro Grundstück können zukünftig etwa 33 Einwohner im Bereich der Abrundung leben.

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

Eine Teilungsvermessung ist in jedem Falle vorzunehmen.

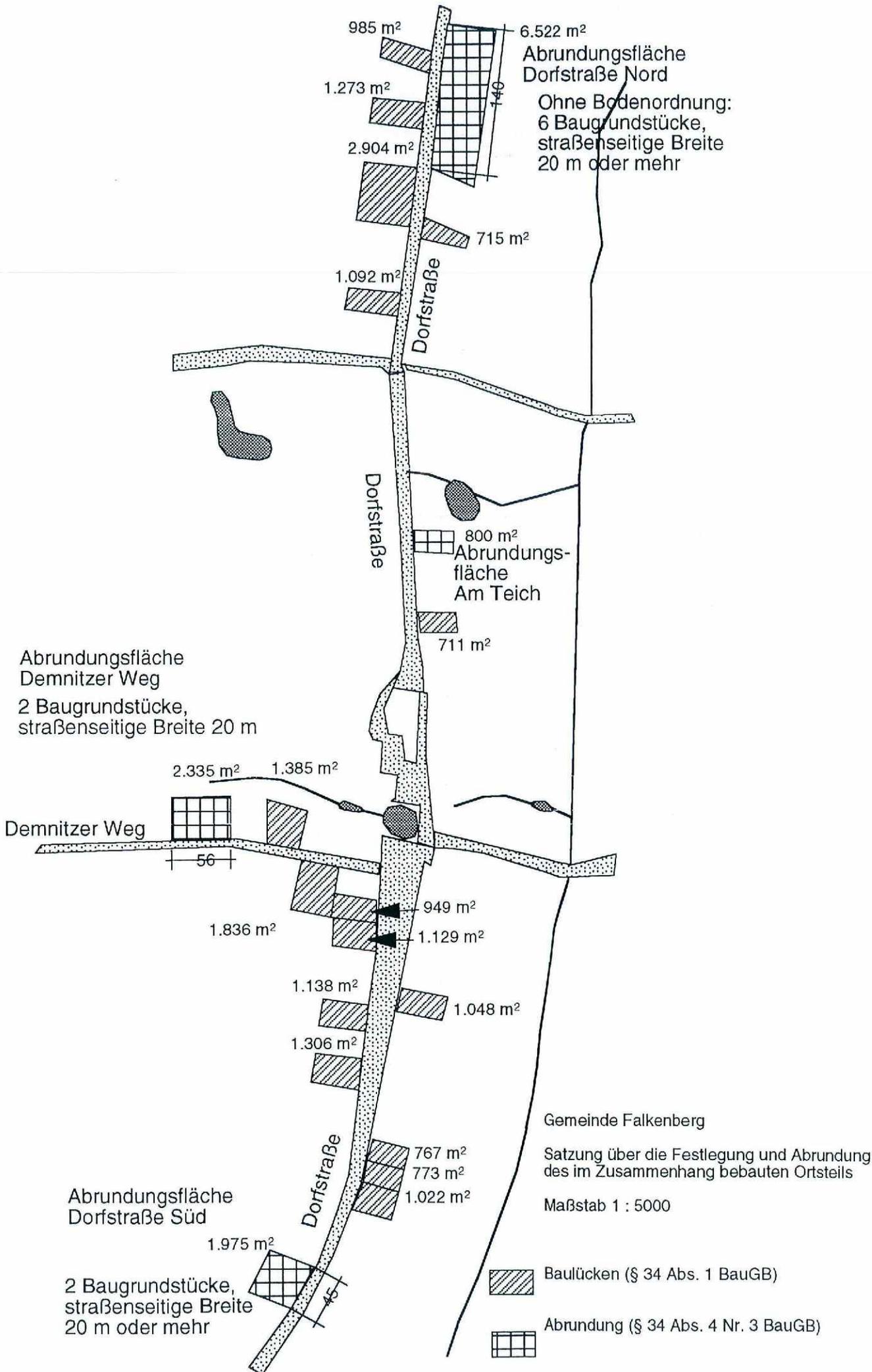
Für bestimmte Teile von Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung ist daher bei den zuständigen Behörden die Umwandlung von Ackerland in Bauland zu beantragen.

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

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

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

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



9. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Eingriffsgutachtens

Das Eingriffsgutachten enthält Darstellungen in textlicher Form. Die 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) werden im vorliegenden Falle sinngemäß angewandt, da in den Abrundungsbereichen dieser Satzung von einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ausgegangen werden muß.

"Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies ebenfalls in der nach ... § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen ... Begründung darzustellen." (Zitat aus Kap. 6.6 des Erlasses)

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

Basis für die Integration ist: Standke & Kandziora Landschaftsarchitekten: Satzung über im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Eingriffsgutachten. Gemeinde Falkenberg Amt Odervorland. Stand 10.12.1997.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens: Die Versickerung von Niederschlagswasser nach Maßgabe der Bauordnung soll über vegetationsbedeckte Mulden erfolgen, soweit dies möglich ist.

Keine Übernahme in die Satzung: Für die Abrundungsbereiche liegen keine Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und den Grundwasserstand vor. Aus Wasserstand in den Gräben und Teichen kann abgeleitet werden, daß der Grundwasserstand teilweise nur gering unter der Oberfläche liegt. Aus diesen Gründen wird von einer pauschalen Festsetzung der Versickerungspflicht für Niederschlagswasser Abstand genommen. Sofern eine Versickerung möglich ist, wird sie bereits durch die Bestimmungen der BbgBO und des BbgWG durchgesetzt. Für den Fall, daß die Versickerung nicht möglich ist, soll eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Grabennetz nicht durch die Bestimmungen dieser Satzung ausgeschlossen werden.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens: Die Einfriedungen der privaten Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes sind transparent zu gestalten. Sichtschutzzäune sind nicht zulässig.

Teilweise Übernahme in die Satzung: Satz 1 wird nicht übernommen, da kein allgemeines Wohngebiete festgesetzt wird und die Formulierung einer "transparenten Gestaltung" in baurechtlicher Hinsicht nicht bestimmt genug ist. Satz 2 wird übernommen.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens zu Fläche 1 Punkt 3: Entlang der Dorfstraße sind im Bereich des öffentlichen Straßenlandes mindestens 12 Straßenbäume zu pflanzen. Die Bäume (gemäß Pflanzliste) sollen einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben.

Keine Übernahme in die Satzung: Die Dorfstraße ist im Bereich der Abrundungsfläche nicht sehr breit. Neben den Fahrbahnen liegen bereits Kabel und Rohrleitungen. Ausreichende Sicherheitsabstände zwischen Bäumen, Fahrbahn und Leitungen können nicht gewährleistet werden. Erschwerend kommt hinzu, daß die Dorfstraße hier eine Kreisstraße ist, deren Gestaltung nicht in der Planungshoheit der Gemeinde liegt.

Die Pflanzung der 12 Bäume soll an anderer, besser geeigneter und von der Gemeinde festzulegender Stelle als Ersatzmaßnahme vorgenommen werden. Daher ist die Maßnahme nicht Bestandteil der Satzung.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens zu Fläche 3 Punkt 2: Entlang des Demnitzer Weges sind im Bereich des öffentlichen Straßenlandes mindestens 6 Straßenbäume zu pflanzen. Die Bäume (gemäß Pflanzliste) sollen einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben.
Keine Übernahme in die Satzung: Der Demnitzer Weg ist im Bereich der Abrundungsfläche nicht sehr breit. Neben den Fahrbahnen liegen bereits Kabel und Rohrleitungen. Ausreichende Sicherheitsabstände zwischen Bäumen, Fahrbahn und Leitungen können nicht gewährleistet werden. Nach dem Ausbau des Weges 1996-97 hat es bereits mehrfach Kollisionen mit den neu aufgestellten Laternen gegeben.
Die Pflanzung der 6 Bäume soll an anderer, besser geeigneter und von der Gemeinde festzulegender Stelle als Ersatzmaßnahme vorgenommen werden. Daher ist die Maßnahme nicht Bestandteil der Satzung.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens zu Fläche 3 Punkt 3: Zum Schutz vor Bodenerosion ist eine ständige Vegetationsbedeckung von unversiegelten Flächen auch im Zuge der Baudurchführung anzustreben.
Keine Übernahme in die Satzung: Die Formulierung ist in baurechtlicher Hinsicht nicht bestimmt genug. Maßnahmen für die Zeit der Baumaßnahmen gehören nicht zu der Regelungsdichte einer städtebaulichen Satzung. Die Erosionsgefahr für den Boden tritt nicht in kleinen, relativ geschützten Hausgärten auf, sondern besonders im Bereich der umgebenden großen Ackerflächen. Die Festsetzung ist ferner dort nicht sinnvoll, wo in Hausgärten mit herbstlichem Umgraben und winterlicher Frostgare des Bodens die Voraussetzungen für eine Bodennutzung in der folgenden Vegetationsperiode geschaffen werden sollen.

Textliche Darstellung des Eingriffsgutachtens zu Fläche 4 Punkt 1 und 2: Die bestehenden, gesunden Straßenbäume sind bei der Anlage von Grundstückszufahrten zu berücksichtigen, so daß sie erhalten werden können. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die geschädigten Straßenbäume sind artgleich (Spitzahorn) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die neugepflanzten Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 16 cm haben.
Keine Übernahme in die Satzung: Für den Baumschutz besteht bereits die Brandenburgische Baumschutzverordnung; eine Doppelfestsetzung ist daher nicht notwendig. Maßnahmen für die Zeit der Baumaßnahmen gehören nicht zu der Regelungsdichte einer städtebaulichen Satzung. Die Ersatzpflanzung für kranke und zu fallende Straßenbäume ist gemäß den Bestimmungen der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vorzunehmen und kann daher nicht im Zusammenhang mit anderen Eingriffen gesehen werden.

10. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Landesrecht Brandenburg

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (BbgBO, GVBl. I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)