

Gemeinde Wilmersdorf

Amt Odervorland

Landkreis Oder - Spree

Flächennutzungsplan

der Gemeinde

Wilmersdorf

Erläuterungsbericht

Planungsstand Januar 2000

Einzelne Ergänzungen gem. Beschlüssen der Gemeinde April 2000

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilmersdorf**Erläuterungsbericht**

<u>Inhalt / Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen	
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	10
2.4 Fachplanungen	11
2.5 Planungsziele der Gemeinde	12
3. Lage im Raum	12
3.1 Naturräumliche Einbindung	13
3.2 Verkehrsräumliche Lage	13
4. Naturräumliche Gegebenheiten	13
4.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen	13
4.2 Klima	14
4.3 Gewässer	14
4.4 Böden	15
4.5 Landschaft und Freiraum	15
5. Orts- und Siedlungsstruktur	16
5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsgeschichte	16
5.2 Beschreibung des Bestandes	16
5.3 Baulücken	19
6. Bevölkerungsentwicklung	19
6.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	20
6.2 Wanderungen	20
6.3 Altersstruktur	21
6.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	22
7. Grundzüge der Flächennutzung	23
7.1 Wohnbauflächen	24
7.1.1 Wohnungsbestand	24
7.1.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfes	24

<u>Inhalt / Gliederung</u>	<u>Seite</u>
7.1.3 Flächen für den Wohnungsbau	24
7.2 Gemischte und gewerbliche Bauflächen	25
7.2.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte, Bestand	25
7.2.2 Planung gemischter Bauflächen	26
7.2.3 Planung gewerblicher Bauflächen	27
7.3 Gemeinbedarf	28
7.4 Verkehr	29
7.4.1 Bestand	29
7.4.2 Planung	29
7.5 Versorgung und Entsorgung	30
7.5.1 Bestand	30
7.5.2 Planung	30
7.6 Grünflächen, Sport, Erholung, Freizeit	31
7.6.1 Bestand	31
7.6.2 Planung	31
7.7 Wasserflächen und Schutzgebiete	33
7.8 Landwirtschaft	33
7.8.1 Bestand	33
7.8.2 Planung	34
7.9 Wald	34
7.9.1 Bestand	34
7.9.2 Planung	34
7.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
7.11 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	37
7.12 Denkmalschutz	37
7.13 Immissionsschutz	38
7.14 Umweltgefahren	39
7.15 Windenergienutzung	40
7.16 Erholung, Fremdenverkehr	41
7.17 Textliche Darstellungen	41
8. Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	44
8.1 Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan	44
8.2 Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan und Begründung	46
8.3 Bewertung von Eingriffen, Ausgleichsmaßnahmen	49
8.4 Zusammenfassung der Integration	50
9. Flächenbilanz	52
<u>Anhänge</u>	
A1 Rechtsgrundlagen	54
A2 Verbindliche Bauleitpläne / städtebauliche Satzungen	56
A3 Quellenangaben	56

Planungsstand Januar 2000 mit Ergänzungen April 2000

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, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind). 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 Umfange von den (groben) 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 Südweststrand 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 Hupterschließung 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 die Entscheidungsgrundlage über Bauvorhaben im Außenbereich zu verbessern (§ 35 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt keine allgemeinverbindliche 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 1997)

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 selbstständig dargestellt, sondern in die umgebenden Flächen einbezogen.
- Wo die Planzeichenverordnung die Möglichkeit bietet, werden Symbole zur Darstellung von Nutzungen auf kleinen Standorten benutzt.

Die Unterschiede zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen ergeben sich aus den Inhalten der Kartengrundlage im Vergleich mit den Darstellungen der Planung.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Wilmersdorf wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg - Berlin in der Stellungnahme mit Datum vom 19.02.1996 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 landschaftprägenden 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)
- Freihaltung von wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebieten und Wasserschutzzonen vor beeinträchtigenden Nutzungen; Schutz der Gewässerränder vor Bebauung (§ 4 Nr. 10 BbgLPIG)

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

Die rechtlichen und fachlichen Grundlagen der Regionalplanung sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG),
- Gesetz zur Einführung der Regionalplanung ... (RegBkPIG),
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm ... (LEPro),
- Landesentwicklungsplan LEP I Zentralörtliche Gliederung,
- Reg. Planungsgemeinschaft Oderland Spree, Teilplan Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte,
- Reg. Planungsgemeinschaft Oderland Spree, Regionalplanentwurf.

Bis zur Vorlage des bestätigten integrierten Regionalplans werden die im "Regionalen Leitbild" sowie der §§ 3 und 4 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag und im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung den Stellungnahmen der Regionalen Planungsstelle zugrunde gelegt.

- Der rechtsverbindliche Entwicklungsrahmen für das Bevölkerungswachstum wird durch den regionalen Orientierungswert 10 %, gemessen an der Einwohnerzahl von 1995, festgelegt.
- Die genehmigten Abrundungssatzungen decken den Eigenbedarf der Gemeinde abschließend.
- 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".

Die letzte Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle zum Flächennutzungsplan erfolgte mit Datum vom 24.01.2000.

Der Entwurf des Regionalplans (Stand September 1998) hat für die Gemeinde folgende Inhalte und Aussagen.

Festlegungskarte Karte 1: Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland Spree (Stand September 1998)

Inhalte:

- 1 Die bestehenden Bauflächen des Dorfes sind als allgemeine Siedlungsflächen - Sicherung (3.4) festgelegt.
- 2 Weitere Bestandsbauflächen sind nicht festgelegt.
- 3 Entwicklung von neuen Siedlungsflächen (3.4) ist nicht vorgesehen.

- 4 "Natur und Landschaft, Vorrang" (4.1) sind
 - für die Feuchtsenke östlich des Dorfes,
 - für Steinpfuhl und Umgebung,
 - die Landwirtschaftsflächen mit Feuchtbereichen im Westteil der Gemarkung festgelegt.
- 5 "Ökologischer Freiraumverbund" (4.2.1.) betrifft
 - die Umgebung der Feuchtsenke östlich des Dorfes,
 - die Waldflächen nördlich und westlich des Dorfes,
 - die Waldflächen im südlichen Teil der Gemarkung,
 - die hügelige Fläche südlich von Georgenthal.
- 6 Für die bestehenden Agrarflächen wird überwiegend "Landwirtschaft Vorrang" (4.3.1) festgelegt.
- 7 Senken, die Umgebung von Gräben und Feuchtwiesen werden als "Landwirtschaft Vorbehalt" (4.3.1) festgelegt.
- 8 Für die bestehenden Waldflächen in Westteil der Gemeinde wird überwiegend "Forstwirtschaft Vorrang" (4.3.2) festgelegt.
- 9 Gräben und Teiche sind zum Teil als "Wasserwirtschaft Vorrang" (4.5.1) festgelegt.

Festlegungskarte Karte 2: Fremdenverkehr und Erholung (Stand September 1998)

Inhalte:

- Das Gebiet der Gemeinde ist flächig als "Regional bedeutsames Erholungsgebiet, Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr / Erholung" (4.7) festgelegt.

Festlegungskarte Karte 3: Raumstruktur (Stand September 1998)

Inhalte:

- 1 Das Gebiet der Gemeinde ist flächig als "Ländliche Räume" festgelegt.
- 2 Die Gemeinde bildet den Nordzipfel des Teilraumes II-2 "Frankfurt (Oder) Eisenhüttenstadt".

Erläuterungskarte Karte 4: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden von 1990 bis 1997 (Stand August 1998)

Inhalte:

- Die Gemeinde wird in die Kategorie "-5% bis +5%" eingeordnet.

Erläuterungskarte Karte 5: Zentralörtliche Gliederung, Nahbereiche und besondere Funktionen von Gemeinden (Stand August 1998)

Inhalte:

- 1 Die Gemeinde wird dem Nahbereich des Kleinzentrums Briesen (Mark) zugeordnet.
- 2 In der Kartenbeschriftung ist der Gemeindenamen zu weit nördlich angeordnet.

Erläuterungskarte Karte 6: Natur- und Landschaftsschutz (Stand August 1998)

Inhalte:

- 1 Ein Teil der Waldflächen wird als Freiraumverbundsystem eingestuft.
- 2 Landwirtschaftsflächen im Westteil der Gemeinde werden als "Geschützter Landschaftsbestandteil" dargestellt.
- 3 Landwirtschaftsflächen im Westteil der Gemeinde und südlich des Dorfes werden als "Seltene und schutzwürdige geologische Bildungen" dargestellt.

Erläuterungskarte Karte 7: Artenschutz (Stand September 1998)

Inhalte:

- Teile der Waldflächen im Westteil des Gemeindegebietes gelten als "Brutgebiet vom Aussterben bedrohter, störungsempfindlicher Großvogelarten".

Erläuterungskarte Karte 8: Sensible Standorte (Stand August 1998)

Inhalte:

- 1 Der Ostzipfel des Gemeindegebietes (Fläche südlich von Georgenthal) wird als "Grundwasserbeeinflusster Boden" eingestuft.
- 2 Landwirtschaftsflächen im Nordwesten des Gemeindegebietes und südlich des Dorfes gelten als "Moorboden".

Erläuterungskarte Karte 9: Oberflächennahe Rohstoffe (Stand September 1998)

Inhalte:

- Keine Lagerstätten oder Bergwerkseigentumsfelder in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 10: Wasserwirtschaft (Stand September 1998)

Inhalte:

- 1 Die westliche Hälfte des Gemeindegebietes gilt als "Grundwassereinzugsgebiet erschlossen".

Erläuterungskarte Karte 11: Windnutzung (Stand August 1998)

Inhalte:

- Keine Eignungsgebiete Windnutzung oder Windparks in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 12: Funktionales Verkehrsnetz (Stand August 1998)

Inhalte:

- Keine Eintragungen in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 13: Ausbaumaßnahmen im Verkehr (Stand September 1998)

Inhalte:

- Keine Eintragungen in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 14: Soziale Infrastruktur - Bildung und Kultur (Stand September 1998)

Inhalte:

- Keine Eintragungen in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 15: Soziale Infrastruktur - Gesundheit und Sport (Stand September 1998)

Inhalte:

- Keine Eintragungen in der Gemeinde.

Erläuterungskarte Karte 16: Militärischer Raumbedarf und Konversion (Stand September 1998)

Inhalte:

- Keine Eintragungen in der Gemeinde.

Tabelle 3.4: Wohnflächenbedarf der Städte und Gemeinden in der Region Oderland Spree (Zeithorizont 2010) (Textband S. 148 ff) (Stand September 1998)

Inhalte:

Orientierung Siedlungsflächenvorsorge in ha	1
befürwortet in ha	5
davon genehmigt	0,0

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 Wilmersdorf 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 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 Kleinzentrums 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 Fassungsbereiche, 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

- noch geeignet (Ackerzahlen 28 bis unter 36)
- landwirtschaftliche Vergleichszahl 30 (für die Gemeinde)
- Ackerzahl 35 (für die Gemeinde)
- Standorteinheit D4 (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

Ziele

Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur
und der Einwohnerzahlen

Schaffung von Arbeitsplätzen

Erhalt der Landwirtschaft

Planungsmaßnahmen

Bereitstellung von Bauland
Langfristige Umnutzung der
Wochenendhaussiedlung

Darstellung von geeigneten Flächen im FNP

Darstellung von geeigneten Flächen im FNP

3. Lage im Raum

Wilmersdorf ist eine kleine, ländliche Gemeinde. Sie liegt im Norden des Landkreises Oder - Spree, etwa 15 km 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)

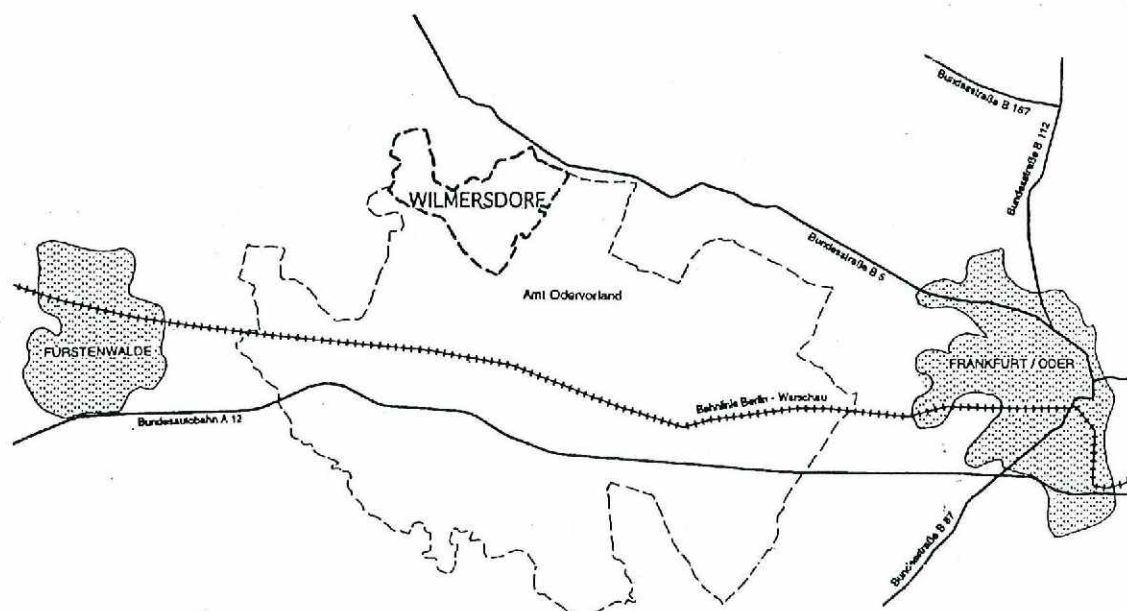


Abbildung 1
Lage im Raum Maßstab ca. 1 : 250.000

3.1 Naturräumliche Einbindung

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

3.2 Verkehrsräumliche Lage

Übersicht: Verkehrsräumliche Lage

7 km	Entfernung nach Briesen (Kleinzentrum, Amtssitz, Bahnhof)
9 km	Entfernung nach Berkenbrück (Bahnhof)
16 km	Entfernung nach Fürstenwalde (Mittelzentrum)
21 km	Entfernung nach Frankfurt / Oder (Stadtzentrum) (Oberzentrum)
41 km	Entfernung nach Beeskow (Kreisstadt und Mittelzentrum)

4. Naturräumliche Gegebenheiten

4.1 Geologie, Lagerstätten, Oberflächenformen

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

Im Plangebiet befinden sich keine Altbergbaubereiche und keine Flächen, welchen durch den Bergbau genutzt werden oder für ihn vorgesehen sind.

Entsprechend der Karte oberflächennaher Rohstoffe wird innerhalb des Gemeindegebietes eine Kiessand-Höffigkeitsfläche (= Vorsorgefläche für die Rohstoffversorgung) ausgehalten. Eine detaillierte Abwägung dieser Fläche gegenüber anderen Nutzungsinteressen erfolgt mit der Erstellung des Teilregionalplanes oberflächennaher Rohstoffe. (Mitteilung des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 15.10.1997)

Die Gemeinde lehnt den Kiesabbau ab. Vom Amt für Forstwirtschaft wird eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht in Aussicht gestellt. Mit einer Zustimmung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, dauernd oder zeitweilig, ist nicht zu rechnen. (Amt für Forstwirtschaft Müncheberg, Schreiben vom 14.10.1998)

Im Nordwesten des Gemeindeterritoriums befindet sich als Bodendenkmal ein altslawischer Burgwall.

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

Die höchste Erhebung liegt nördlich des Dorfes. Die unbenannte Hügelkuppe hat eine Höhe von 68,5 m über HN.

Die tiefste Stelle des Gemeindegebietes liegt mit 54,7 m über HN westlich des Vorwerks Wilmersdorf am Grabenzug "Verlorenes Wasser".

Die Differenz zwischen höchstem und tiefstem Punkt beträgt 13,8 m. Beide Punkte liegen 2,2 km (Luftlinie) von einander entfernt.

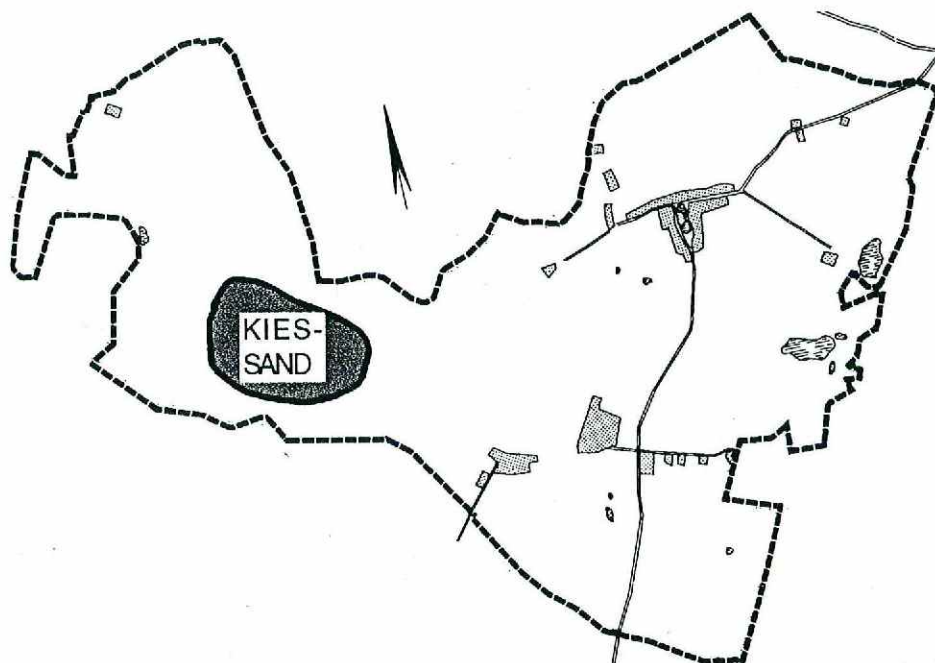


Abbildung 2

Übersicht: Lage der Kiessand-Höffigkeitsfläche Maßstab ca. 1 : 50.000

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

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Teiche sowie einige Verlandungsflächen. Sie sind durch Gräben miteinander verbunden.

Das Gewässersystem Mühlenfließ entwässert den Norden, den Nordwesten des Gemeindegebietes und den Bereich südwestlich des Dorfes und leitet Richtung Demnitz ab.

Im Nordosten des Gemeindegebietes sammelt sich das Oberflächenwasser in der feuchten Senke nördlich des Friedhofes und im Kleepfuhl. Beide werden durch Gräben gespeist.

Die Flächen nördlich des Vorwerks und um den Steinpfuhl sind über Gräben mit den Heiligen Pfühlen verbunden.

Der Bereich um Vorwerk Ausbau entwässert über Gräben, Richtung Falkenberg in das Verlorene Wasser.

Tabelle 1
Gewässer mit Bedeutung für die Gemeinde ^{*)}

<u>Gewässer</u>	<u>Lage</u>	<u>Länge (km)</u>	<u>Fläche (ha)</u>
Demnitzer Mühlenfließ	im Wald westlich des Ortes	2,8	
Steinpfohl	SO des Dorfes		ca. 4,0
Kleepfohl	SO des Dorfes		ca. 1,5
Heilige Pfühle	südlich des Dorfes, ö. Vorwerk		zus. ca. 0,2
Dorfteich	im Ortskern		ca. 1,0

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

^{*)} Kleinstgewässer und Sammelgräben sind nicht aufgeführt.

Weitere, in der Tabelle nicht aufgeführte Graben- und Teichsysteme befinden sich nordwestlich, westlich und südwestlich des Dorfes

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 lehmigem Sand (IS) mit Sandlehm (SL). Als Nebenbodenart sind Sand (S) mit anlehmigem Sand (SI) mit ca. 50 % Flächenanteil vorhanden.

Die natürliche Standorteinheit des Ackerlandes ist D4. Die durchschnittliche Ackerzahl beträgt 35, die landwirtschaftliche Vergleichszahl 30.

Quelle: AVP Teil A S. 15

4.5 Landschaft und Freiraum

Die Flächen in der Umgebung des Dorfes, von Vorwerk-Ausbau und südlich der Heiligen Pfühle werden landwirtschaftlich genutzt (Äcker und Wiesen). Der Westteil des Gemeindegebietes, die Fläche zwischen Wilmersdorf - Dorf und Alt Madlitz und die Fläche zwischen Vorwerk Wilmersdorf und Falkenberg werden überwiegend forstwirtschaftlich genutzt. Hier finden sich auch Niederungsbereiche mit verlandeten Gewässern, Teichen, Wassergräben und umgebenden Wiesen.

Tabelle 2
Flächenanteile

(Berechnungen auf Basis der AVP)

<u>Nutzungskategorie</u>	<u>Fläche (ha)</u>	<u>Anteil der Gemarkungsfläche</u>
Forstwirtschaft	459,49	37,40 %
Landwirtschaft	686,26	55,85 %
Gewässer	20,20	1,64 %
Summen	1165,95	94,89 %

5. Orts- und Siedlungsstruktur

5.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsgeschichte

seit 1598	Das Dorf ist kurfürstlicher bzw. königlicher Besitz, es wird als Lehen vergeben.
1792 - 1872	Das Gut Wilmersdorf gehört dem Grafen Finck von Finckenstein zu Alt Madlitz. Der Gutsbezirk hat 1871 eine Fläche von 332 ha.
1801	In Dorf und Gut gibt es 29 Wohnhäuser, eine Schmiede, einen Krug, zwei Windmühlen, einen Förster.
1801	In Dorf und Gut gibt es 29 Wohnhäuser, eine Schmiede, einen Krug, zwei Windmühlen, einen Förster.
1880	Das Dorf Wilmersdorf ist Gemeindebezirk mit 911 ha Fläche
1881 - 1883	Neubau der Kirche auf den Resten eines mittelalterlichen Feldsteinbaus
1900	Im Dorf gibt es 40 Wohnhäuser; im Gut gibt es 7 Wohnhäuser und zwei Getreidemühlen.
1931	Wilmersdorf (Dorf und Gut) ist Landgemeinde mit 1244 ha Fläche; es gibt 48 Wohnhäuser.
1946	Bodenreform: 505,7 ha Acker, Wiese, Wald, Gewässer und Ödland werden enteignet und aufgeteilt.
1958	Gründung einer LPG Typ I, 8 Mitglieder mit 64 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche
1959	Anschluß der LPG an die LPG Alt Madlitz
1993	Verwaltungstechnische Eingliederung in das Amt Odervorland

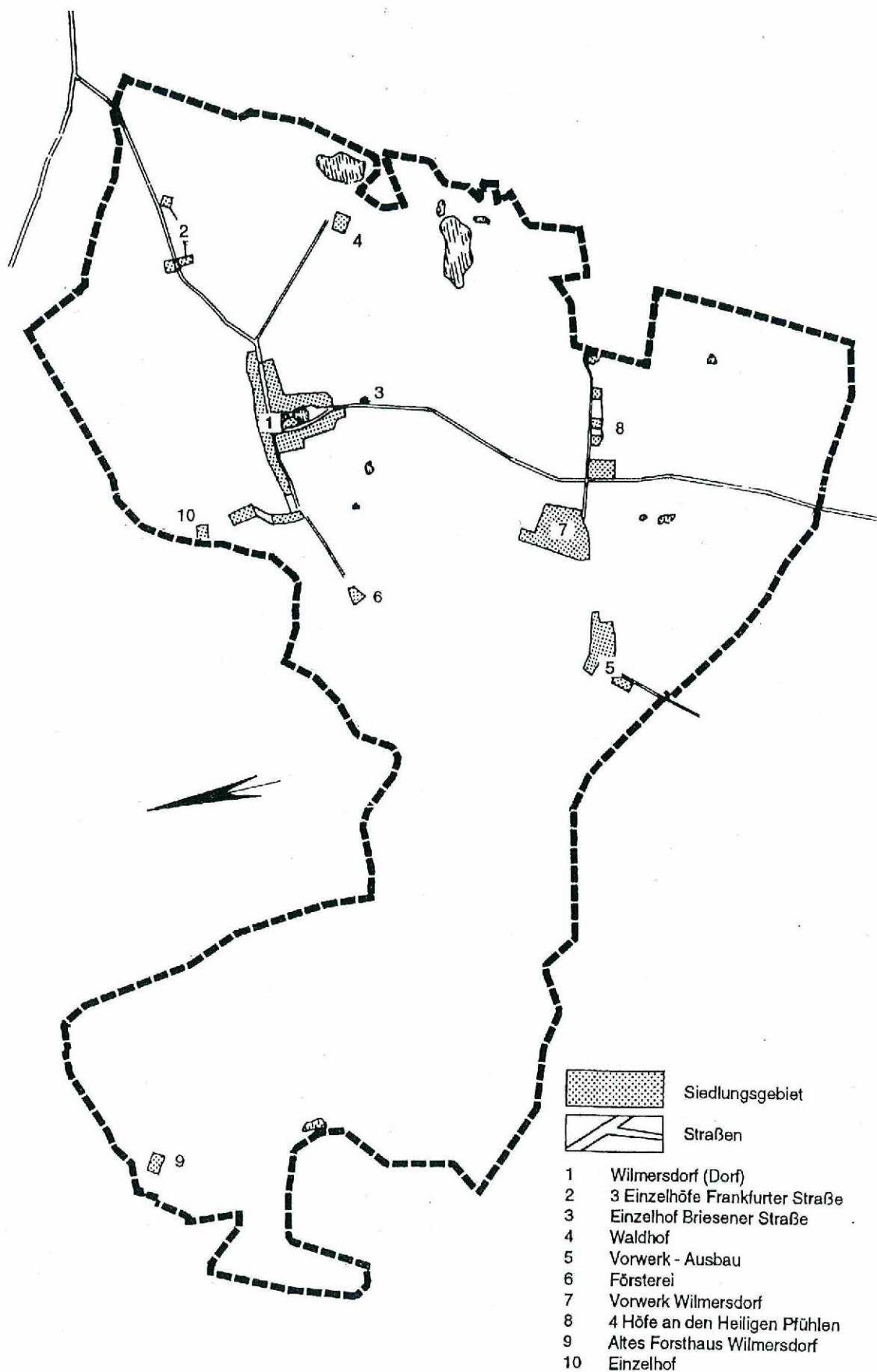
5.2 Beschreibung des Bestandes

Die Siedlungsform des Dorfes hat bis heute ihre Grundform als T-förmiges Angerdorf behalten. Im Dorf herrscht die eingeschossige Bauweise vor.

Die Frankfurter Straße (von Demnitz und Hasenfelde im Westen nach Georgenthal / Falkenhagen im Osten) bildet den Querstrich des gedachten "T". Den "senkrechten Strich", nach Süden führend, stellt die Briesener Straße, beiderseits von Dorfteich und ehemaliger Dorfau dar. Der Dorfteich wird durch einen Fahrweg in zwei Teile geteilt. Der Nordteil des Teiches wird von Kirche (Denkmal), Gemeindehaus mit Gaststätte und Feuerwehrgebäude umgeben. Der südliche Teil des Angers wurde vermutlich bereits im letzten Jahrhundert parzelliert und bebaut.

Nördlich der Frankfurter Straße und im Winkel östlich der Briesener Straße / südlich der Frankfurter Straße besteht die Bebauung überwiegend aus alten Bauernhöfen: Wohngebäude an der Straße und Wirtschaftsgebäude um einen Hof hinter dem Wohngebäude angeordnet. Entlang der Straße gibt es nur wenige nicht bebaute Flächen. Zumeist handelt es sich hier um Hausgärten, die nicht hinter, sondern neben dem Wohngebäude liegen.

Im Winkel westlich der Briesener Straße und südlich der Frankfurter Straße befand sich das Gut (Rittergut) Wilmersdorf. Vermutlich wurde die Anlage im zweiten Weltkrieg zerstört. Heute wird das Gelände von einer Wochenendhaussiedlung eingenommen.



Das weiter südlich gelegene Pfarrhaus sowie ein Wohnhaus sind erhalten geblieben. In den letzten Jahren sind hier vereinzelt neue Einfamilienhäuser entstanden.

Westlich des alten Dorfkerns ist (vermutlich gegen Ende des letzten Jahrhunderts) an der Westseite der Arensdorfer Straße eine Gruppe von Bauernhöfen entstanden. Ein weiterer Hof ist später, vermutlich als Neubauernhof nordwestlich dieser Häusergruppe, an der Ostseite der Straße entstanden. In den achtziger Jahren wurde nördlich anschließend ein Einfamilienhaus errichtet.

Außerhalb des Dorfes befinden sich mehrere Wohnplätze und Siedlungssplitter:

- 1 Einzelhof östlich der Arensdorfer Straße: Wohnhaus (Leerstand) und Wirtschaftsgebäude (Leerstand, teilweise ohne Dach) abseits der Straße; vermutlich im letzten Jahrhundert gebaut
- 3 Einzelhöfe an der Frankfurter Straße: etwa 700 m westlich des Ortseinganges; Wohnhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden
- 1 Einzelhof an der Briesener Straße (in der Weggabelung am Abzweig nach Alt Madlitz), Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden, vermutlich in diesem Jahrhundert gebaut
- Waldhof: südöstlich des Dorfes, an der Kirchhofstraße; Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (früher "Rettungshaus der Inneren Mission")
- Vorwerk-Ausbau: Neubauernsiedlung aus der Nachkriegszeit gruppiert um eine Straßenkreuzung, sieben Wohnhäuser (eingeschossig mit Satteldach), zumeist mit angebauten Wirtschaftsgebäuden, weitere Wirtschaftsgebäude, Schuppen und Garagen, dazwischen Streifen von Ackerland
- Försterei (Revierförsterei Alt-Madlitz, 1977): Försterei mit Nebengebäuden sowie ein Einfamilienhaus (Neubau), Frankfurter Straße 17, zwischen Vorwerk-Ausbau und Wilmersdorf
- Vorwerk Wilmersdorf: fünf große Scheunen und Ställe aus Feldstein- und Rohziegelmauerwerk, zum Teil auch mit Lehmziegelfüllungen zwischen massiv gemauerten Pfeilern; Teile dieser Gebäude wurden (vermutlich in der Nachkriegszeit) zu Wohnzwecken umgebaut; daneben mehrere einzeln stehende Wohnhäuser mit Hausgärten; die Wirtschaftsgebäude sind gegenwärtig ungenutzt.
- 4 Höfe: südlich der "Heiligen Pfühle" an der Straße nach Alt Madlitz, Neubauernhöfe aus der Nachkriegszeit, je ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, voneinander durch Äcker getrennt; weiterhin an der Straßenkreuzung eine für die Landwirtschaft errichtete Lagerhalle, zwei große Flachsilos für Gärfutter und eine Fahrzeugwaage (alle derzeit ungenutzt)
- Altes Forsthaus Wilmersdorf: Wohnhaus und Nebengebäude im Wald, im Nordwesten des Gemeindeterritoriums, am Weg zwischen Demnitz - Vorwerk Demnitz und Arensdorf

Gemäß pauschaler Einschätzung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist davon auszugehen, daß das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. (Schreiben vom 24.09.1998)

5.3 Baulücken

Bei Recherchen im Zusammenhang mit städtebaulichen Satzungen wurde 1995 festgestellt:

- # Sechs Flächen im Dorf können als "Baulücken" charakterisiert werden.
- # Die Flächen befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde.
- # Die meisten Eigentümer sind nicht bereit, die betreffende Fläche an Dritte zu veräußern, sondern betreiben eine "Bodenbevorratungspolitik", überwiegend zugunsten von Familienangehörigen (die Gemeindevertreter haben diesbezügliche Gespräche mit den Eigentümern geführt).
- # In einem Fall liegen Rückübertragungsansprüche / ungeklärte Eigentumsverhältnisse vor.
- # Die Flächen liegen nicht brach, sondern werden von den Eigentümern genutzt (z.B. Parkplatz, Gemüsegarten, Wiese und Wäschetrockenplatz).

Die in den Baulücken theoretisch mögliche Innenentwicklung entspricht weder dem quantitativen Bedarf, noch können die Flächen in der Praxis als Bauland mobilisiert werden.

6. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahrzehnten rückläufig. Von 1950 bis 1996 hat die Wohnbevölkerung um 233 Personen abgenommen.

Wilmersdorf

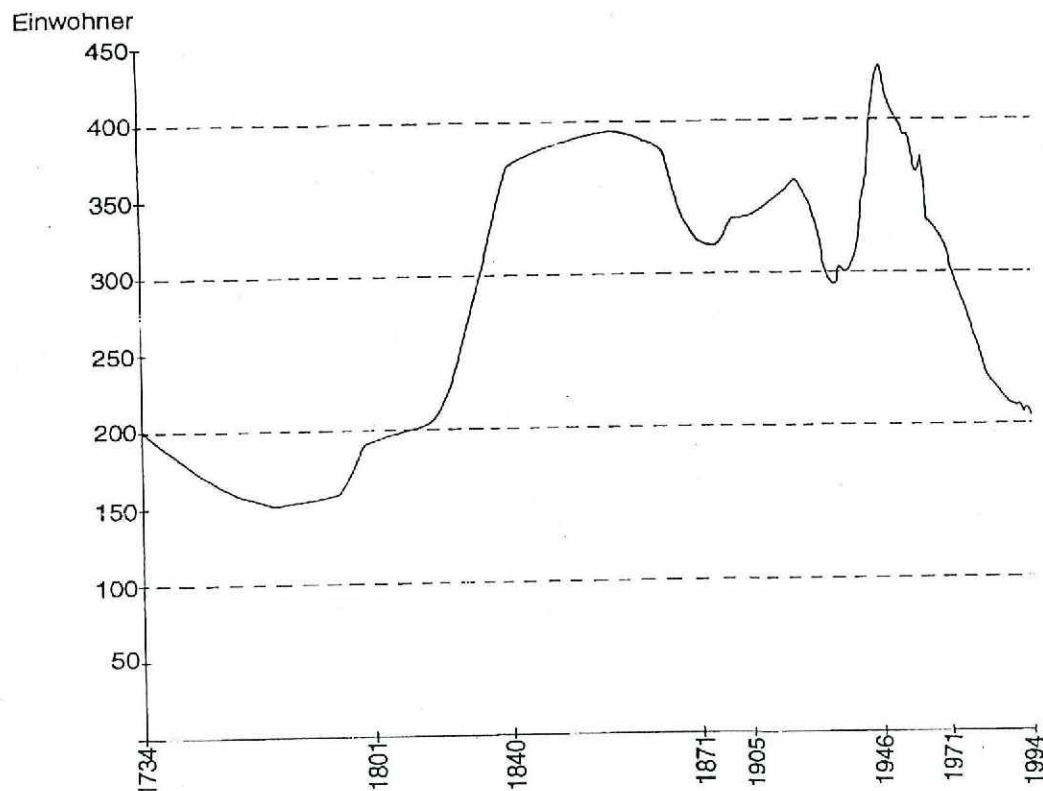


Abbildung 4
Bevölkerungsentwicklung

6.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 3
Bevölkerungsstruktur

	Stand 04.06.1996	31.12.1997	31.12.1998
Frauen	101		
Männer	102		
Summe	203	198	205

Quellen: 1996 0 Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt / 1997 + 1998 = Regionale Planungsgemeinschaft

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

	Männer	Frauen	gesamt
Geburten	12	5	17
Sterbefälle	8	9	17

Quelle: Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist somit stabil.

6.2 Wanderungen

Tabelle 5
Bevölkerungswanderung 1988 - 1996:

	<u>Zuzüge</u>	<u>Wegzüge</u>	<u>Saldo</u>
Frauen	36	- 41	- 5
Männer	36	- 32	+ 4
Summe	72	- 73	- 1

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	15	13	28	14,3 %
16 - 45 Jahre	54	65	119	60,7 %
46 - 64 Jahre	5	8	13	6,6 %
über 65 Jahre	22	14	36	18,4 %
Summe	96	100	196	100,0 %

Quelle: Amt Odervorland, Einwohnermeldeamt

Wilmersdorf

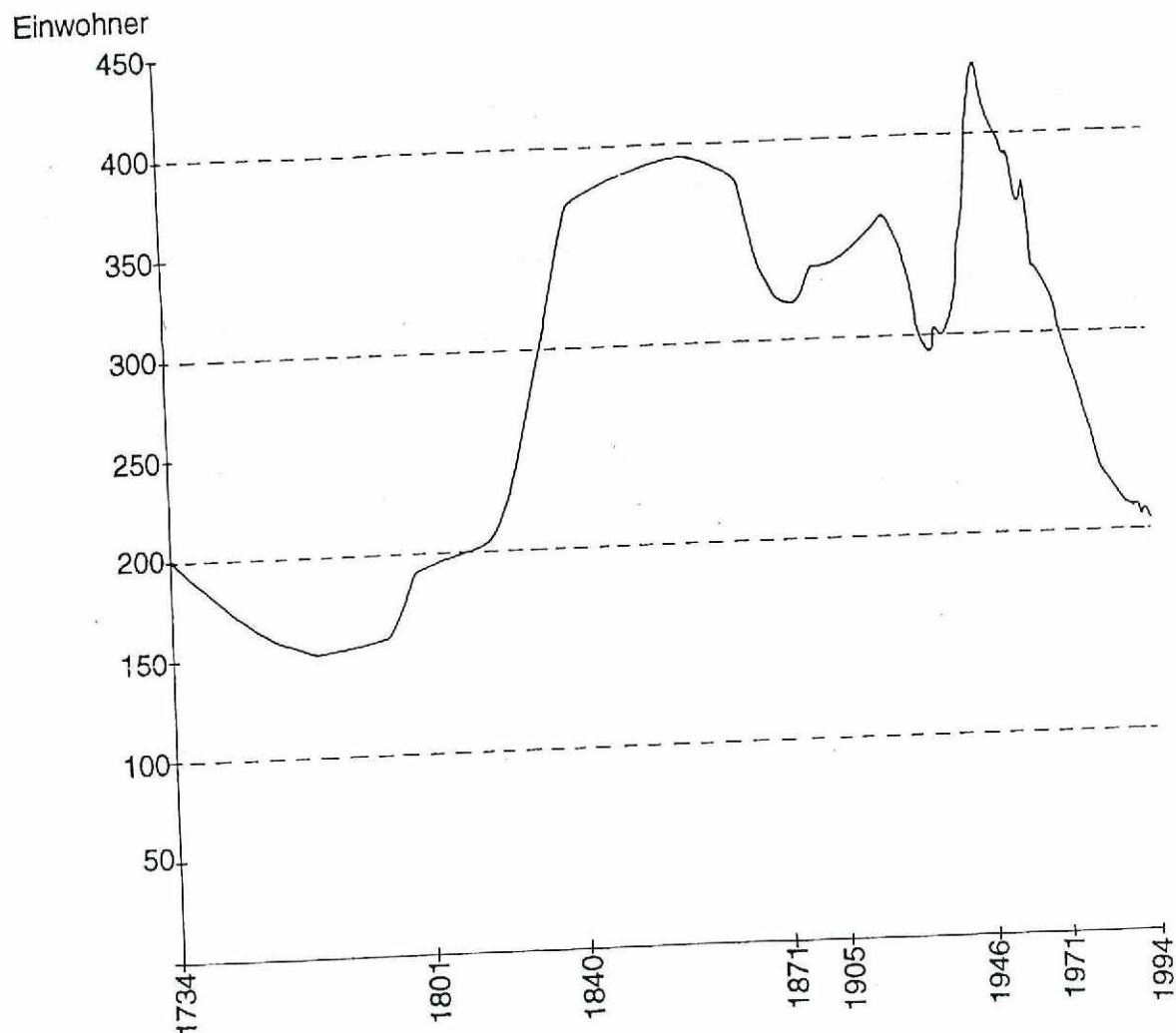


Abbildung 5
Bevölkerungsstruktur 1995

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 Regelung auf die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur lassen sich gegenwärtig nicht verlässlich abschätzen.

Der Landkreis sieht für die Gemeinde keine Bevölkerungsentwicklung von mehr als 50 % Zuwachs, zum Stand 3/97 (= 206 EW), sondern eher eine maximale Bevölkerungszunahme auf 220 - 230 EW für 2010. (Mitteilung des Kreises, 27.01.1998)

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	196
ca. 35 neue Baugrundstücke im Bereich städtebaulicher Satzungen, je 2,5 EW/WE	88
keine neuen Baugrundstücke im Außenbereich gem. Darstellungen im FNP	0
Summe Einwohner, bei vollständiger Realisierung der Darstellungen des FNP	284

- Nicht quantifizierbare Abzüge müssen unter Berücksichtigung folgender Faktoren erfolgen:
- Baugrundstücke werden nicht von Zuzüglern, sondern von Ortsansässigen erworben und bebaut;
 - Baugrundstücke werden nicht mit Wohnhäusern sondern mit gewerblichen Gebäuden (z.B. Werkstätte, Büro) bebaut.

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.

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	
73	68	4	1	80

(Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik 1996)

Die Belegungsdichte beträgt gegenwärtig 2,54 Einwohner pro Wohneinheit.

Für 1994 wird eine Wohnflächensumme von 6.900 m², eine durchschnittliche Wohnfläche von 77 m² pro Wohneinheit und von 33 m² pro Einwohner angegeben. (Quelle: Planungsamt 1995 Anhang 7 S. 54) 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 373 m² Wohnfläche errechnet. Da sich derzeit 673 m² in Realisierung befinden sollen, besteht für die nächsten Jahre kein weiterer Bedarf. Daher 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.

7.1.3 Flächen für den Wohnungsbau

Die Ortslage weist mit Ausnahme der Wochenendhaussiedlung eine relativ geschlossene Siedlungs- und Baustruktur auf, was sich positiv auf das visuelle Erscheinungsbild auswirkt.

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 Wohnbauflächen werden dargestellt

- 1) Flächen, deren Baubestand weitgehend den §§ 2 - 4 der Baunutzungsverordnung entspricht (Arendorfer Weg Westseite und Nordabschnitt, Briesener Straße Westseite, Briesener Straße Südabschnitt),
- 2) Flächen, für die langfristig eine Veränderung der bestehenden Nutzung vorgesehen ist (Wochenendhäuser);

- 3) Flächen, die mit einer bereits genehmigten Abrundungs- und Klarstellungssatzung als Bauflächen festgesetzt wurden (Arensdorfer Weg Ostseite, Frankfurter Straße, Südseite im Westen der Ortslage);

In allen Fällen 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 und gewerbliche Bauflächen

7.2.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte, Bestand

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

Übersicht: Betriebe in Wilmersdorf 1996

Handwerk	Installateur, Elektroinstallation
Gewerbe	Tiefbau
Dienstleistung	Medizinische Fußpflege
Freizeit	- - -
Versorgung	- - -
Handel	Lebensmittel + Waren des täglichen Bedarfs (Kleinsortiment), Autohandel, Reisegewerbe Textilien, Baustoffe
Gaststätten	- - -
Beherbergung	Zimmervermietung

Tabelle 9
Betriebe und Arbeitskräfte in Wilmersdorf 1996

<u>Betriebstyp</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Arbeitnehmer</u>	<u>Sonstiges</u>
Handwerk	2	10	
Gewerbe	1	20	
Dienstleistungen	2	3	
Handel	4	-	
Gaststätten	1	-	
Beherbergung	1		2 Betten
Land- / Forstwirtschaft	1		

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

Im Haupterwerb und im Nebenerwerb ist je ein landwirtschaftlicher Betrieb tätig.

Die Regionale Planungsstelle regt die Überprüfung einer Umstrukturierung von brachgefallenen LPG-Anlagen zu Siedlungszwecken an. (Schreiben vom 19.12.1995)

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 Planung gemischter Bauflächen

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

- 1) Flächen, deren Baubestand weitgehend den §§ 5 und 6 der Baunutzungsverordnung entspricht (Frankfurter Straße Nordseite gesamt und Südseite im Ostabschnitt, Briesener Straße Ostseite, Vorwerk, Vorwerk Ausbau),
- 2) unbebaute Flächen, die mit einer bereits genehmigten Abrundungssatzung als Bauflächen festgesetzt wurden (Baulücken im Bereich Vorwerk Ausbau).

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.

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.

7.2.3 Planung gewerblicher Bauflächen

Gemäß den Entwicklungszielen der Gemeinde wird daß Gelände der früheren Kartoffelaufbereitung (Briesener Straße / Falkenberger Straße) als gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans können die Baugebiete der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden.

Die Größe der dargestellten Flächen entspricht dem Baubestand (Halle, Fahrzeugwaage, Offensilos). Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung der Fläche überprüft. Im Zusammenhang mit der agrarstrukturellen Vorplanung wurde festgestellt, daß Fördermittel für Abriß und Renaturierung auf ehemaligen LPG-Flächen nicht zur Verfügung stehen. Um das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern und wirtschaftliche Nachteile und Härten für die Gemeinde zu vermeiden, ist es daher geboten, die gewerbliche Nutzung für diese Fläche vorzusehen, welche für den Eigentümer realistische ökonomische Perspektiven bietet. Eine gewerbliche Nutzung, z.B. durch örtlich Betriebe, kann durch die Vermeidung langer Fahrwege, wie z.B. zum Gewerbegebiet Jacobsdorf, zur Verminderung von Umweltbelastungen beitragen. Durch die Entfernung von der Wohnbebauung ist eine Nutzung ohne immissionsrechtliche Bedenken möglich.

Die Baufläche hat eine Größe von rund 1,8 ha. Sie liegt teilweise in einer Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 2 Brandenburgischen Straßengesetzes. Der vorhandene Bestand unterliegt dem Bestandsschutz. (Mitteilung des Kreises, Hoch- und Tiefbauamt, Schreiben vom 27.01.1998)

7.3 Gemeinbedarf

Übersicht Bestand

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

Das kulturelle Leben in der Gemeinde wird durch den Dorfverein "LOS Wilmersdorf" getragen.

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.

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.

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.

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 (kurz- oder mittelfristig nicht absehbaren) starken Bevölkerungszuwachs denkbar.

7.4 Verkehr

7.4.1 Bestand

Straßenverkehr

Die Gemeinde wird nicht von Bundesautobahnen oder Bundesstraßen berührt. Die Bundesautobahn BAB A 12 ist über die Anschlußstellen Briesen (9 km) und Berkenbrück (13,5 km) zu erreichen.

Die Entfernung zur Bundesstraße 5 beträgt etwa 2 km.

Der Straßenzug Briesener Straße - Frankfurter Straße (südliche Gemeindegrenze - Ortsmitte - Straße Richtung Georgenthal) ist Teil der Landesstraße L 384. Der Geltungsbereich liegt an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße.

Die Frankfurter Straße, von der Ortsgrenze Falkenberg bis in die Ortsmitte Wilmersdorf, wurde mit Wirkung vom 01.07.1995 vom Status einer Gemeindestraße zu einer Kreisstraße K 67 35 umgestuft.

Die Falkenberger Straße (von Vorwerk-Ausbau über Vorwerk Wilmersdorf Richtung Alt Madlitz) wurde als Kreisstraße K 67 36 eingestuft.

Schienenverkehr

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. 7 km),
- Berkenbrück (Entfernung ca. 9 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.

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. Die Erschließung der dargestellten Bauflächen ist durch das bestehende Straßennetz sichergestellt.

7.5 Versorgung und Entsorgung

7.5.1 Bestand

Örtliche Versorgung

In der Ortslage Wilmersdorf und im Vorwerk sowie in Vorwerk-Ausbau sind vorhanden:

- Trinkwasser
- Elektrizität
- Gas (Erdgas)
- Telefon

Die Abfallentsorgung wird auf Kreisebene organisiert und durchgeführt.

Für die Abwasserbeseitigung bestehen bisher Sammelgruben, deren Inhalt von Gruben-leerungsfahrzeugen 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

Eine 380kV-Hochspannungs-Freileitung durchquert das Gemeindegebiet von Nordwest nach Südost. Diese Trasse wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Verschiedene Mittelspannungs-Freileitungen verlaufen nördlich des Dorfes sowie zwischen Dorf, Vorwerk-Ausbau und Vorwerk.

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

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.

In der Gemeinde bestehen:

- die Grünanlage um die Dorfteiche,
- der Festplatz auf dem Mühlenberg.

Der Friedhof der Gemeinde liegt östlich des Ortes, an einer Straßengabelung.

Solange die Defizite in der Bevölkerungsstruktur bestehen bleiben, wird eine ausreichende Nachfrage nach Einrichtungen für sportliche Aktivitäten nur durch zusätzliche Bedarfe aus den Nachbargemeinden entstehen.

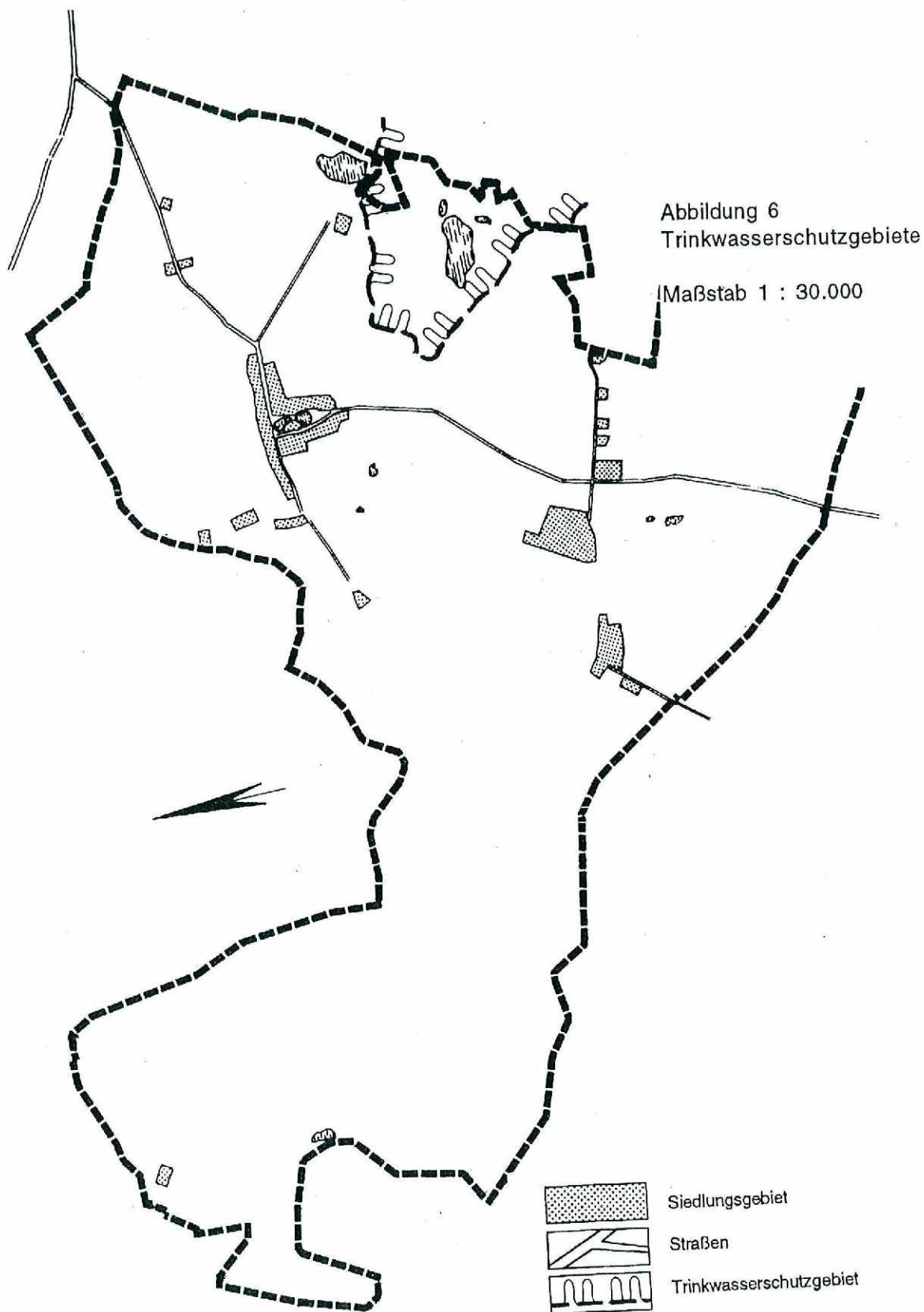
7.6.2 Planung

Die Grünanlage um die Dorfteiche wird in der bestehenden Größe als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Dorfkirche liegt innerhalb dieser Grünfläche. Bei baulichen Planungen ist das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans zu beachten (siehe textliche Darstellungen).

Der Festplatz auf dem Mühlenberg wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz" dargestellt. Die Fläche liegt nördlich des Dorfes, etwas abseits der Bauflächen. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung, insbesondere in den Abendstunden, kann so vermieden werden. Die Darstellung als Grünfläche schließt die Errichtung von baulichen Anlagen, welche der Zweckbestimmung dienen und nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnehmen, nicht aus. Beispielsweise könnte die Errichtung von Anlagen für die Energieversorgung oder eines Sanitärgebäudes erforderlich werden.

Der Friedhof wird in der bestehenden Größe als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt. Ein Bedarf zur Erweiterung oder für eine Neuanlage ist nicht erkennbar.

Der ehemalige Sportplatz (am Waldrand südlich des Dorfes) soll wieder instandgesetzt und für sportliche Zwecke genutzt werden. Daher wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, Spielfeld / Sportplatz dargestellt. Diese Planung berührt keine land- oder forstwirtschaftliche genutzten Flächen.



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.

In der Ortslage selbst befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Im Bereich um den Steinpfuhl, am Ostrand des Gemeindegebietes, befindet sich ein Teil des geplanten Trinkwasserschutzgebietes, Schutzzone III des Wasserwerkes Alt-Madlitz. (Mitteilung des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 23.05.1996) Der Wohnplatz Waldhof liegt jedoch außerhalb dieser Schutzzone.

7.8 Landwirtschaft

7.8.1 Bestand

Etwa 56 % der Gemarkungsfläche werden landwirtschaftlich genutzt.

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

In der Gemeinde selbst ist im Nebenerwerb ein landwirtschaftlicher Betrieb tätig. Betriebe, welche Landwirtschaft als Haupterwerb betreiben, werden nicht genannt. (Quelle: AVP Teil A S. 89)

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

Der Bau von neuen landwirtschaftlichen Wegen wird nicht für erforderlich gehalten. Dagegen ist die Verbesserung der bestehenden Wege notwendig. (AVP Teil A S. 89)

Westlich, nördlich und östlich des Vorwerks Wilmersdorf wurden in den vergangenen Jahren nach Abstimmung zwischen Nutzern und Forstbehörden Flächen aufgeforstet, welche bis dahin landwirtschaftlich genutzt wurden.

7.8.2 Planung

Die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für die Landwirtschaft gehört 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, Wirtschaftswege,
- landwirtschaftlich genutzte Bauflächen im Außenbereich,
- unbebaute landwirtschaftliche Betriebsfläche (z.B. Mieten, Lagerplätze),
- Siedlungssplitter im Außenbereich.

Im Zusammenhang mit der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen folgt der Flächennutzungsplan weitgehend dem Leitbild der Landschaftsplanung, die offene Kulturlandschaft zu erhalten. Diesem Leitbild wird teilweise auch in Bereichen gefolgt, wo Grenzertragsböden und feuchte Wiesen erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der durch den Flächennutzungsplan festgeschriebenen zukünftigen Bodennutzung aufkommen lassen.

Teile von Landwirtschaftsflächen nördlich des Dorfes an der nördlichen Gemeindegrenze (in der Umgebung eines bestehenden Waldstreifens sind im Flächennutzungsplan als neue Waldflächen dargestellt.

Da von Seite der Eigentümer und Nutzer keine Hinweise auf sonstige beabsichtigte Nutzungsänderungen vorliegen, sind (mit Ausnahmen von geplanten Bauflächen) keine weiteren Landwirtschaftsflächen für andere Nutzungen vorgesehen.

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)

37% der Gemarkungsfläche sind gegenwärtig mit Wald bestockt. Etwa 56 % 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 geringer 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 Abstimmung mit der Landschaftsplanung wird die feuchte Senke nördlich des Friedhofes und ein 30 - 50 m breiter Streifen der Umgebung als Fläche für Wald dargestellt. Aus Luftbildern ist ersichtlich, daß große Flächenanteile bereits mit Gehölzen bestanden sind. Die erweiterte Darstellung von Waldflächen soll einen Schutzstreifen um den Feuchtbereich bilden.

Als neu geplante Waldfläche ist im Flächennutzungsplan die Fläche nördlich des Dorfes an der nördlichen Gemeindegrenze enthalten. Ein bestehender Waldstreifen kann somit vergrößert werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises hat der Aufforstungsfläche mit Schreiben vom 27.04.1999 prinzipiell zugestimmt. Als Gehölzarten sind vorwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Als Übergang in die freie Landschaft ist ein Waldrandstreifen anzulegen. Im Abstand von 25 m ist um vorhandene Feuchtbiopte keine Aufforstung vorzunehmen. Freistehende Solitärbäume sind nicht zu unterpflanzen, sondern weiträumig freizuhalten. Eine detaillierte Abstimmung ist mit der zuständigen unteren Forstbehörde vorzunehmen.

Aus den Darstellungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen als "Flächen für Wald" im Flächennutzungsplan erwächst keine Pflicht zur Aufforstung für Eigentümer oder Nutzer. Die Darstellung zeigt nur den planerischen Willen der Gemeinde, eventuelle Aufforstungen auf den dargestellten Flächen und nicht an anderer Stellen vorzunehmen. Nur wenn Eigentümer und Nutzer beabsichtigen, die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Fläche dauerhaft aufzugeben und wenn ein Antrag auf Umwandlung der Fläche in Wald von den zuständigen Behörden positiv beurteilt wird, kann dieser Inhalt des Flächennutzungsplans realisiert werden. Dabei sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten.

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.

Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 7, Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) keine intensive Nutzung
- 2) Naturverjüngung des Waldes
- 3) Erhalt als Naturnahe Waldgesellschaft

Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": GLB 9 "Steinpfehl"
Beschreibung im Landschaftsplan "Textband" S. 49

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) Schutz des Gewässers
- 2) Verzicht auf forstliche Nutzung im Uferbereich
- 3) Sicherung Amphibienwanderwege

Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": GLB 10 "Kleefuhl"

Beschreibung im "Textband" S. 49

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) Schutz des Gewässers
- 2) nutzungsfreie Pufferzone
- 3) Sicherung Amphibienwanderwege

Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": GLB 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

7.11 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

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

Durch Rechtsverordnung sollen auf Vorschlag des Landschaftsrahmenplans in der Gemeinde geschützte Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG) festgesetzt werden. Die Verfahren sind noch nicht begonnen worden (Stand Januar 1998).

Übersicht: Geschützte Landschaftsbestandteile (Planungsabsicht)

<u>Bezeichnung</u>	<u>Lage</u>	<u>Größe</u>
Wiesenlandschaft bei Arensdorf, Wilmersdorf und Falkenberg	Westteil des Gemeindegebietes	nicht bekannt

Naturdenkmale gemäß § 24 BbgNatSchG sind in der Gemeinde gegenwärtig nicht vorhanden und befinden sich auch nicht im Unterschutzstellungsverfahren.

Geschützte Biotop (§ 32 BbgNatSchG) und Alleen (§ 31 BbgNatSchG) werden als nachrichtliche Übernahme mit einem Lagesymbol in die Planzeichnung eingetragen.

7.12 Denkmalschutz

Die Dorfkirche Wilmersdorf steht unter Denkmalschutz.

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

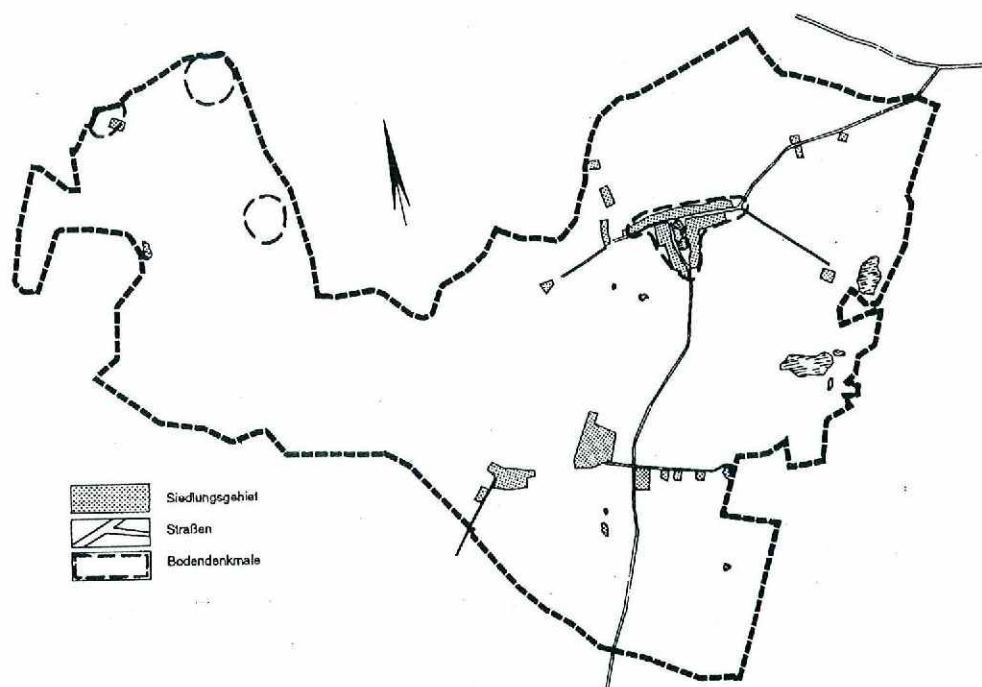


Abbildung 6 Bodendenkmale

Maßstab 1 : 50.000

7.13 Immissionsschutz

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 daher als Vermerk in die Planzeichnung übernommen.

Übersicht Flächen mit Altlastenverdacht

<u>ISAL-Nr.</u>	<u>Lage / frühere Nutzung</u>
224670037	hinter dem Vorwerk
224670038	Müllkippe am Waldweg nach Alt-Madlitz
224671106	Vorwerk Wirtschaftshof
224671107	Kartoffelsortieranlage

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

224670037 (hinter dem Vorwerk)

Aussage Landkreis: Es handelt sich um eine Altablagerung mit geringer Umweltrelevanz.

Planerische Einschätzung: Neue Bauflächen werden im Umkreis von 100 m nicht dargestellt. Es ist nicht erkennbar, daß bestehende bauliche Nutzungen von der Altablagerung negativ tangiert werden. Daher wird im FNP der Bestand in seiner gegenwärtigen Nutzung dargestellt. Im Zusammenhang mit konkreten Planungen und Baumaßnahmen sind die notwendigen Untersuchungen der Verdachtsfläche vorzunehmen.

224670038 (Müllkippe am Waldweg nach Alt-Madlitz)

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. Die Fläche ist nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen. Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit den Darstellungen des FNP sind daher nicht notwendig.

224671106 (Vorwerk Wirtschaftshof)

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 in seiner gegenwärtigen Nutzung dargestellt. Im Zusammenhang mit konkreten Planungen und Baumaßnahmen sind die notwendigen Untersuchungen der Verdachtsfläche vorzunehmen.

224671107 (Kartoffelsortieranlage)

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 Gewerbliche Baufläche 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.

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)

Mit Ausnahme der Waldflächen im Westteil der Gemeinde und der Umgebung von Vorwerk Ausbau (Vorkommen bedrohter, an störungsarme Räume gebundener Großvogelarten) gilt das Gemeindegebiet 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)

Nach dem Entwurf des Regionalplans sind in der Gemeinde keine Eignungsgebiete Windnutzung (Eignungsgebiete für Windparks) ausgewiesen. Das heißt, daß hier keine Windparks (ab 4 WKA) zulässig sind. (Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 09.10.1998)

Die Gemeinde liegt im Vogelschongebiet. Daher ist die Errichtung von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet nicht uneingeschränkt möglich. (Mitteilung des Kreises, UNB, Schreiben vom 27.01.1998)

Auch die Errichtung von Einzelanlagen zur Windenergiegewinnung steht den Artenschutzbelangen entgegen und wird daher abgelehnt. (Mitteilung des Kreises, UNB, Schreiben vom 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 seitens der Gemeinde keine öffentlichen Belange entgegen (§ 35 Abs. 3 BauGB).

In der Praxis bedeutet dies, daß Windkraftanlagen im gesamten Territorium der Gemeinde errichtet werden könnten, wenn die Belange des Immissionsschutzes, der sonstigen Bauvorschriften, des Artenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes beachtet werden.

7.16 Erholung, Fremdenverkehr

Die Gemeinde Wilmersdorf 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. (Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 09.10.1998)

7.17 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.

Textliche Darstellung:

3. Aus den dargestellten Grünflächen können in der verbindlichen Bauleitplanung auch "Flächen zum Anpflanzen ..." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) entwickelt werden.

Erläuterung:

Grünflächen werden in der Planzeichnung in der Umgebung von Bauflächen dargestellt. Ziel der Darstellung ist eine klare Abgrenzung zwischen den Bereichen mit baulicher Nutzung und den Flächen mit gärtnerischer Gestaltung. Die Darstellung, insbesondere der privaten Grünflächen, erfolgt jedoch ohne Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen. Um nicht beabsichtigte Härtefälle zu vermeiden, wird für die verbindliche Bauleitplanung die Möglichkeit zur Entwicklung von "Flächen zum Anpflanzen ..." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) aus Grünflächen eingeräumt. Auf diese Weise wird das Ziel der Flächennutzungsplanung, eine Bebauung dieser Flächen nicht zuzulassen, in vollem Umfang berücksichtigt. Andererseits besteht die Möglichkeit, die betreffenden Flächen als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen.

Textliche Darstellung:

4. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung 3 (Gewerbliche Baufläche G) gilt: Gehölze entlang der Straße und an den Rändern der Fläche sind zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen.

Erläuterung:

Die Fläche umfaßt die gewerbliche Baufläche auf dem Gelände der "Kartoffelklapper". Die Darstellung wurde aus den Inhalten des Landschaftsplans entwickelt, um Ausgleichsmaßnahmen und eine Verbesserung des Landschaftsbildes im Zusammenhang mit der Nachnutzung der bebauten Fläche vorzubereiten.

Textliche Darstellung:

5. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung 7 sind Maßnahmen mit den Zielstellungen durchzuführen: keine intensive Nutzung, Naturverjüngung des Waldes, Erhalt als naturnahe Waldgesellschaft.

Erläuterung:

Die Fläche mit der Bezeichnung 7 liegt südlich des Vorwerkes Wilmersdorf im Wald. Die Darstellung wurde aus dem Landschaftsplan übernommen.

Die Darstellung dient zur Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen (§1 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)).

Textliche Darstellung:

6. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung 9 sind Maßnahmen mit den Zielstellungen durchzuführen: Schutz des Gewässers, Verzicht auf forstliche Nutzung im Uferbereich, Sicherung Amphibienwanderwege.

Erläuterung:

Die Fläche mit der Bezeichnung 9 betrifft den Steinpfuhl und den umgebenden Wald. Die

Darstellung wurde aus dem Landschaftsplan übernommen.

Die Darstellung dient zur Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen (§1 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)).

Textliche Darstellung:

7. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung 10 sind Maßnahmen mit den Zielstellungen durchzuführen: Schutz des Gewässers, nutzungsfreie Pufferzone, Sicherung Amphibienwanderwege.

Erläuterung:

Die Fläche mit der Bezeichnung 10 liegt am Ostrand des Gemeindeterritoriums. Es handelt sich um den Kleefuhl und seine Uferzone. Die Darstellung wurde aus dem Landschaftsplan übernommen.

Die Darstellung dient zur Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen (§1 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)).

Textliche Darstellung:

8. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung 11 sind Maßnahmen mit den Zielstellungen durchzuführen: extensive Pflege der naturnahen Wälder, Sanierung Landschaftswasserhaushalt, behutsame Erschließung für Erholungsnutzung.

Erläuterung:

Die Fläche mit der Bezeichnung 11 umfaßt eine Waldfläche westlich von Vorwerkes Ausbau und nördlich von Falkenberg. Die Darstellung wurde aus dem Landschaftsplan übernommen.

Die Darstellung dient zur Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen (§1 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)).

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 Biotopie 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 Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Planungsabsicht Geschützter Landschaftsbestandteil 9 "Steinpfehl"

Beschreibung im "Textband" S. 49

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) Schutz des Gewässers
- 2) Verzicht auf forstliche Nutzung im Uferbereich
- 3) Sicherung Amphibienwanderwege

Übernahme in den FNP:

- 1) durch Darstellung als Wasserfläche
- 2) und 3) durch 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; textliche Darstellung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde unterstützt das Ziel Nr. 2 des Landschaftsplans nicht. Eine Notwendigkeit für

den völligen Verzicht auf eine forstliche Nutzung, wie im Landschaftsplan vorgeschlagen, wird nicht gesehen. Im Uferbereich des Steinpfuhls soll nur eine forstliche Einzelstammbewirtschaftung erfolgen.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Planungsabsicht Geschützter Landschaftsbestandteil 10 "Kleefuhl"

Beschreibung im "Textband" S. 49

Ziele des Landschaftsplans:

- 1) Schutz des Gewässers
- 2) nutzungsfreie Pufferzone
- 3) Sicherung Amphibienwanderwege

Übernahme in den FNP:

- 1) durch Darstellung als Wasserfläche

Übernahme von 2) und 3) durch 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; textliche Darstellung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans.

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 Wälder
- 2) Sanierung Landschaftswasserhaushalt
- 3) behutsame Erschließung für Erholungsnutzung

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; textliche Darstellung; 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. 7

Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) keine intensive Nutzung
- 2) Naturverjüngung des Waldes
- 3) Erhalt als Naturnahe Waldgesellschaft

Übernahme in den FNP:

durch 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; textliche Darstellung; Beschreibung der Ziele des Landschaftsplans im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG)

Beschreibung im "Textband" S. 66 ff

Die Darstellung wird aus dem Landschaftsplan als nachrichtliche Übernahme übernommen. Die Biotope werden in der Planzeichnung mit einem Symbol eingetragen. Einzelheiten zu den Biotopen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

8.2 Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan und Begründung

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

Teilweise Übernahme in den Flächennutzungsplan durch Umgrenzung als "Fläche für Maßnahmen ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Bereich der Waldflächen.

Für die Landwirtschaftsflächen werden die Vorschläge des Landschaftsplans nicht übernommen. In den Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplans haben die landwirtschaftlichen Behörden und die Bewirtschafter Bedenken gegen die Beschränkungen vorgebracht, die sich aus der Darstellung von "Flächen für Maßnahmen ..." für die Landwirtschaft ergeben können. Den Bedenken wurde gefolgt, der Flächennutzungsplan wurde geändert.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1

Beschreibung im "Textband" S. 276 f

Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 1) Erhalt der Ackerflächen
- 2) Renaturierung Gräben, Rückbau Entwässerung
- 3) Wiedervernässung Kleingewässer und Senken
- 4) 10 - 15 m Pufferzonen entlang Gräben und Feuchtniederungen mit Bewirtschaftungsbeschränkungen
- 5) Gehölzpflanzungen an den Außenrändern der Pufferzone
- 6) Ackerbrache in extensives Grünland umwandeln
- 7) Bewirtschaftungsregelungen für Grünland

und

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 2

Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) extensive Nutzung
- 2) Acker in Grünland umwandeln.

Keine Übernahme in den FNP:

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan haben das Amt für Landwirtschaft, das Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung sowie die bewirtschaftenden Betriebe

selbst Bedenken gegen die durch Landschaftsplan und Flächennutzungsplan vorbereiteten Einschränkungen für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen geltend gemacht. Die Gemeinde hat diese Bedenken im Verlauf der Abwägung geprüft. Den Belangen der Landwirtschaft wird Rechnung getragen. Die "Flächen für Maßnahmen ..." auf den Landwirtschaftsflächen entfallen, da sie als Ausgleich für städtebauliche Eingriffe in der Gemeinde nicht benötigt werden.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3

Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Rückbau und Flächenentsiegelung
- 2) Gehölzpflanzungen entlang der Straße

Übernahme in den FNP:

2) durch Umgrenzung als "Fläche für Maßnahmen ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und textliche Darstellung: "Gehölze entlang der Straße und an den Rändern der Fläche sind zu erhalten und durch Anpflanzungen zu ergänzen."

Dem Vorschlag 1) (Rückbau und Flächenentsiegelung) wird nicht gefolgt. Im Textband zum Landschaftsplan wird übereinstimmend mit den städtebaulichen Planungsgrundlagen festgestellt, daß bereits großflächig Überbauung und Versiegelung vorhanden sind. Der pauschalen Behauptung, jede gewerbliche Nutzung würde auch das Grundwasser gefährden, kann nicht gefolgt werden. Eine Nutzung als Lagerplatz für Baustoffe wäre beispielsweise eine gewerbliche Nutzung, aus der keine Gefährdung des Grundwassers ableitbar ist.

Der Landschaftsplan geht für die Flächen von einem Eingriff aus. Aus planungsrechtlicher Sicht ist ein Eingriff nicht vorhanden, da die Darstellung des Flächennutzungsplans keine neuen Bauflächen darstellt, sondern lediglich die Nachnutzung der vorhandenen baulichen Anlagen mit gewerblicher Zweckbestimmung (Werk- und Lagerhalle, Fahrzeugwaage, versiegelte Freiflächen für Lager, Befahren, und Abstellen von Kraftfahrzeugen, 2 betonierte Lager für Schüttgüter) sichert. Die Fläche ist mit Wasser, Gas und Elektroenergie erschlossen. Die Nachnutzung der vorhandenen Anlagen und insbesondere die verkehrsgünstige Lage außerhalb des Ortes sparen Erschließungskosten, während eine Renaturierung auf absehbare Zeit keine Mittel zur Verfügung stehen. Die Nachnutzung des Baubestandes ist sinnvoll, um z.B. für Betriebe mit örtlichem Wirkungskreis lange Fahrten zu vermeiden. Die Lage der Fläche in Entfernung von den bebauten Ortsteilen ist aus städtebaulicher Sicht günstig, da eine gewerbliche Nutzung ohne wesentliche immissionsschutzrechtliche Beschränkungen ermöglicht werden kann.

Der im Landschaftsplan angeführten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Übernahme und insbesondere die Erweiterung des Pflanzgebotes Rechnung getragen.

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 4

Beschreibung im "Textband" S. 276 f

Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 1) Erhalt Böden, Söllen, Niedermoorsenken, Erlenbruch
- 2) min. 10 m Pufferzonen um sensible Biotope
- 3) Wiedervernässung Kleingewässer und Senken
- 4) Schutz vor Vermüllung durch dornige Gehölze
- 5) Bewirtschaftungsregelungen für die Landwirtschaft
- 6) Entwicklung eines naturnahen Waldrandes

7) Verbindungstreifen am Feldsöll (Gehölze, Lesesteine, Totholz)

und

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

Beschreibung im "Textband" S. 276 f

Maßnahmen des Landschaftsplans:

- 1) Ergänzungspflanzungen in der Obstallee Richtung Georgenthal
- 2) Baum- und Gehölzpflanzungen am Ortseingang und an der Kirchhofstraße
- 3) Pflege der Kopfweiden
- 4) Acker in Grünland umwandeln
- 5) Schutz des Kleepfuhs vor Beunruhigung
- 6) Pufferzonen an Gräben und Niedermoor
- 7) Bewirtschaftungsregelungen für die Landwirtschaft
- 8) Gehölzpflanzungen an Gräben und Senken
- 9) Grundwasserstand erhöhen
- 10) Heckenpflanzungen an der Gemarkungsgrenze

und

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

Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) Acker in Grünland umwandeln
- 2) Beweidung nur auf grundwasserfernen Standorten

und

Zeichnerische Darstellung Landschaftsplan "Entwicklungskonzept": Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 8

Beschreibung im "Textband" S. 277

Maßnahmen im Landschaftsplan:

- 1) extensive Nutzung
- 2) Pufferzonen um Feldsölle

Keine Übernahme in den FNP:

Im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan haben das Amt für Landwirtschaft, das Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung sowie die bewirtschaftenden Betriebe selbst Bedenken gegen die durch Landschaftsplan und Flächennutzungsplan vorbereiteten Einschränkungen für die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen geltend gemacht. Die Gemeinde hat diese Bedenken im Verlauf der Abwägung geprüft. Den Belangen der Landwirtschaft wird Rechnung getragen. Die "Flächen für Maßnahmen ..." auf den Landwirtschaftsflächen entfallen, da sie als Ausgleich für städtebauliche Eingriffe in der Gemeinde nicht benötigt werden.

8.3 Bewertung von Eingriffen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Flächennutzungsplan stellt nur Bauflächen dar, die im Bestand vorhanden sind, oder für die bereits ein Baurecht durch die beiden genehmigten städtebaulichen Satzungen besteht. Zusätzliche Bauflächen oder sonstige Maßnahmen, die als naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind, sind nicht Bestandteil der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

<u>Landschaftsplan</u>	<u>Eingriffsbeurteilung</u>	<u>Sachstand</u>
Erweiterte Abrundung nicht ausgleichbar im Dorf		Genehmigte Satzung, die Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich abschließend regelt / kein durch FNP vorbereiteter Eingriff
Nutzungsumwandlung Wochenendhausgebiet	Eingriff ausgleichbar	gem. Landschaftsplan kann der Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden 1)
neue Bauflächen Briesener Straße	nicht ausgleichbar	Flächen sind aus dem FNP entfallen
neue Baufläche Frankfurter Straße (Ost)	nicht ausgleichbar	Flächen sind aus dem FNP entfallen
neue Bauflächen Vorwerk Ausbau	nicht ausgleichbar	Flächen sind aus dem FNP entfallen Genehmigte Satzung, die Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich abschließend regelt / kein durch FNP vorbereiteter Eingriff
Siedlungsverdichtung am Vorwerk	nicht ausgleichbar	Der FNP stellt nur den Bestand dar. Ein Eingriff wird nicht vorbereitet.
Nutzungsänderung LPG-Lagerplatz	nicht ausgleichbar	Der Landschaftsplan enthält keine Vorschläge für Ausgleich / Ersatz bei Realisierung der geplanten G-Nutzung. Der FNP hat daher ein eigenständiges Ausgleichskonzept entwickelt. 2)

zu 1) Nutzungsumwandlung Wochenendhausgebiet

a) Auswirkungen gemäß Landschaftsplan

zusätzliche Versiegelung

Veränderung des Mikroklimas

Verminderung der Grundwassergefährdung durch geordnete Abwasserbeseitigung

Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes

b) Vermeidung

Die Fläche ist bereits bebaut. Durch die Vermeidung der Umnutzung und die Verlagerung der Baufläche an einen anderen Standort würde mit großer Wahrscheinlichkeit ein Flächenverbrauch von ca. 3 ha im Außenbereich auftreten. Dies wäre mit wesentlich größeren Eingriffen verbunden, als die geplante Umnutzung.

c) Ausgleich gemäß Landschaftsplan

Der Eingriff ist ausgleichbar durch

- Beschränkung der GRZ auf 0,2
- Regenwasserversickerung
- Anpassung der Baukörper an die örtliche Bebauung
- Straßenbepflanzung mit Großgehölzen
- Heckenpflanzungen
- Gehölzpflanzungen am Übergang zur Landschaft
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten,
- Fassadenbegrünung

zu 2) Nutzungsänderung LPG-Lagerplatz

a) Auswirkungen gemäß Landschaftsplan

Störung der Arten und Lebensgemeinschaften in der Nachbarschaft

geringe Beeinträchtigung durch erhöhte Versiegelung

hohe Grundwassergefährdung

Veränderung des Mikroklimas

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

b) Vermeidung

Die Fläche ist bereits bebaut und großflächig versiegelt. Durch die Vermeidung der Umnutzung und die Verlagerung der Baufläche an einen anderen Standort würde mit großer Wahrscheinlichkeit ein Flächenverbrauch von ca. 1,8 ha im Außenbereich auftreten. Dies wäre mit wesentlich größeren Eingriffen verbunden, als die geplante Umnutzung. Eine Verlagerung der Fläche in die Nähe des Dorfes ist nicht sinnvoll, da dort Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen auftreten können.

c) Ausgleich gemäß Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält keine Vorschläge für Ausgleich / Ersatz bei Realisierung der geplanten G-Nutzung. Der FNP mußte daher ein eigenständiges Ausgleichskonzept entwickeln (vgl. textliche Darstellung). Der Ausgleich erfolgt im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff.

Es ist festzustellen, daß durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine Eingriffe vorbereitet werden, für die nicht ein ausreichender naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehen ist.

8.4 Zusammenfassung der Integration

Der Landschaftsplan ist in mehreren Punkten nicht mit dem FNP abgestimmt, sondern entwickelt eine Gegenplanung, welche nicht den Zielstellungen der Gemeinde entspricht. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, daß der Landschaftsplan die Bereiche von zwei städtebaulichen Satzungen, welche bereits im Jahr 1995 genehmigt wurden, den durch den FNP vorbereiteten Eingriffen zuordnet und hieraus Forderungen nach der Kompensation von Eingriffen ableitet. Da die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation bereits in den Satzungen selbst durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt wurde und da der Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungen selbst gewährleistet wird, besteht weder naturschutzrechtlich

noch planungsrechtlich ein Erfordernis zur Kompensation auf der Planungsebene des FNP.

Die Übernahme der Ziele und Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept wird vollzogen, sofern sie 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 im Vorentwurf vorgesehener Bauflächen am Süden der Briesener Straße und am Ostende der Frankfurter Straße),
- 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		459,49	37,40
darunter Nadelwald	459,49		
darunter Gehölz	0,00		
Landwirtschaft insgesamt		686,25	55,85
darunter Acker	560,92		
darunter Grünland	114,51		
darunter Gartenland	10,83		
darunter Obstanbau	0,00		
darunter Brache	0,00		
Betriebsfläche Abbau- und Bergbaufläche		0,15	0,01
Gebäude- und Freifläche insg.		16,17	1,32
darunter öffentliche Zwecke	0,38		
darunter Wohnen + Mischnutzung	5,61		
darunter Handel + Dienstleistungen	0,22		
darunter Gewerbe + Industrie	0,00		
darunter Land- + Forstwirtschaft	9,97		
darunter Erholung	0,00		
darunter ungenutzt	0,00		
Gewässer		20,20	1,64
Verkehrsfläche Straße		20,20	1,64
Verkehrsfläche Bahn		0,00	0,00
Friedhof		0,41	0,03
Unland		0,41	0,03
insgesamt ⁽²⁾		1228,67	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>	<u>Teilflächen</u>		<u>Flächengruppen</u>	
	<u>ha</u>	<u>v.H.</u>	<u>ha</u>	<u>v.H.</u>
Bauflächen insgesamt			26,36	2,13
Wohnbauflächen	9,43	0,76		
Gemischte Bauflächen	15,18	1,23		
Gewerbliche Bauflächen	1,75	0,14		
Verkehrsflächen Straßenverkehr			11,46	0,93
Grünflächen			2,76	0,22
Sportplätze	0,97	0,08		
Friedhöfe	0,46	0,04		
sonstige Grünflächen	1,33	0,11		
Flächen für die Landwirtschaft			637,54	51,47
Flächen für die Forstwirtschaft			551,27	44,51
Wasserflächen			9,21	0,74
Maßnahmen für Natur und Landschaft	94,4	7,62		
Planung insgesamt #)			1238,60	100,00

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

#) Abweichungen vom katastermäßigen Bestand durch Meßmethode

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)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I 1996 S. 1626)

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 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

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)

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)

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

Außenbereichssatzung für den Bereich Vorwerk-Ausbau (§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG),
Stand März 1996; Status: genehmigt

Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für
zwei Gebiete am Westrand und Ostrand des Dorfes Wilmersdorf (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und
3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG), Stand März 1996;
Status: genehmigt

A3 Quellenangaben

AVP: -> Kultus und Partner; Berliner Organisation für Agrar- und Ernährungswirtschaft:
Agrarstrukturelle Vorplanung für die Region des Amtes Odervorland. Teil A Entwurfs-
fassung. 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 Zu-
sammenfassung. 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

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree: Regionalplan Entwurf. Beeskow September
1998

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

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