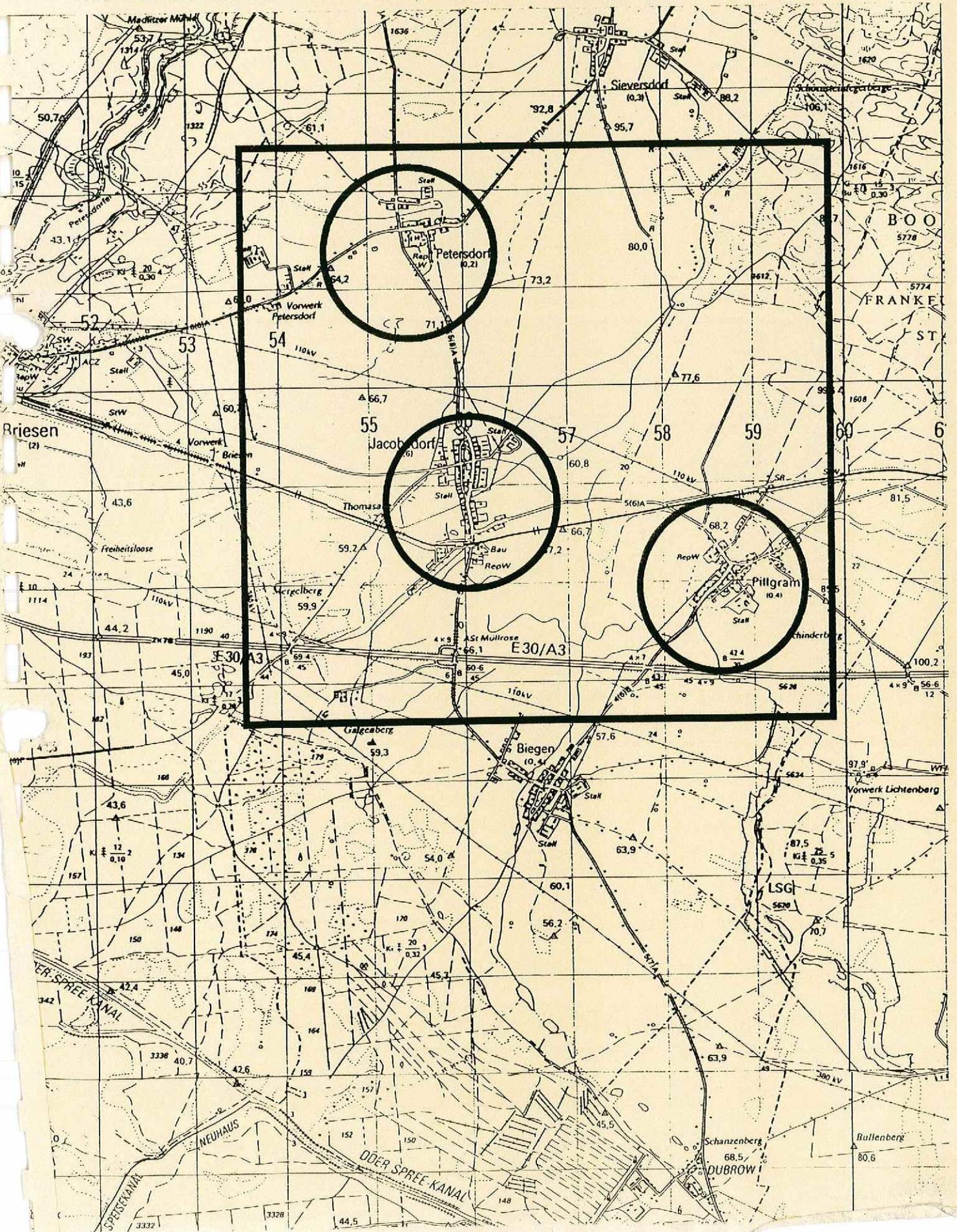


Flächennutzungsplan Jacobsdorf

mit den Ortsteilen Jacobsdorf, Petersdorf und Pilgram



Erläuterungsbericht zum

Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf
mit den Ortsteilen Jacobsdorf, Petersdorf und Pillgram

Landkreis Oder-Spree
Amt Odervorland

Juli 1999

Die Gemeinde Jacobsdorf / Planungsbüro Dr. Freudenberg Frankfurt (Oder)

Gliederung	Seite
1. Vorbemerkungen	4 - 8
1.1. Aufgabe der Flächennutzungsplanung	4
1.2. Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung	4 - 5
1.3. Erforderlichkeit eines Landschaftsplanes	5
1.4. Verfahren	6
1.4.1. Verfahrensschritte bis zum Gemeindegemeinschaftszusammenschluß	6 - 7
1.4.2. Verfahrensschritte nach dem Gemeindegemeinschaftszusammenschluß	7
1.5. Kartengrundlagen	7 - 8
1.6. Planungsgebiet	8
2. Planungsziele und -grundlagen	8 - 13
2.1. Überörtliche Planungsziele	8 - 11
2.1.1. Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung	8 - 9
2.1.2. Regionalplanerische Zielvorgaben	9 - 11
2.2. Planungsziele der Gemeinde	12 - 13
3. Lage im Raum	13 - 14
3.1. Naturräumliche Einbindung	13
3.2. Verkehrsräumliche Lage	14
4. Natürliche Gegebenheiten	15 - 16
4.1. Geomorphologische Grundlagen	15
4.2. Klima	15 - 16
4.3. Gewässer und Boden	16
4.4. Vegetation	16
5. Siedlungs- und Ortsstruktur	17 - 19
5.1. Geschichtlicher Rückblick	17 - 18
5.2. Gegenwärtige Situation	19

	Seite
6. Bevölkerungsentwicklung	19 - 21
7. Grundzüge der Flächennutzung	22 - 45
7.1. Bauflächen	22 - 30
7.1.1 Wohnbauflächen	22 - 25
7.1.2 Gemischte Bauflächen	25 - 27
7.1.3 Gewerbliche Bauflächen	27 - 29
7.1.4 Sonderbauflächen	29 - 30
7.2. Flächen für den Gemeinbedarf	30 - 31
7.3. Flächen für den Verkehr	31 - 34
7.4. Ver- und Entsorgung	34 - 37
7.5. Grünflächen	38
7.6. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald	38 - 39
7.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	40
7.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	40 - 42
7.9. Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen	42
7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	43 - 45
8. Integration der Ergebnisse des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan	46 - 70
8.1. Grundlagen	46
8.2. Landschaftsplanerische Entwicklungsziele	46 - 47
8.3. Zur Kompensation von Eingriffen	47 - 61
8.4. Zur Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan	62 - 68
8.5. Zur Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan und ihre Begründung	68 - 70
9. Flächenbilanz	71
10. Gesetzliche Grundlagen und sonstige Quellen	72 - 74

1. Vorbemerkungen

1.1. Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde stellt im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Im Flächennutzungsplan werden die bebauten, bebaubaren bzw. die künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen des gesamten Gemeindegebietes ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan dokumentiert die Planungsabsichten der Gemeinde in Plan und Text. Mit der gemeindlichen Planungshoheit ist jedoch auch die Aufgabe verknüpft, die Planung den "Zielen der Raumordnung und Landesplanung" anzupassen.

1.2. Erforderlichkeit und Rechtscharakter der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der **Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986** (in Verbindung mit § 233 des neuen BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und
- der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 einschließlich der jeweiligen gültigen Änderungen erarbeitet.

Die wichtigsten Planungserfordernisse sind:

- die planerische Absicherung der Entwicklung der Gemeinde für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren,
- die Schaffung eines wichtigen Instruments zur Durchsetzung der gemeindlichen Planungshoheit und
- das Auslaufen der Übergangsregelungen, die aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands getroffen wurden zum 31.12.1997 (§ 246a BauGB).

Aus dem genehmigten Flächennutzungsplan können folgende rechtliche Wirkungen abgeleitet werden:

- Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber Grundstückseigentümern und bauwilligen Bürgern.
- Bei entsprechendem Erfordernis ist die Gemeinde verpflichtet, aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) abzuleiten und zu entwickeln.
- Die an der Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger sind an den Flächennutzungsplan gebunden und haben ihre Planungen anzupassen, sofern sie bei der Aufstellung nicht widersprochen haben.
- Im Außenbereich entfaltet der Flächennutzungsplan unmittelbare Wirkung, da seine Darstellungen öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind.

1.3. Erforderlichkeit eines Landschaftsplanes

Die Gemeinde ist als Träger der Bauleitplanung dazu verpflichtet, auf der Grundlage des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und parallel zum Flächennutzungsplan einen Landschaftsplan aufzustellen. Er besitzt den Charakter eines Fachplanes für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Prinzip der Parallelaufstellung und die Integration der Landschaftsplanung in die städtebauliche Planung sind in dem Gemeinsamen Erlaß des MUNR und des MSWW vom 29.4.1997 ("Bauleitplanung und Landschaftsplanung"), Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.5.1997 geregelt.

Demzufolge ist es erforderlich, die Ergebnisse des Landschaftsplanes nach Abwägung mit den anderen Belangen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

1.4. Verfahren

Beim Verfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf liegt die Besonderheit vor, daß sich während der Planaufstellung die 3 bis zum 31. 12. 1998 selbständigen Gemeinden Jacobsdorf, Petersdorf und Pillgram zu einer neuen Gemeinde (Jacobsdorf) zusammengeschlossen haben. Gleichzeitig ist damit die entsprechende Gebietsveränderung verbunden, nach der der Geltungsbereich des FNP seit 1. 1. 1999 die Gemeindegebiete von Jacobsdorf, Petersdorf und Pillgram einschließt.

1.4.1 Verfahrensschritte bis zum Gemeindegemeinschaftszusammenschluß

Aufstellungsbeschlüsse der Flächennutzungspläne gemäß § 2, Abs. 1 BauGB wurden gefaßt und ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht:

in Jacobsdorf	am 19.10.1995, bekanntgemacht :	28.10.-13.11. 1996
in Petersdorf	am 20.10.1995, bekanntgemacht :	28.10.-10.12. 1996
in Pillgram	am 18.10.1995, bekanntgemacht :	16.11.96 - 22.1. 1997

Die **Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung** gemäß § 246a, Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte zu den 3 Gemeinden im November 1995, und die darauf folgenden Mitteilungen der Ziele sind einheitlich mit dem 31.1.1996 datiert.

Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in allen 3 Orten als Einwohnerversammlung durchgeführt und zwar

in Jacobsdorf	am 28. 11. 1996
in Petersdorf	am 19. 11. 1996
und in Pillgram	am 20. 11. 1996.

Anhand der **Vorentwürfe** der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden erfolgte die **erste Beteiligung** der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wie auch der benachbarten Gemeinden gemäß § 2, Abs. 2 BauGB mit Schreiben

zu Jacobsdorf	vom 1. 8. 1997
zu Petersdorf	vom 5. 8. 1997
zu Pillgram	vom 5. 8. 1997.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen und Hinweise zu den FNP-Vorentwürfen wurden von den 3 Gemeindevertretungen beraten und als jeweilige Grundlage für die Entwurfsbearbeitungen abgewogen. Dies erfolgte

in Jacobsdorf	am 8. 4. 1998
in Petersdorf	am 7. 4. 1998
in Pillgram	am 22. 4. 1998.

Die Termine der Beschlußfassungen zu den 3 **FNP-Entwürfen** und zu ihrer Offenlage gemäß § 3, Abs. 2 BauGB lauteten

in Jacobsdorf am 25. 6. 1998, offengelegt 13. 7. - 14. 8. 1998

in Petersdorf am 16. 6. 1998, offengelegt 13. 7. - 14. 8. 1998

in Pillgram am 18. 6. 1998, offengelegt 13. 7. - 14. 8. 1998

Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 2 BauGB und die benachbarten Gemeinden gem. § 2, Abs. 2 BauGB **erneut beteiligt** (Zusendung von Plan und Erläuterungsbericht).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise zu diesen 3 einzelnen FNP-Entwürfen wurden von den Gemeindevertretungen Beratungen zur Abwägung durchgeführt:

in Jacobsdorf am 26. 11. 1998

in Petersdorf am 24. 11. 1998

in Pillgram am 10. 12. 1998.

1.4.2. Verfahrensschritte nach dem Gemeindezusammenschluß

Die o. g. Beratungsergebnisse zur Abwägung wurden von der gemeinsamen Gemeindevertretung der neuen Gemeinde Jacobsdorf noch einmal behandelt und am 17. 2. 1999 durch Beschluß abgewogen.

Zugleich wurde beschlossen, die bisherigen 3 einzelnen Entwurfsfassungen zu ändern und in Form einer **2. Entwurfsfassung**, die nunmehr den neuen Geltungsbereich infolge des Gemeindezusammenschlusses umfaßt, gemäß § 3, Abs. 3 BauGB erneut offenzulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchzuführen. Zusätzlich wurden in der Gemeindevertreterversammlung am 11. 3. 1999 Ergänzungen beschlossen, die in den 2. Entwurf einzuarbeiten waren.

Die Offenlage dieses 2. FNP - Entwurfes fand vom 29. 3. - 3. 5. 1999 statt. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden erneut beteiligt. Die Ergebnisse der Stellungnahmen und Hinweise wurden von der Gemeindevertretung am 12. 7. und 9. 9. 1999 geprüft und abgewogen. Sie beschloß den Flächennutzungsplan am 9. 9. 1999.

1.5. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage wurden folgende vom Landesvermessungsamt Brandenburg herausgegebene Topographischen Karten M 1 : 10.000, Ausgabe 1996, verwendet:

3652 - SW	Jacobsdorf
3651 - SO	Briesen (Mark)
3652 - NW	Petersdorf b. Briesen
3652 - SO	Frankfurt (O)-Lichtenberg
3652 - NO	Frankfurt (O)-Booßen
3651 - NO	Alt Madlitz

Die Genehmigung für die Einräumung eines einfachen Nutzungsrechtes zur Vervielfältigung der topographischen Karten trägt die Nummer GB 52/96 und wurde gemäß Schreiben des Landesvermessungsamtes vom 22. 2. 1996 am 7. 2. 1996 vergeben.

1.6. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfaßt das gesamte neugebildete Gemeindegebiet von Jacobsdorf mit einer Fläche von 3.789 ha.

Die Gemeinde befindet sich im östlichen Bereich des Amtes Odervorland im Landkreis Oder-Spree und wird im Norden von den Gemeinden Alt Madlitz, Sieversdorf und der zum Amt Lebus gehörenden Gemeinde Petershagen, im Osten von der kreisfreien Stadt Frankfurt (O), im Süden von der Gemeinde Biegen und der zum Amt Schlaubetal gehörenden Stadt Müllrose und im Westen von der Gemeinde Briesen begrenzt.

Es lebten zum 31.12.1997 (Landesamt für Statistik) in der damaligen Gemeinde Jacobsdorf 673 Einwohner, in der damaligen Gemeinde Petersdorf 280 Einwohner und in der damaligen Gemeinde Pillgram 520 Einwohner, d. h. innerhalb des nunmehr gemeinsamen Gemeindegebietes 1.473 Einwohner. In der Gemeinde leben zur Zeit 1580 Einwohner (Stand 31. 12. 1998, Landesamt für Statistik)

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1. Überörtliche Planungsziele

2.1.1. Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung:

Nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration liegt die Gemeinde im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Im System der zentralörtlichen Gliederung soll die Gemeinde auch künftig keine Zentrumsfunktion übernehmen.

Jacobsdorf befindet sich sowohl im Einzugsbereich des Oberzentrums Frankfurt (O) als auch im Einzugsbereich des Mittelzentrums Fürstenwalde und im Versorgungsbereich des Kleinzentrums Briesen.

Maßgebliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der Grundlage des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) sind:

- . Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter (§ 3 (2) Nr. 1 BbgLPIG),
- . Erhaltung und Bewahrung des Landschaftsbildes, des historisch gewachsenen Ortsbildes, der schützenswerten Bausubstanz (§ 3 (2) Nr. 7 BbgLPIG),
- . Bewahrung der brandenburgischen Kulturlandschaft mit ihren landschaftsprägenden Seen, Flüssen, landwirtschaftlichen Fluren und Wäldern (§ 3 (2) Nr. 9 BbgLPIG),
- . Entwicklung der Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung (§ 4 Nr. 1 BbgLPIG),
- . Orientierung der Planung auf die Innenentwicklung und Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft (§ 4 Nr. 3 BbgLPIG),
- . 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).

Die Anpassung des Flächennutzungsplans Jacobsdorf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist bestätigt.

2.1.2. Regionalplanerische Zielvorgaben:

Der gegenwärtige Erkenntnisstand der für die Gemeinde Jacobsdorf zutreffenden regionalplanerischen Aussagen basiert auf dem Regionalplanentwurf der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Sept. 1998) bzw. auf den regionalplanerischen Stellungnahmen zu den 1. Entwurfsfassungen der FNP der damals 3 selbständigen Gemeinden Jacobsdorf, Petersdorf und Pillgram (Sept. 1998). Auch der o. g. Regionalplanentwurf beinhaltet noch diesen Einzelbezug.

Die Gemeinde befindet sich im Bereich einer großräumigen Verkehrsachse mit internationaler Bedeutung in Ost-West-Richtung (Bündelung der beiden Verkehrsadern Eisenbahn und Autobahn). Als allgemeine Handlungsschwerpunkte der regionalen Raumnutzung gelten:

- . Erhaltung, Verbesserung bzw. Entwicklung der Standortvoraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft, zur Bereitstellung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie zur Schaffung von Wohnraum,
- . sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter, insbesondere von Wasser sowie von Grund und Boden; Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; Schutz der Umwelt.
- . Erhaltung der kulturlandschaftlichen Prägungen und unverwechselbaren Ortsbilder als Grundlagen für die regionale Identität.

Es wird auf eine auf Wanderungsgewinne aufbauende ausgeglichene Einwohnerentwicklung orientiert. Als regionalplanerische Bevölkerungszielgröße des Amtes Odervorland im Jahr 2010 werden 6.100 Einwohner angegeben. Das entspricht gegenüber dem Stand vom 31.12.1997 einem Zuwachs von 9 %.

Zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Gemeinbedarfs-einrichtungen steht den 3 Ortsteilen der Gemeinde folgende **Siedlungsflächenvorsorge** im Rahmen der Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse zu.

insgesamt: 11 ha

(lt. Regionalplanentwurf	für Jacobsdorf	5 ha
	für Petersdorf	2 ha
	für Pillgram	4 ha).

Es handelt sich dabei um Orientierungswerte für Wohneigenbedarf als Neuausweisung von Bruttowohnbau- und Mischgebietsflächen (ohne Umnutzungen). Bei der Entwicklung der Siedlungsflächen ist auf Innenentwicklung und auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzuwirken.

Der früheren Gemeinde Jacobsdorf und damit auch der neuen, durch Gemeindezusammenschluß vergrößerten Gemeinde Jacobsdorf ist lt. Regionalplanentwurf eine **überörtlich bedeutsame Gewerbefunktion** zugewiesen worden. Sie steht im Zusammenhang mit dem vorteilhaft verkehrlich angebundenen Gewerbepark "Odervorland", wobei aus regionalplanerischer Sicht eine interkommunale Kooperation mit der benachbarten Stadt Frankfurt (O) angeregt wird. Mit dieser Funktion sind für die Gemeinde folgende Aufgaben verbunden:

- Ausschöpfung der Verdichtungs- und genehmigten Entwicklungspotentiale,
- Vorrang der Umnutzung von Altstandorten,
- Erhalt bzw. qualitative Verbesserung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur zur Funktionsstärkung,
- Vermeidung von Maßnahmen, die diese Gemeindefunktion beeinträchtigen.

Die regionalplanerische Beurteilung des gewerblich genutzten Hallenkomplexes nördlich des Vorwerkes im Ortsteil Petersdorf zielt auf dessen Bestandschutz.

Im Gemeindegebiet befinden sich 2 **Regionalbahnhaltedpunkte** (Jacobsdorf und Pillgram), deren Bestand zu sichern und Gestaltung aufzuwerten ist, um touristischen Ansprüchen zur Erholung im ländlichen Raum in attraktiver Form und mit entsprechenden Ausschilderungen und Angeboten (Fahrradabstellanlagen, Parkplätze für private Pkw) zu genügen.

Für die Sicherung von Gebieten zur nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft ist nahezu das gesamte unbebaute Gemeindeterritorium als **Vorranggebiet für die Landwirtschaft** vorgesehen.

Der Regionalplanentwurf mißt zugleich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft in der Region eine große Bedeutung bei durch die Forderung zur

- Erhaltung typischer Landschaftsräume mit ihrer charakteristischen Eigenart, Vielfalt und Naturraumausstattung,
- Sicherung großer unzerschnittener und unzersiedelter Räume,
- Förderung des Freiraumverbundes,
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie
- Sicherung und Qualifizierung von Räumen für die landschaftsbezogene Erholung.

Einer flächendeckenden Streuung von Windkraftanlagen in der Region ist entgegenzuwirken. Windkraftanlagen sollen in Windparks zusammengeführt, d. h. flächenhaft konzentriert werden. Es wird dabei auf die Anpassung an bestehende Wege bzw. Straßen und an das Landschaftsbild orientiert. Regionalplanerische Grundlage für die Ausweisung entsprechender Konzentrationsflächen bzw. Sondergebiete für Windkraftanlagen im FNP bilden die im Regionalplanentwurf vorgesehenen Eignungsgebiete "Windnutzung" und Windparks.

2.2. Planungsziele der Gemeinde

Erste Vorstellungen zur Bauflächenentwicklung und zu gemeindlichen Schwerpunktaufgaben wurden in der Rahmenplanung des Amtes Odervorland (November 1993) herausgearbeitet, die weitgehend in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf bzw. -Entwurf Eingang gefunden haben. Darauf aufbauend sind nachfolgende Absichten und Ziele der Ortsentwicklung maßgebend.

Die durch Landnutzung geprägte dorftypische Bebauungsstruktur in den Kernbereichen der drei Ortsteile ist zu erhalten.

Zwei neue großflächige Elemente der Bebauungsstrukturen im Gemeindegebiet stehen in engem Zusammenhang mit der internationalen Verkehrsachse Bundesautobahn A 12: die Rast- und Tankanlage Biegener Hellen südlich des Ortsteiles Pillgram und der erschlossene und im Ausbau befindliche Gewerbepark "Odervorland" südlich des Ortsteiles Jacobsdorf. Er wird zu einem Arbeitsstätten-schwerpunkt im Amtsbereich entwickelt und mit Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ergänzt. Die sonstigen ortsansässigen Betriebe sollen erhalten bleiben und sich zu dorfverträglichem, nichtstörendem Gewerbe entwickeln.

Die vorhandene Einwohnerzahl (1996: gesamt 1.333 / 1997: gesamt 1.473) soll durch einen möglichen und angemessenen Zuwachs erhöht werden. Bei Berücksichtigung des im Ortsteil Pillgram errichteten und bezogenen Alters- und Pflegeheimes wird eine Zielgröße von 1.700 EW im Jahr 2010 angenommen.

Die dorftypischen Nutzungen sollen in den 3 dörflichen Ortslagen auch in Zukunft dominieren, d. h.

- die Erhaltung und ggf. Neuansiedlung landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe,
- die stärkere Entwicklung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und
- die Gewährleistung landwirtschaftlicher Nutzungen für den Eigenbedarf bzw. Hobbylandwirtschaft.

Ausschließliche Wohnnutzungen sind hier den o. g. Zielen unterzuordnen.

Im Ortsteil Jacobsdorf sollen neben der Entwicklung des Wohngebietes "Thomasau" die vorhandenen Wohnbereiche Feldstraße, Pillgramer Straße und Bahnhofstraße verdichtet werden.

In die vorhandene Bebauungs- und Erschließungsstruktur des Ortes ist eine niveaufreie Querung der Landesstraße L 37 mit der Bahntrasse ortsverträglich zu integrieren.

Der teilweise brachliegende Bereich des ehemaligen Gutshofs (einschließlich Herrenhaus) **im Ortsteil Petersdorf** soll durch eine dorfverträgliche Mischnutzung wiederbelebt werden.

Die gewerbliche Inanspruchnahme des vorhandenen Lagerhallenkomplexes nördlich des Vorwerkes Petersdorf ist als ausbaufähige Erwerbsmöglichkeit des Ortes zu stabilisieren, indem die Nutzungsmöglichkeit durch gewerbliche Unternehmen auch in Zukunft eingeräumt wird.

Die unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzenden und zu Konflikten führenden Altanlagen der industriellen Tierproduktion in den Ortsteilen Jacobsdorf und Petersdorf sollen zurückgebaut werden.

Die städtebauliche Abrundung der Ortslage von **Pillgram** durch Nutzung des Bauflächenpotentials im Wohngebiet Pflaumenweg sowie im Rahmen der Innenbereichssatzung ist spezifisches Planungsziel für den Ortsteil Pillgram.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsteile und Minimierung der Inanspruchnahme des Landschaftsraumes durch Bebauung und Erschließung soll keine bauliche Entwicklung von vorhandenen Splittersiedlungen im Außenbereich erfolgen. Dies betrifft insbesondere auch das Gebiet des ehemaligen Gutshofes auf dem sogenannten Judenberg südwestlich der Autobahnanschlußstelle Müllrose/Jacobsdorf.

Durch eine natürliche Gliederung des Offenlandes sollen die Funktionen des Naturhaushaltes gesichert und das Landschaftsbild sowie die Umwelt- und Lebensraumqualität verbessert werden.

Außer dem bereits genehmigten, großen Windpark Jacobsdorf - Sieversdorf (Sondergebiet für Windkraftanlagen) wird keine weitere Konzentrationsfläche ausgewiesen. Die übrigen Flächen des Gemeindegebietes von Jacobsdorf sind für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgeschlossen.

3. Lage im Raum

3.1. Naturräumliche Einbindung

Das Gemeindegebiet von Jacobsdorf gehört zu der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte und ist geomorphologisch der Lebuser Platte zuzuordnen. Die überwiegende Fläche des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

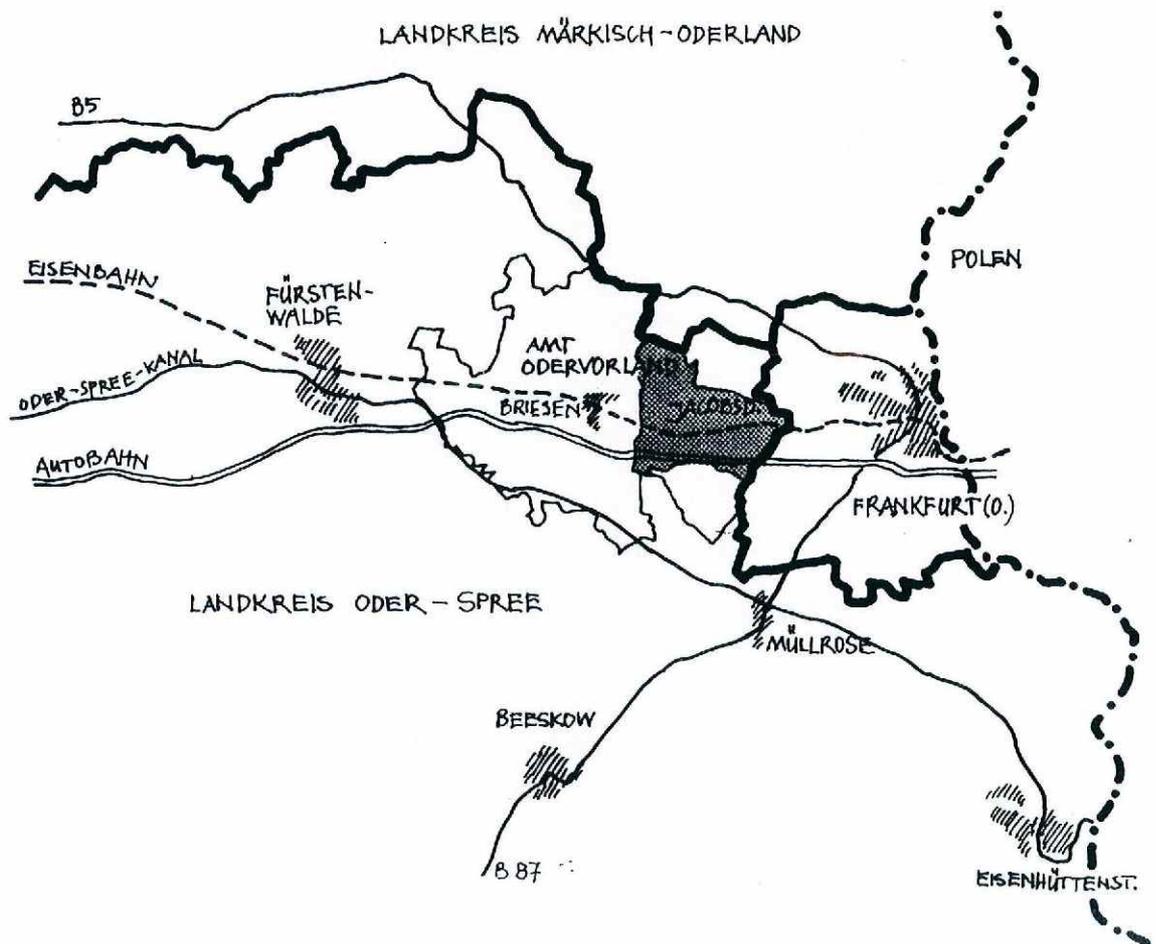
3.2. Verkehrsräumliche Lage

Durch unmittelbare Anschlüsse an **Autobahn** (Bundesautobahn A 12/E30) und **Bahn** (Hauptbahn Berlin - Frankfurt (O)), Regionalbahnhöfe Jacobsdorf und Pillgram ist die Gemeinde verkehrsseitig sehr günstig erschlossen.

Im Ortsteil Petersdorf kreuzen sich die beiden **Landesstraße L 37 und L 38** in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung. Die Landesstraße L 37 verbindet den Ort mit den Bundesstraßen B 5 in Petershagen im Norden und B 87 in Müllrose im Süden. Durch die L 38 ist die Gemeinde in westlicher Richtung mit dem Amtsort Briesen und darüberhinaus mit Fürstenwalde und in östlicher Richtung mit dem Oberzentrum Frankfurt (O) (über Sieversdorf und Treplin) verbunden. Ebenfalls gelangt man nach Frankfurt (O) vom Ortsteil Pillgram über die Kreisstraße K 6732. Die Ortsteile Jacobsdorf und Pillgram verbindet die K 6733 miteinander.

Die Entfernung zur Kreisstadt Beeskow beträgt, je nach Ortslage, 25 bis 30 km (über Müllrose und B 87).

In den öffentlichen Busverkehr sind die 3 Ortsteile täglich mehrfach durch die Linie 434 Fürstenwalde - Briesen - Pillgram (Busverkehrsgesellschaft Oder - Spree GmbH) einbezogen und dadurch zugleich untereinander verbunden. Außerdem fährt die Linie 970 Frankfurt (O) - Petershagen den Ortsteil Petersdorf an.



4. Natürliche Gegebenheiten

4.1. Geomorphologische Grundlagen

Auf der Ostbrandenburgischen Platte befinden sich sehr vielgestaltige Formen der Landschaft, die sowohl aus wissenschaftlicher als auch aus ökonomischer und ästhetischer Sicht interessant sind. Besonders erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang das als 'Märkische Schweiz' bekannte Buckower Hügel- und Kesselland, der Muschelkalksattel von Rüdersdorf, der Reitweiner Sporn, von dem aus ein großer Teil der angrenzenden Oderniederung eingesehen werden kann und die botanisch interessanten 'pontischen Hänge' am Rand der Lebuser Platte zum Oderbruch. Während sich dieser Überhang noch sehr steil mit einem Höhenunterschied von mehreren Dekametern gestaltet, erfolgt die Abdachung zur südlich angrenzenden Spreetalniederung ganz allmählich. In diesem Übergangsbereich befindet sich das Amt Odervorland bzw. das Gebiet der Gemeinde Jacobsdorf, das hier durch eine ausgedehnte, leicht bewegte Oberfläche geprägt ist.

Die Lebuser Platte ist eine flachwellige Grundmoräne mit stärkeren Sander-schüttungen und mehreren, meist von Nord nach Süd ausgerichteten Rinnen-tälern aus dem Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit (wie beispielsweise die Madlitz-Falkenhagener-Seenkette nordwestlich der Gemeindegrenze). Es treten sedimentäre Geschiebesande, -lehme und -mergel auf. Im Südosten sind Kiessandvorkommen anzutreffen, die wegen geringer Sicherungswürdig-keit bzw. erkennbarer Konflikte mit Natur und Landschaft im Regionalplanent-wurf nicht ausgewiesen wurden. Im Nordosten des Gemeindegebietes und darüberhinausreichend (Gemarkung Sieversdorf) wurde im vorigen Jahrhun-dert Braunkohle untertägig abgebaut. Die ehemalige Grubenbahn nordöstlich des Regionalbahnhaltdepunktes Pillgram trägt als Zeuge des Braunkohlenab-baus Geotopcharakter.

4.2. Klima

Das Plangebiet unterliegt dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Über-gangsklima. Es befindet sich somit im Übergangsbereich zwischen atlantisch und kontinental ausgeprägtem Klima. Die mittleren Monatstemperaturen be-tragen hier 17,5 bis 18,5 °C im Juli und -1,5 bis 0 °C im Januar. Extremwerte werden mit - 30°C bzw. + 38°C erreicht. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei 490 bis 590 mm auf dem in Ostbrandenburg allgemein sehr niedri-gen Niveau. Hinzukommt, daß weit über die Hälfte der Niederschläge in den Monaten Mai bis September (Maximum im Juni) fällt.

Jacobsdorf liegt nach Untersuchungen, die im Klimaatlas des Landkreises Oder-Spree dargelegt sind, in einem Gebiet mit günstigen Windleistungen ($3,6 - 4,0 \text{ m/s} > 120 - 130 \text{ W/m}^2$ bei 40 m über Gelände) und zu einem Teil außerhalb der Tabu- und Restriktionsbereiche der Orientierungskarte des Windkrafterlasses des Landes Brandenburg. Im Regionalplanentwurf der Region Oderland-Spree sind jedoch außer dem Windpark am nördlichen Rand des Gemeindegebietes (Windpark Jacobsdorf-Sieversdorf) nur 2 relativ kleine Eignungsflächen für die Windnutzung: südlich der Autobahn und am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Petersdorf ausgewiesen.

4.3. Gewässer und Boden

Obwohl das Amt Odervorland im gewässerreichsten Bundesland liegt, ist das Gemeindegebiet von Jacobsdorf nur geringfügig mit Oberflächengewässern ausgestattet.

Von Nordosten nach Südwesten führt das "Goldene Fließ" durch den Ort und verläuft weiter zur Spree.

Auch erwähnenswert ist der Pagramgraben, der in südwestlicher Richtung die Ortslage von Pillgram durchquert und ebenfalls zur Spree führt.

Im Gemeindegebiet Jacobsdorf herrschen schwach lehmige Sande und lehmige Sande vor. Die Flächen werden großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Gemeinde Jacobsdorf wird die Natürliche Standorteinheit (NStE) D4 zugeordnet. Die Ackerzahl (AZ) beträgt 35.

4.4. Vegetation

Das Gemeindegebiet wird vorrangig durch großräumige Ackerflächen geprägt, die in unterschiedlicher Form mit Feldgehölzen, Laubgebüsch, Alleen und Baumreihen allerdings nur unzureichend gegliedert sind.

Der südwestliche Bereich des Gemeindegebietes enthält mehrere locker zusammenhängende Waldbestände. Der nordwestliche Bereich des Gemeindegebietes besteht aus einer ausgedehnten Waldfläche, die teilweise zum Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet" gehört. Im Osten befindet sich ein größeres Waldgebiet im Zusammenhang mit dem Booßener Gehege bzw. dem Frankfurter Stadtwald.

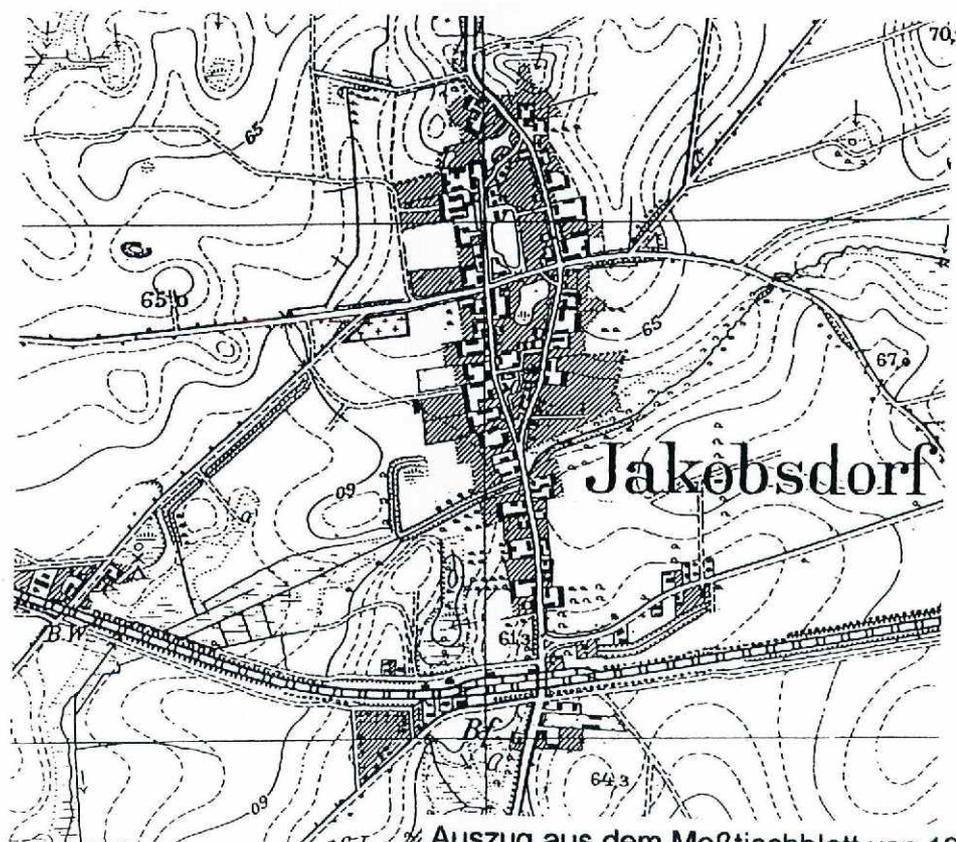
Der parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitete und vorliegende "Landschaftsplan Amt Odervorland" gibt ausführliche Auskunft zu den o. g. und weiteren Themen der natürlichen Gegebenheiten des Gemeindegebietes.

5. Siedlungs- und Ortsstruktur

5.1. Geschichtlicher Rückblick

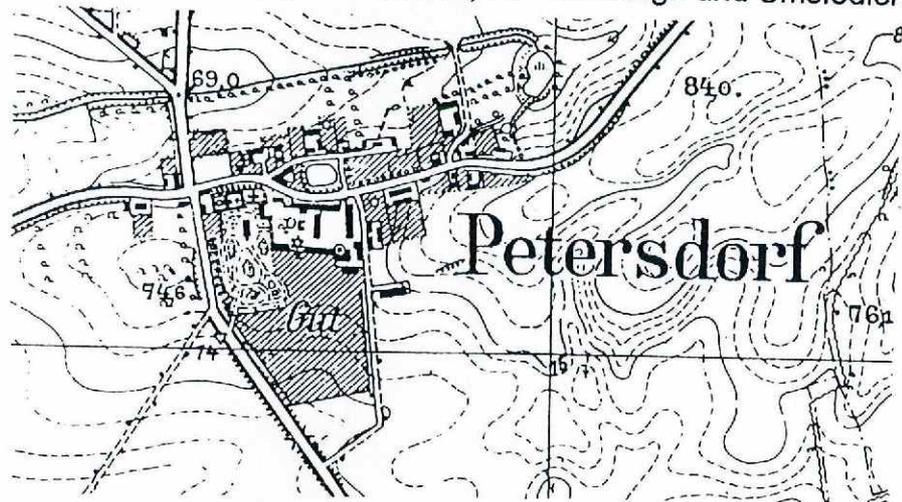
Die am 1. 1. 1999 neugebildete Gemeinde Jacobsdorf setzt sich aus den 3 einzelnen Dörfern Jacobsdorf, Petersdorf und Pillgram zusammen, die jetzt Ortsteile sind. Die folgenden Abbildungen zeigen die 3 dörflichen Kernbereiche in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts, aus denen die historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen noch relativ ursprünglich und unbeeinträchtigt erkennbar sind (Meßtischblattauszüge von 1942).

Der Ortsteil **Jacobsdorf** ist in der Anlage ursprünglich ein Angerdorf und wurde vermutlich in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts gegründet. Im 20. Jahrhundert wurden Ortserweiterungen im Bereich Bahnhofstraße, an der Pillgramer Straße und im Bereich Feldstraße vorgenommen. Darüber hinaus bestehen historisch bedingte und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsausbauten westlich des Dorfes (Thomasau) und südlich der Autobahn (Judenberg, ehemaliges Gut Jacobsdorf).

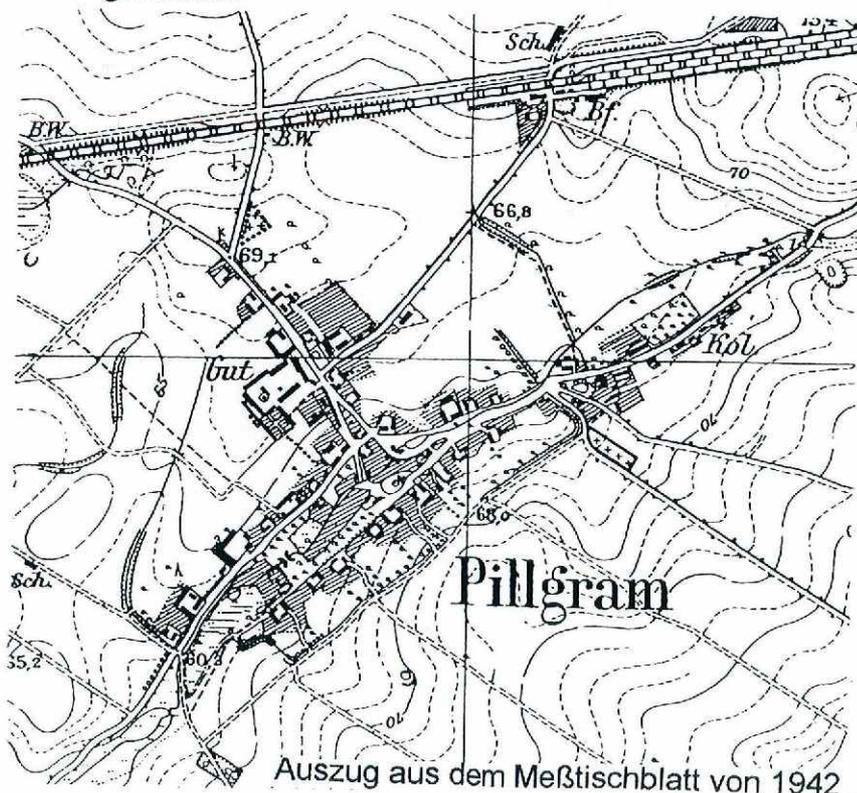


Auszug aus dem Meßtischblatt von 1942

Auch **Petersdorf** wurde vermutlich in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts gegründet. Die dörfliche Struktur wurde besonders durch die ehemalige Gutsanlage geprägt. In der Mitte des Dorfes - an der Frankfurter Straße - befindet sich eine angerartige Aufweitung mit Dorfteich. An der Straße nach Briesen liegen einige splitterhafte Siedlungsausbauten, die vorwiegend einen Bezug zur Landwirtschaft haben oder hatten. Nach dem 2. Weltkrieg entstand nördlich vom Dorf eine Siedlung (Neue Straße) für Flüchtlinge und Umsiedler.



Pillgram ist in der Anlage ein Angerdorf und wurde vermutlich ebenfalls in der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts gegründet. Der ursprüngliche Anger befand sich zwischen Biegener Straße und Kirchstraße. Nordwestlich des Dorfes befindet sich das Gut. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts fand östlich des Dorfes (Frankfurter Straße) eine Ortserweiterung statt (Kolonie). Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Bahnhofstraße teilweise bebaut. Darüber hinaus befinden sich an der Jacobsdorfer Straße und am Sieversdorfer Weg landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbauten.



Auszug aus dem Meßtischblatt von 1942

5.2. Gegenwärtige Situation

Auch gegenwärtig sind die ursprünglichen Dörfer in ihren Kernbereichen noch weitgehend von den dorftypischen Baustrukturen geprägt.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Oberzentrum Frankfurt (O) fand in den Ortsteilen Jacobsdorf und Pillgram in jüngster Zeit eine relativ starke bauliche Entwicklung statt, die sich in Pillgram als Lückenbebauung und Abrundung vollzog. In zentraler Lage von Pillgram wurde 1995 ein Alters- und Pflegeheim mit ca. 90 Plätzen eröffnet.

Im Ortsteil Jacobsdorf, wo ebenfalls bauliche Abrundungen erfolgten, wurde an der Bahnhofstraße außerdem ein Wohngebiet errichtet, und südlich des Friedhofs entsteht das Wohngebiet "Thomasau". Zwischen Ortslage und Autobahn wird zur Zeit der Gewerbepark "Odervorland" ausgebaut.

Auch in Petersdorf wurden in Lücken neue Wohnhäuser errichtet. Die Möglichkeit zur weiteren städtebaulichen Abrundung des Innenbereiches durch eine Satzung nach § 34 BauGB wird vorbereitet. Der ehemalige Gutshof in der Ortsmitte ist derzeit teilweise ungenutzt. In nördlicher Ortslage (Bereich Neue Straße) existiert eine brachliegende Stallanlage. Außerhalb der Ortslage - nördlich vom Vorwerk - befinden sich in den lagerhallenartigen Gebäuden eines ehemaligen Pelletrierwerkes ein Getränkegroßhandel und ein Möbelmarkt.

6. Bevölkerungsentwicklung

Seit 1960 vollzog sich im Bereich der neugebildeten Gemeinde Jacobsdorf folgende Einwohnerentwicklung:

	1960	1970	1980	1990	1993	1996	1997
Jacobsdorf	926	831	661	632	598	611	673
Petersdorf	477	375	270	241	243	265	280
Pillgram	632	538	440	359	348	457	520
gesamt:	2035	1744	1371	1232	1189	1333	1473

Die erheblichen Wanderungsverluste bis 1990 lassen sich auf die rasche Entwicklung von Frankfurt (O) und Fürstenwalde zurückführen. Erst in den Jahren 1992 bis 1994 konnte der Rückgang der Einwohnerzahl durch Wanderungsgewinn aufgehoben und umgekehrt werden.

Die Verteilung der Wanderungsgewinne läßt erkennen, daß weniger wirtschaftliche Entwicklungsimpulse und -chancen z. B. durch die Ansiedlung von Gewerbe oder die Bereitstellung von Arbeitsplätzen dafür ausschlaggebend sind, als vielmehr die lokalen Möglichkeiten, günstig Bauland für eine kaufkraftfähige Nachfrage z. B. von Stadtbewohnern bereitzustellen.

Mit einem weiteren Anwachsen der Bevölkerung der Gemeinde ist zu rechnen. Faktoren, die diese Entwicklung begünstigen, sind:

- die unmittelbare Lage an der länderübergreifenden Verkehrs- und Verbindungssachse mit direktem Autobahnanschluß und 2 Regionalbahnhöfen,
- die relative Nähe, d. h. der Raum- bzw. Zeitabstand zum Oberzentrum Frankfurt (O) aber auch zu Berlin und damit
- ein partiell weiteres Ansteigen der kaufkraftfähigen Nachfrage nach neu geschaffenen Wohnraum,
- die mögliche Standortgunst zur Republik Polen.

Die Berechnung für die örtliche Einwohner- und Wohnungsbauentwicklung geht vom Bestand 1996 aus (Planungsbeginn). Bis 1997 nahm infolge eines spürbaren Bauschubs die Einwohnerzahl um ca. 11 % zu, wofür ein Teil des im FNP ausgewiesenen Flächenzuwachses bereits parallel inanspruchgenommen wurde. Die Einwohnerzahl zum 31.12.1997 erreichte 1.473 Bürger/innen. Aufbauend auf dem Zwischenergebnis der einzelgemeindlichen Planungen vor dem Gemeindezusammenschluß mit vorgesehenen Einwohnerzielgrößen für das Jahr 2010

in Jacobsdorf mit	760 EW,
in Petersdorf mit	300 EW,
in Pillgram mit	640 EW

ergibt sich für die neue Gemeinde Jacobsdorf insgesamt die Einwohnerzahl von **1.700** als Planungsgröße. Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung um 15 % gegenüber 1997 und trägt dem relativ großen Ansiedlungsdruck Rechnung. (Der Regionalplanentwurf weist mit 1690 EW einen ähnlichen Orientierungswert aus.)

Der Wohnraumbedarf bis zum Planungshorizont 2010 resultiert aus:

- den sich entwickelnden qualitativen Wohnbedürfnissen,
 - dem Wohnflächenbedarf durch geschätzte Wanderungsgewinne und sich weiter wandelnde Haushaltsstrukturen,
 - dem Ersatzbedarf,
 - dem Ausgleich von Einbußen bei Umwidmungen und Modernisierungen sowie
 - einer erforderlichen Dispositionsreserve.
- Dabei wird sich das Interesse insbesondere auf überwiegend eingeschossiges Wohneigentum sowie auf moderne Mietwohnungen verschiedener Wohnformen richten.

Rechnerisch vereinfacht lassen sich daraus nachgenannte Orientierungswerte für die Gemeinde Jacobsdorf benennen:

Gesamtbestand 1996 in den 3 ehemaligen Gemeinden:

. Einwohner		
. Wohnungen	(EW)	1333
	(WE)	481
Zuwachs		
. Reproduktion des Wohnungsbestandes	(WE)	55
. Bevölkerungsentwicklung	(EW)	367
. daraus ableitbarer WE-Bedarf ¹⁾	(WE)	167
. WE-Bedarf insgesamt	(WE)	222
. daraus ableitbarer Wohnflächenbedarf ²⁾	(ha)	14,8
Im Jahr 2010		
. Einwohner		
. Wohnungen	(EW)	1700
	(WE)	703

Für den theoretisch abgeleiteten Bedarf an Wohnflächen (14,8 ha) stehen neben der Bauflächenerweiterung auch erhebliche Potentiale der Innenverdichtung und Abrundung in den 3 Ortsteilen zur Verfügung.

¹⁾ Annahme übereinstimmend mit dem Regionalplanentwurf: 2,2 EW/WE

²⁾ Annahme übereinstimmend mit dem Regionalplanentwurf: 15 WE/ha

7. Grundzüge der Flächennutzung

7.1. Bauflächen

7.1.1 Wohnbauflächen

Kleinsiedlungsgebiete

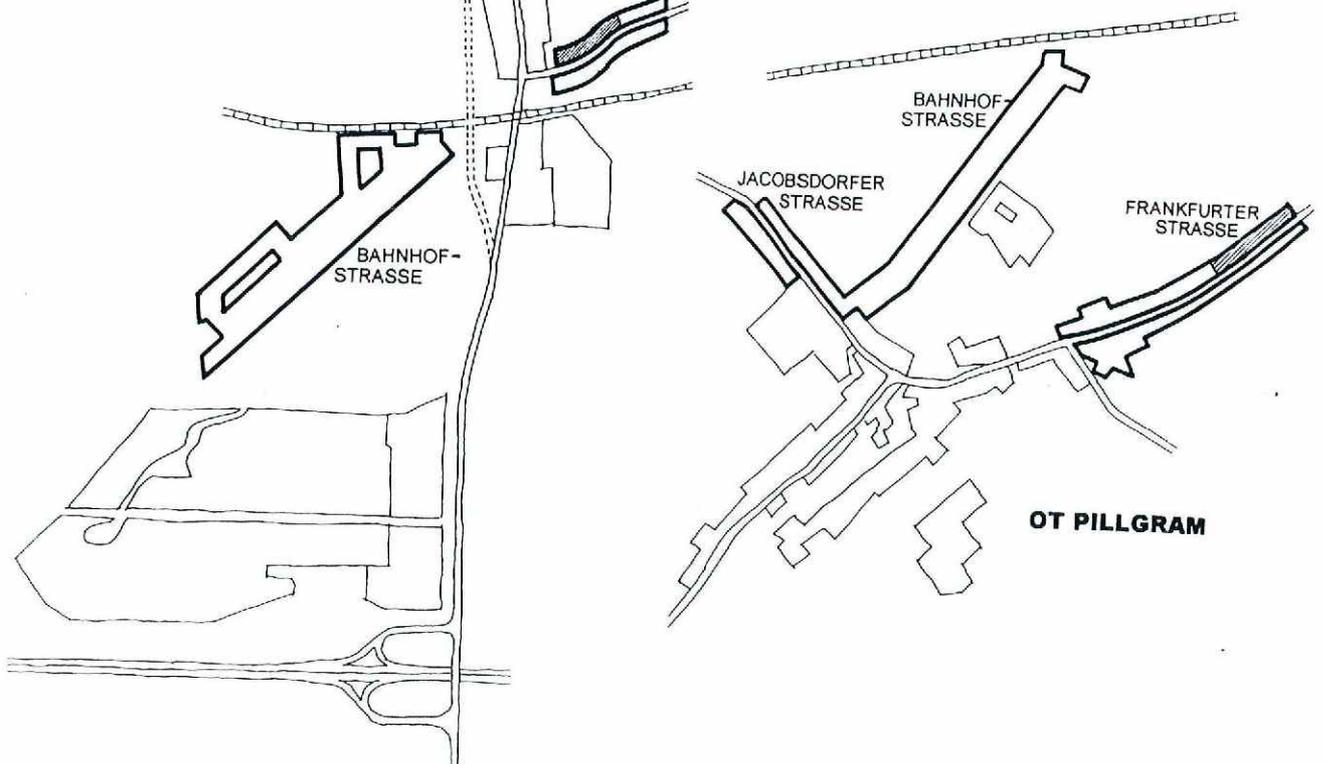
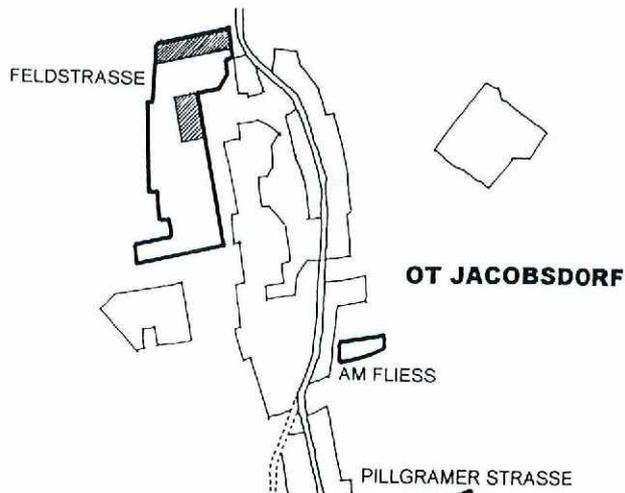
Auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen und der gemeindlichen Planungsziele beabsichtigt die Gemeinde, **im Ortsteil Jacobsdorf** die Bereiche Bahnhofstraße, Pillgramer Straße, Am Fließ und Feldstraße, **im Ortsteil Petersdorf** die Bereiche Neue Straße, Zur Allee und östliche Frankfurter Straße und **im Ortsteil Pillgram** die Bereiche Bahnhofstraße, nordwestliche Jacobsdorfer Straße und östliche Frankfurter Straße nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete (WS) gemäß § 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erhalten und zu entwickeln.

Dadurch soll erreicht werden, daß die vorhandenen Nutzungen - Kleinsiedlungen mit größeren Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen für den Eigenbedarf und Hobbylandwirtschaft auch zukünftig in ihrem Bestand gesichert sind. Gleichzeitig entspricht es den Bedürfnissen der Gemeinde, diese Flächen entsprechend dieser besonderen Art der baulichen Nutzung zu entwickeln.

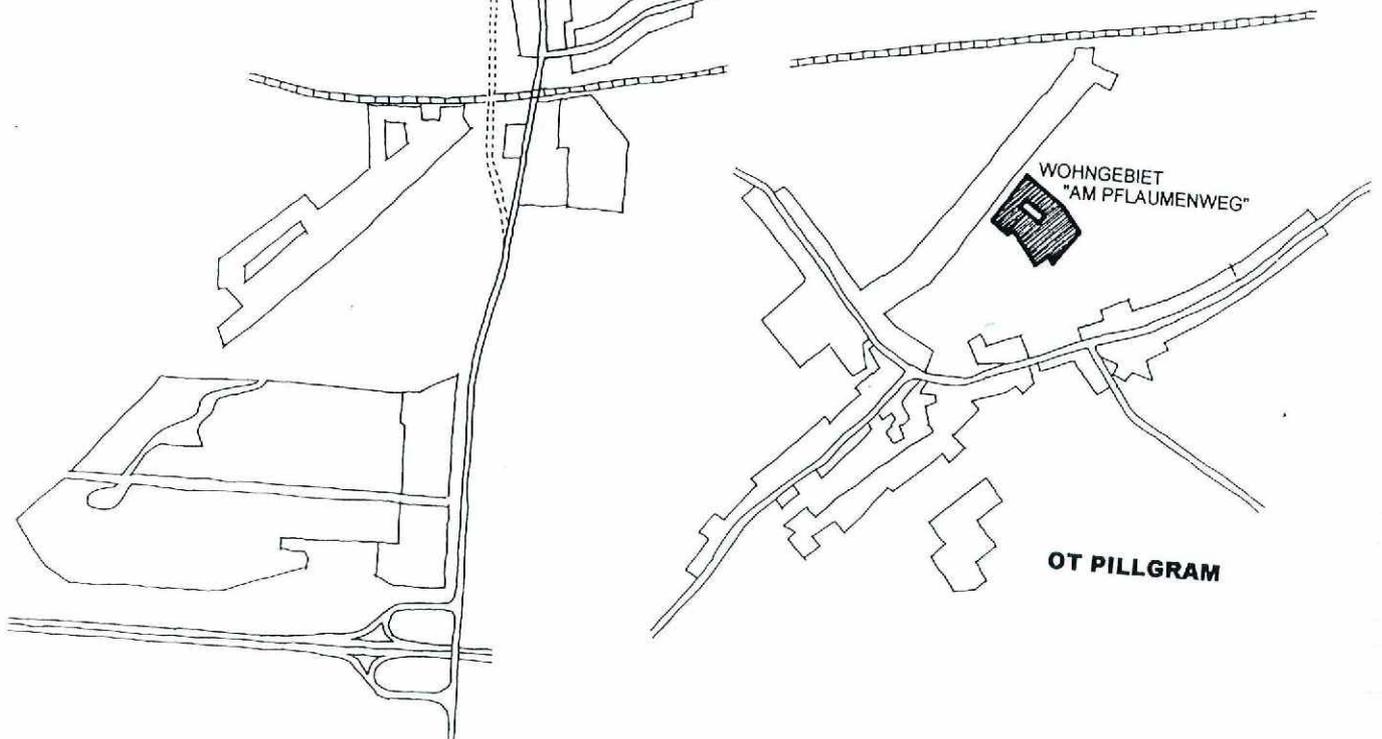
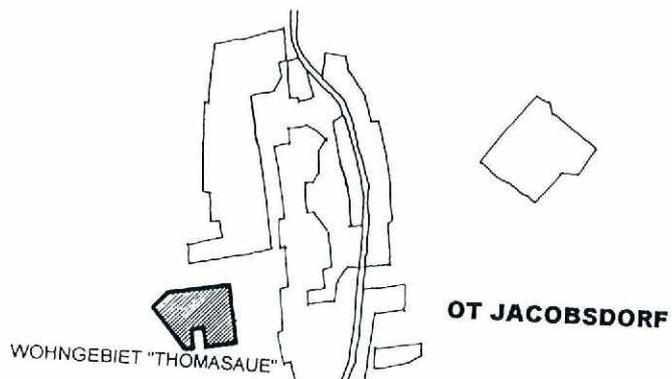
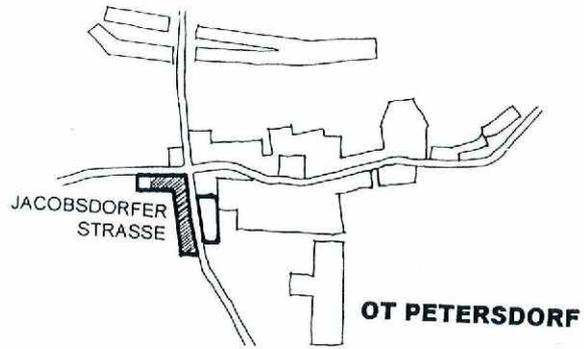
Teilweise stellen sich diese Gebiete in ihrem Bestand als unvollendete Siedlungsansätze dar. Die Vervollständigung entspricht dem Prinzip der Innenentwicklung. Der geplante Flächenzuwachs wird durch Abrundungen und die Auffüllung von städtebaulichen Lücken erreicht. Durch Bauvorhaben nach § 34 (1) BauGB vollzog sich dies in unterschiedlichem Maße bereits in allen 3 Ortsteilen, wobei ein wesentlicher Beweggrund darin zu sehen ist, vorhandene bzw. teilweise realisierte Erschließungsanlagen (Straßen und Leitungsnetze) effektiv zu nutzen, wie beispielsweise im Bereich Feldstraße, Ortsteil Jacobsdorf. Insgesamt ist eine Erweiterung der Kleinsiedlungsgebiete um 2,7 ha geplant.

folgendes Blatt: vereinfachte grafische Übersichten zu den Kleinsiedlungsgebieten und deren geplantem Flächenzuwachs in den 3 Ortsteilen

**KLEINSIEDLUNGSGEBIETE
MIT GEPLANTEM FLÄCHEN-
ZUWACHS**



**ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MIT GEPLANTEM FLÄCHEN-
ZUWACHS**



vorangehendes Blatt: vereinfachte grafische Übersichten zu den Allgemeinen Wohngebieten und deren geplantem Flächenzuwachs in den 3 Ortsteilen

Allgemeine Wohngebiete

In westlicher Randlage des Ortsteils **Jacobsdorf** bzw. südlich des Friedhofs entwickelt die Gemeinde das Wohngebiet "Thomasau" auf der Grundlage eines im Parallelverfahren erstellten (und genehmigten) Vorhaben- und Erschließungsplanes. Es handelt sich um eine Baufläche mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Im Ortsteil **Petersdorf** sind westlich und östlich der Jacobsdorfer Straße straßenbegleitende Bauflächen ebenfalls nach dieser besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die neue Siedlungsfläche knüpft an die vorhandenen Bebauungsansätze nahe der Straßenkreuzung an und schafft einen städtebaulich abrundenden Randbereich als Ortsbildergänzung im Westen.

Im Ortsteil **Pillgram** entwickelt die Gemeinde östlich der Bahnhofstraße auf der Grundlage eines im Parallelverfahren aufgestellten (und genehmigten) Bebauungsplanes das Wohngebiet "Pflaumenweg" als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Aus den 3 o. g. Vorhaben ergibt sich eine Erweiterung der Bauflächen für Allgemeine Wohngebiete um 4,4 ha.

Insgesamt beträgt der vorgesehene Wohnbauflächenzuwachs 7,1 ha und liegt damit sowohl unter dem ermittelten Bedarf neuer Wohnbauflächen (14,8 ha) als auch unter dem regionalplanerischen Orientierungswert von neu auszuweisenden Bruttowohnbau- und Mischgebietsflächen (11 ha), der jedoch auf einer zu geringen Einwohnerzielgröße aufbaut (sh. hierzu Pkt. 6 Bevölkerungsentwicklung). Ein wesentlicher Teil der bis 2010 ableitbaren Bauflächeninanspruchnahme für Wohnbebauung wird - im Sinne der Innenentwicklung - aus dem Verdichtungspotential der Innenbereiche, d. h. vor allem innerhalb der gemischten Bauflächen gewonnen (ca. 5 - 7 ha).

7.1.2 Gemischte Bauflächen

Dorfgebiete

Im Ortsteil **Jacobsdorf** sind der Dorfkern (historisch gewachsenes Dorf entlang der Dorfstraße und Hauptstraße), im Ortsteil **Petersdorf** die Bereiche Teichstraße, Frankfurter Straße und Kurze Straße und im Ortsteil **Pillgram** der Dorfkern mit der Biegener Straße, Kirchstraße, Schulstraße sowie teilweise der Jacobsdorfer und Frankfurter Straße nach der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Damit beabsichtigt die Gemeinde, den Bestand und die konfliktfreie Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe zu sichern sowie weitere Wieder- und Neueinrichter integrieren zu können. Darüber hinaus soll der im Dorfgebiet zulässige Bestand von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gesichert und gleichzeitig eine Zunahme der Nebenerwerbstätigkeit ermöglicht werden. Außerdem sind gem. § 5 BauNVO innerhalb des Dorfgebietes weitere Nutzungen zulässig, die jedoch auf die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren typischen Emissionen vorrangig Rücksicht zu nehmen haben. Dies gilt insbesondere für das Wohnen im Dorfgebiet.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde, innerhalb der dargestellten Dorfgebiete nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu erhalten und in geringem Maße anzusiedeln.

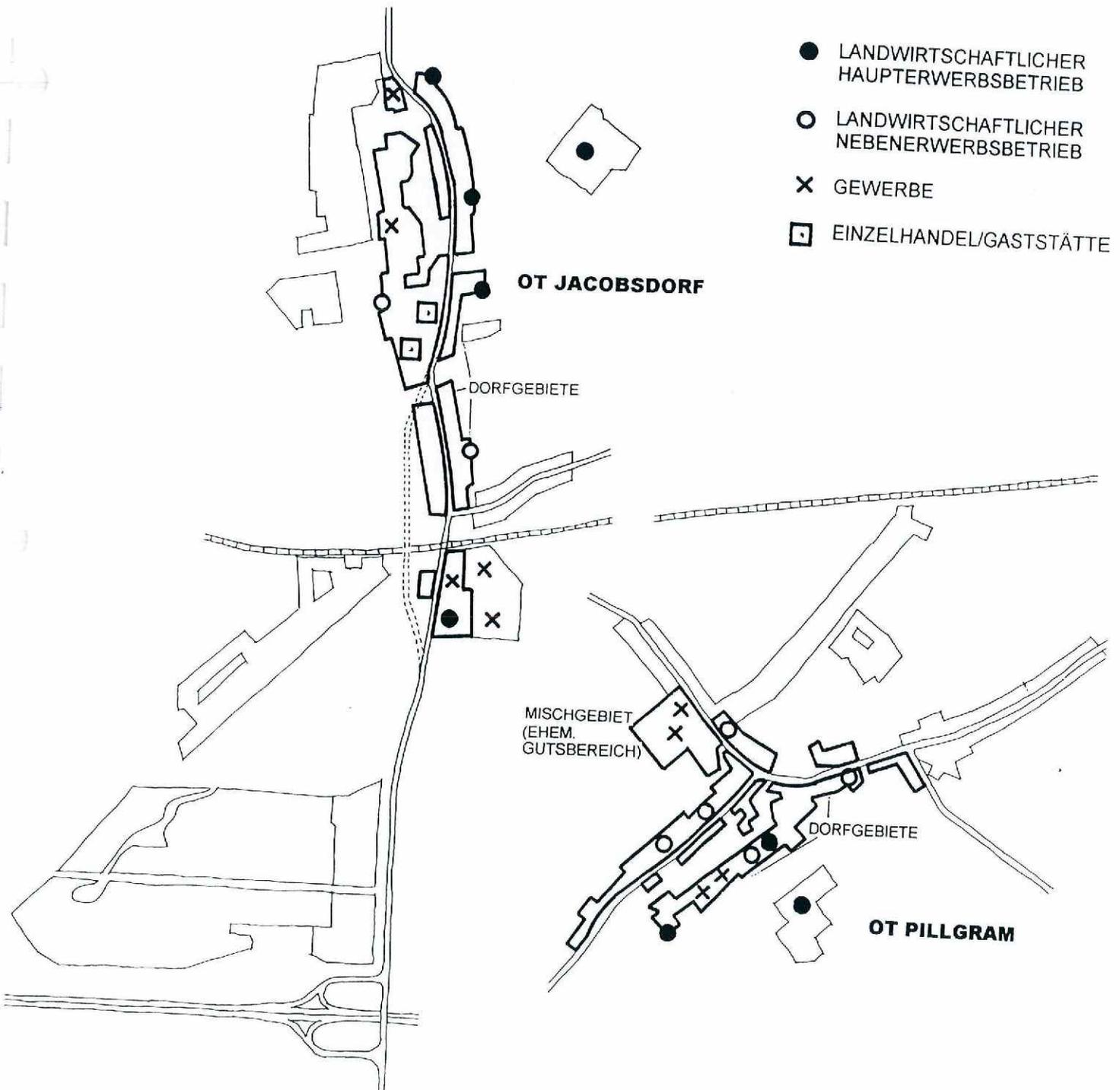
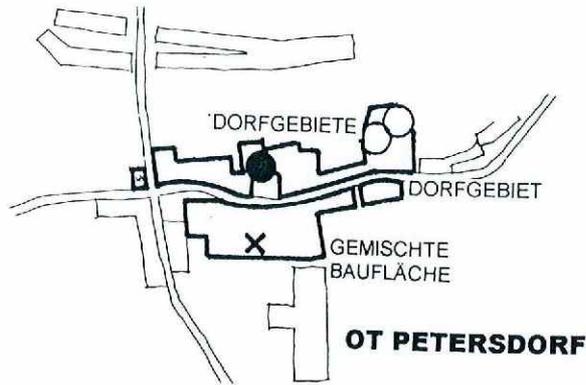
Mischgebiete

Im Ortsteil **Petersdorf** beabsichtigt die Gemeinde, den Bereich des ehemaligen Gutshofes (teilweise ehemaliger Technikstützpunkt der LPG) - einschließlich westlich gelegenem Gutshaus und der östlich angrenzenden Baufläche an der Straße Zur Allee - als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln und eine ausgewogene und verträgliche Nutzung von Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Entsprechende beiderseitige Ansätze sind im Bestand vorhanden. Es ist sinnvoll, für die dargestellte Mischgebietsfläche ein Nutzungskonzept zu erstellen und daraus einen Bebauungsplan abzuleiten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung - gerade hier im Ortszentrum - zu sichern (z. B. Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Immissionsschutz).

Der Bereich des ehemaligen Gutshofes im Ortsteil **Pillgram**, einschließlich Schulgebäude und Turnhalle ist ebenso nach der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Entsprechende Nutzungsansätze sind im ehemaligen Gutshof durch vorhandenes Gewerbe und Wohnen gegeben. Im Schulgebäude lief der Schulbetrieb im Jahre 1997 durch die Verlagerung in die Briesener Schule aus. Demzufolge besteht für die Gemeinde die Aufgabe, dem relativ großen Gebäude eine neue Nutzung zu geben. Für diese Mischgebietsfläche insgesamt würden ein Nutzungskonzept und, daraus abgeleitet, ein Bebauungsplan ebenfalls als Grundlagen für ihre geordnete städtebauliche Entwicklung dienen. "Erweiterungen" der gemischten Bauflächen vollziehen sich nicht nach außen sondern nur in Form von Verdichtungen und Abrundungen der Innenbereiche und somit meistens innerhalb der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen, die als Dorfgebiete oder Mischgebiete charakterisiert sind. Die Nennung eines Flächenwertes erfolgt deshalb hierzu nicht.

folgendes Blatt: vereinfachte grafische Übersichten zu den gemischten Bauflächen und deren geplantem Flächenzuwachs in den 3 Ortsteilen

**GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:
MISCHGEBIET (MI) UND
DORFGEBIET (MD) MIT
VORHANDENEN BETRIEBS-
STANDORTEN**

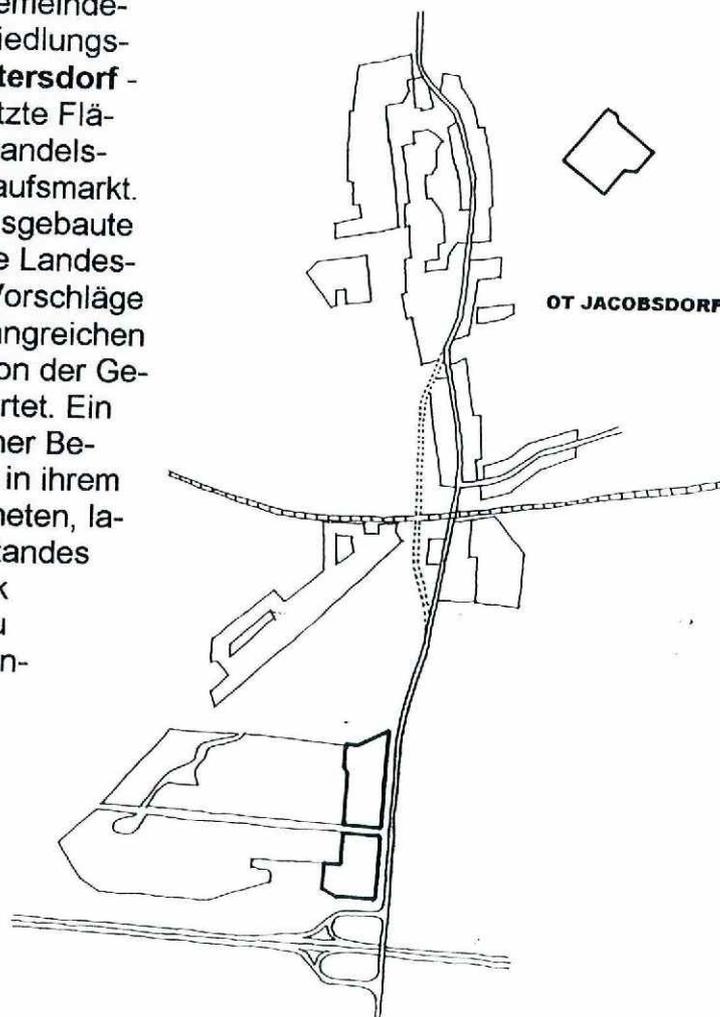


7.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiete

Im Ortsteil **Jacobsdorf** befinden sich südlich der Bahnlinie zwei gewerbliche Bauflächen, die nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt sind - sh. Übersicht unten. Unmittelbar am Autobahnanschlußpunkt liegt der Gewerbepark "Odervorland", der zur Zeit ausgebaut wird. Er besitzt mit seinem 20 ha-großen Gewerbeflächenareal über die Gemeinde Jacobsdorf hinaus wirtschaftsstrukturelle Bedeutung für den gesamten Bereich des Amtes Odervorland und begründet die gemäß Regionalplanentwurf vorgesehene überörtlich bedeutsame Gewerbefunktion der Gemeinde. Hier soll durch Ausschöpfung des Verdichtungs- und genehmigten Entwicklungspotentials die Gewerbeansiedlung insbesondere für den östlichen Teil des Amtsbereiches konzentriert werden. Das vorhandene Gewerbegebiet (altes Gewerbegebiet) südlich der Bahnlinie soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes - nördlich von den Siedlungsausbauten des Vorwerkes **Petersdorf** - besteht eine gewerblich genutzte Fläche mit einem Getränkegroßhandelsbetrieb und einem Möbelverkaufsmarkt. Die Fläche wird durch eine ausgebaute Straße erschlossen, die an die Landesstraße L 38 angebunden ist. Vorschläge zum Rückbau des relativ umfangreichen Gebäudekomplexes werden von der Gemeinde als unrealistisch gewertet. Ein schrittweiser Verfall infolge einer Bestandsschutzsituation ist nicht in ihrem Interesse. Aufgrund des geeigneten, lagerhallenartigen Gebäudebestandes (ursprünglich als Pelletrierwerk geplant) und angesichts der zu sichernden Existenz der dort ansässigen Unternehmen beabsichtigt die Gemeinde, die Fläche auch zukünftig im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen für Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zu nutzen, damit Erwerbs-



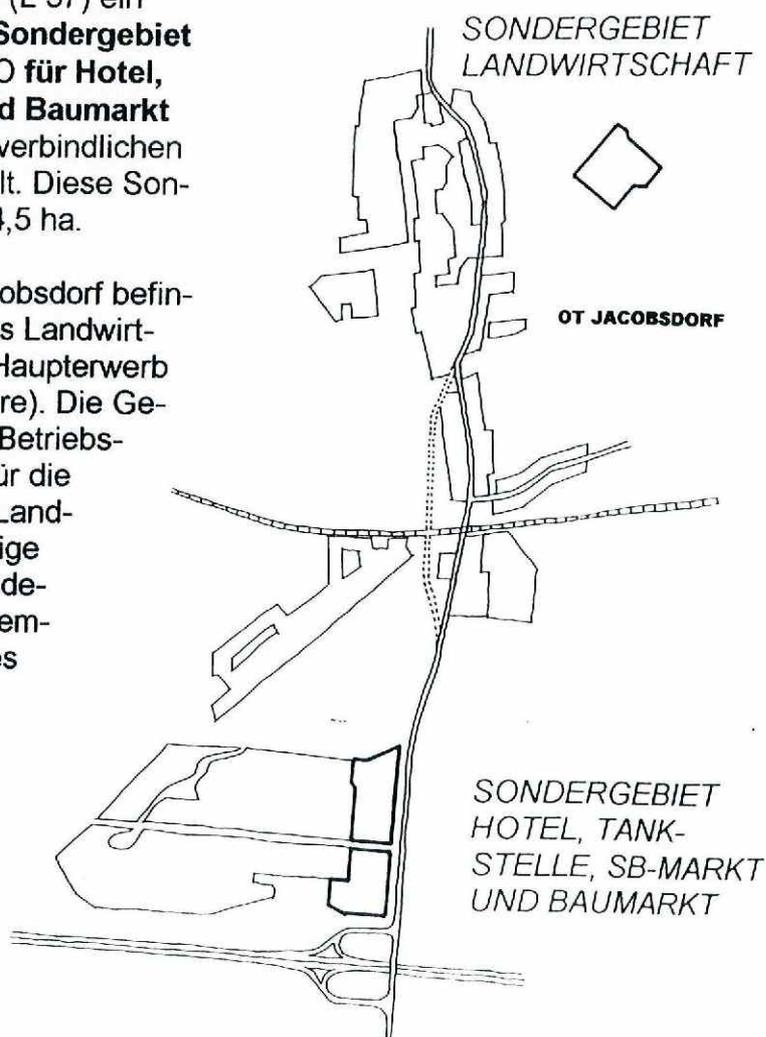
möglichkeiten zu erhalten und zu schaffen sowie eine Verwahrlosung des Lagerhallenkomplexes - mit negativen Folgen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung wie auch für das Landschaftsbild - zu vermeiden. Somit erfolgt im FNP die Darstellung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO.

Um die bauliche Entwicklung auf dieser Fläche zu begrenzen, wird gem. § 5, Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 16, Abs. 1 BauNVO das allgemeine Maß der baulichen Nutzung mit einer **zulässigen Geschosflächenzahl von 0,8 als Obergrenze** dargestellt.

7.1.4 Sonderbauflächen

Als Bestandteil des Gewerbeparks "Odervorland" im Ortsteil **Jacobsdorf** wird an der Landesstraße (L 37) ein sogenanntes **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 BauNVO für **Hotel, SB-Markt, Tankstelle und Baumarkt** entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellt. Diese Sondergebietsfläche beträgt 4,5 ha.

Östlich des Ortskerns Jacobsdorf befindet sich der Standort eines Landwirtschaftsunternehmens im Haupterwerb (Milchviehanlage, 500 Tiere). Die Gemeinde beabsichtigt, den Betriebsstandort zu sichern und für die künftige Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs vielfältige baulich-funktionelle Veränderungen zu ermöglichen. Demzufolge wird die Fläche des Betriebsstandortes als **Sondergebiet Landwirtschaft (SO-L)** dargestellt. Zugleich wird damit dem gemeindlichen Interesse zur örtlichen Verträglichkeit der Nutzungen, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Rechnung getragen.



Mit dieser Ausweisung muß der Landwirtschaftsbetrieb nicht auf die unmittelbare Bodenertragsnutzung ausgerichtet sein, sondern kann sich unabhängig von seiner Bewirtschaftung der umgebenden "Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung" entwickeln.

Im Ortsteil **Pillgram** werden die Flächen für die zur Zeit im Bau befindliche Tank- und Rastanlage "Biegener Hellen" an der Bundesautobahn A 12 als **Sondergebiete Autobahnanlagen (SO-A)** entsprechend der vorhandenen Planung dargestellt bzw. in der Flächenabgrenzung nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der günstigen Windnutzungsbedingungen im Gebiet zwischen dem Ortsteil Jacobsdorf und der Gemeinde Sieversdorf hatte die Gemeinde sich frühzeitig zu dem Vorhaben "Windpark Jacobsdorf - Sieversdorf", für den ein genehmigter B-Plan vorliegt und der auch in den Regionalplanentwurf aufgenommen wurde, entschlossen. Die Flächen, die für die Aufstellung von Windkraftanlagen bestimmt sind, wurden im B-Plan als **Sonstiges Sondergebiet für Windkraftanlagen** dargestellt und in den FNP übernommen (**SO-W**). Bei der Standortwahl bzw. dem Bau der Windkraftanlagen ist auf vorhandene Meliorationsanlagen der Landwirtschaftsflächen, auf die Minimierung des Flächenentzuges für die Bewirtschaftung und auf die denkmalpflegerisch bedeutsame Erhaltung der Blickbeziehung zu Kirchtürmen zu achten. Bei Baugenehmigungsverfahren für Windkraftanlagen ist die obere Luftfahrtbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau/D 24) gemäß §§ 12 ff Luftfahrtgesetz zu beteiligen.

Es ist zu erwarten, daß die Gemeinde auch künftig einem gewissen Druck von Windkraftanlagenbetreibern bzw. Investoren ausgesetzt ist. **Die Gemeinde hat entschieden, daß im übrigen Gemeindegebiet außerhalb dieser o. g. Sondergebietsfläche Windkraftanlagen ausgeschlossen sind.**

7.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Es werden folgende, im Interesse der Gemeinde Jacobsdorf zu sichernde Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt:

im Ortsteil Jacobsdorf:

- **Freiwillige Feuerwehr**
(Feuerwehrgerätehaus und Vereinshaus) - durch Symbol
- **Dorfkirche** (evangelische Kirchengemeinde) - durch Symbol

im Ortsteil Petersdorf:

- **Dorfkirche** (evangelische Kirchengemeinde) - durch Symbol
- **Freiwillige Feuerwehr** (Feuerwehrgerätehaus) - durch Symbol
- Außerdem gibt es einen langjährigen und sehr aktiven **Sportverein** (Fußball), dem auch Mitglieder aus den Nachbarorten Jacobsdorf und Sieversdorf angehören. Die Gemeinde beabsichtigt, das vorhandene Sportlerheim im Bereich des Gutsparks aufzugeben (Rückbau) und durch einen Neubau nördlich des vorhandenen Sportplatzes (westlich der Landesstraße L 37) zu ersetzen. Die dafür vorgesehene Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

im Ortsteil Pillgram:

- **Dorfkirche** (evangelische Kirchgemeinde) - durch Symbol
 - **Giebellaubenhaus** (historisch wertvolles und denkmalgeschütztes Gebäude, Nutzung durch die Gemeinde für kulturelle Zwecke, Zusammenkünfte und Besichtigungen) - durch Symbol
 - **evangelisches Alters- und Pflegeheim "Friedrich Schulz"** (Wahrnehmung der Seniorenbetreuung mit überörtlichem Einzugsbereich; In die Gemeinbedarfsfläche wurde auch die vorgesehene Erweiterung für "Betreutes Wohnen" des Heimes integriert.)
 - **Turnhalle** (bislang Nutzung durch die Schule, zukünftig Nutzung durch die Gemeinde bzw. für den Vereinssport) - durch Symbol
 - **Kindertagesstätte** (Die Kindertagesstätte befindet sich im Anbau der ehemaligen Schule.) - durch Symbol
 - Westlich des Bahnübergangs der Straße Pillgram-Jacobsdorf wird eine Gemeinbedarfsfunktion "**Rodelberg**" ausgewiesen. Eine dafür geeignete Erdstoffanhäufung soll dafür nutzbar gemacht werden. Die Darstellung erfolgt als Symbol.
- Außerdem existiert im Ortsteil Pillgram eine Freiwillige Feuerwehr (keine Darstellung).

Die **schulische Versorgung** für die Gemeinde Jacobsdorf wird in Briesen (Gesamtschule und Grundschule) wahrgenommen.

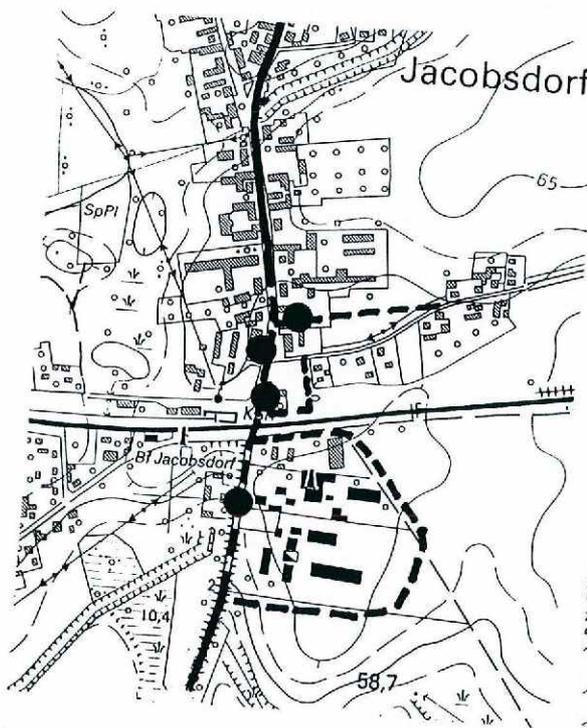
Die **medizinische Versorgung** wird durch Arztpraxen in Briesen und Jacobsdorf (Zahnarzt) gewährleistet, und die **soziale Altenbetreuung** erfolgt durch das o. g. evangelische Alters- und Pflegeheim.

7.3. Flächen für den Verkehr

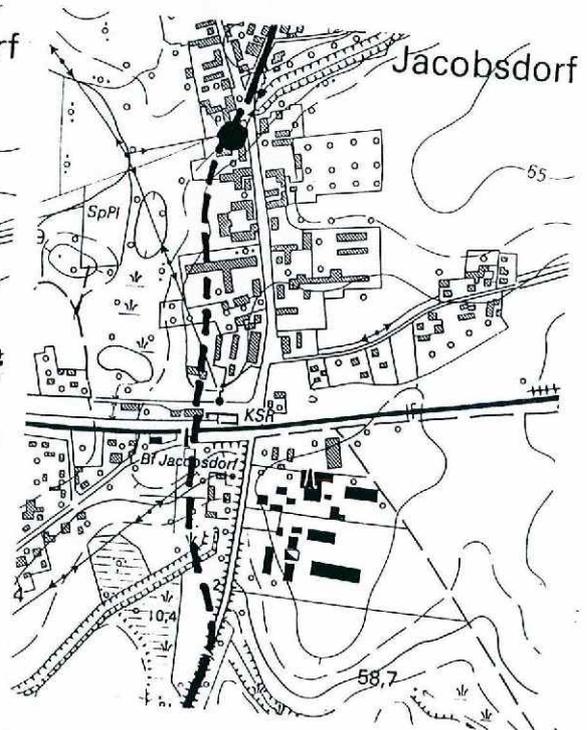
In west-östlicher Richtung führt die **Strecke der Hauptbahn** Berlin - Frankfurt (O) - Polen durch das Gemeindegebiet von Jacobsdorf. Sie besitzt auch zukünftig für den regionalen und internationalen Zugverkehr eine große Bedeutung und ist im Bundesverkehrswegeplan als Ausbaustrecke vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde der beizubehaltende Haltepunkt der Regionalbahn im Ortsteil Jacobsdorf in seiner Lage verändert (jetzt östlich der vorhandenen Schrankenanlage).

Aus der Sicht der Gemeinde soll auch der Haltepunkt im Ortsteil Pillgram aufgrund der vorhandenen und sich entwickelnden Pendlerbeziehungen nach Frankfurt (O) und Fürstenwalde erhalten bleiben. Darüberhinaus bilden die beiden Regionalbahnhaltepunkte der Gemeinde wichtige Elemente im Rahmen eines auszubauenden touristischen Netzes zur Erholung im ländlichen Raum. Eine dementsprechende Gestaltung und Aufwertung der Bahnhofsbereiche einschließlich touristischer Ausschilderungen, Fahrradabstellanlagen (P + B) sowie ggf. Parkplätze für private Pkw's (P+R) sind dafür notwendig.

Für den internationalen Bahnverkehr soll die Streckenführung schrittweise für Hochgeschwindigkeitszüge ausgebaut werden. Derzeitig ist der Streckenausbau für eine Zuggeschwindigkeit von **160 km/h** vorgesehen. Perspektivisch ist mit dem Erfordernis einer niveaufreien Kreuzung dieser Bahnstrecke mit der Landesstraße L 37 im Ortsteil Jacobsdorf zu rechnen. Zur Überquerung der Bahnstrecke auf der vorhandenen Straßenachse wird von der Gemeinde alternativ ein Verschwenken der Straßenachse um ca. 100m in westliche Richtung vorgeschlagen. Dadurch werden die Anbindungen der Pillingrader Straße (K 6733) und der Bahnhofstraße beibehalten, und die Konfliktpunkte (●) in den Anrampungsbereichen (Straßenanbindungen, Gebäudebestand) werden reduziert. Eine Umgehung der Ortslage in westlicher oder östlicher Richtung wäre mit erheblichen funktionellen und ökonomischen Nachteilen (Zerschneidung des Ortes, Beeinträchtigung des angrenzenden Landschafts- und Naturraumes, Umweglänge) verbunden und wird deshalb von der Gemeinde nicht vorgeschlagen. Die Klärung zu notwendigen innerörtlichen Schall- und Gefahrenschutzmaßnahmen an den Bahnanlagen und der Möglichkeiten zur Über- oder Unterquerung der Gleise für Fußgänger ist Gegenstand der Planungen der Deutschen Bahn AG und bedarf der rechtzeitigen Bürgerbeteiligung. Ebenso ist die naturschutzfachliche Behandlung einer künftigen Straßenführung Teil des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens.



Konflikte bei Überquerung der Bahnstrecke auf der vorhandenen Straßenachse sowie notwendige neue Straßenanbindungen



Vorschlag zur Überquerung der Bahnstrecke auf der verschwenkten Straßenachse (gem. Vermerk im FNP)

Die in der Plandarstellung gestrichelte Eintragung einer veränderten, niveaufreien Straßenführung hat den Charakter eines gemeindlichen, ortsverträglichen Lösungsangebotes und dient der rechtzeitigen Trassenfreihaltung, so daß die Deutsche Bahn AG im Rahmen ihrer gesetzlichen Verantwortung für die Bahnanlagen darauf aufbauen kann.

Diese Erläuterung gilt gleichermaßen für den straßenplanerischen Gesichtspunkt, da Vorhaben zu Landesstraßen durch das Brandenburgische Straßenbauamt verantwortet werden.

Für die Ausweisung einer weiteren Brückenüberquerung der Bahnstrecke durch die Straße zwischen Jacobsdorf und Pillgram (K 6733) fehlen zur Zeit die straßen- und umweltplanerischen sowie sonstigen Voraussetzungen. Ein entsprechendes Erfordernis ist aber für die Zukunft nicht auszuschließen. Ausgehend vom relativ ebenen und unbebauten Gelände steht dafür ein breiter Trassierungsraum für denkbare Linienführungen zur Verfügung. Für geplante bauliche Anlagen neben den Bahnanlagen ist als Orientierung ein Mindestabstandsmaß von 20 m zur benachbarten Gleisachse zu beachten. Näheres ist mit der Deutschen Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Niederlassung Ost, Betriebsstandort Cottbus abzustimmen (z.B. konkrete Abstands- und Grundstücksfragen u.ä. Berührungen).

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn A 12 mit der Anschlußstelle Müllrose. Die Autobahn erhält im Rahmen der grundhaften Erneuerung einen Standstreifen sowie Regenentwässerungsanlagen. Außerdem erfolgt ein Umbau der Anschlußstelle, wobei dies teilweise - einschließlich Brückenumbau - bereits realisiert und insgesamt in den FNP nachrichtlich übernommen wurde. Gemäß § 9 (1) und (2) Bundesfernstraßengesetz sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, untersagt und die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,00 m zustimmungspflichtig.

Als weitere **überörtlich bedeutsame Straßen** werden dargestellt:

- die Landesstraße L 37,
- die Landesstraße L 38,
- die Kreisstraße K 6732,
- die Kreisstraße K 6733,
- die Straße von Pillgram nach Frankfurt (O)-Ortsteil Lichtenberg.

An Landesstraßen (L 37 und L 38) ist außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt die Errichtung von baulichen Anlagen, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden, nicht zulässig. Weiterhin sind dort Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m unzulässig. Alle Bauvorhaben und Planungen im Bereich der Ortsdurchfahrt sollen rechtzeitig mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Frankfurt (O) abgestimmt werden. Dies trifft insbesondere auch für die westlich der Jacobsdorfer Straße im Ortsteil Petersdorf geplante Wohnbebauung zu. Bei Wohnungsneubauten entlang der Landesstraße werden durch das o. g. Amt passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) gefordert.

Wegen der geringen Ortsgrößen werden innerörtliche Straßen nicht dargestellt. Als Zielstellung der Radwegeentwicklung ist Jacobsdorf an das Radtournetz der Stadt Frankfurt (O) gemäß Radverkehrskonzeption Frankfurt (O) schrittweise anzubinden. Langfristig ist geplant, an den beiden Landesstraßen einseitige Radwege anzulegen.

7.4. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde einschließlich des Vorwerkes Petersdorf ist mit **Trinkwasserleitungen** erschlossen. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, daß Lückenschließungen und die geplanten Bauflächen durch das vorhandene Leitungsnetz versorgt werden können. Die Realisierbarkeit notwendiger Rohrnetzerweiterungen ist mit der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) abzustimmen. Die zentrale **Abwasserentsorgung** erfolgt in den Ortsteilen Jacobsdorf und Pillgram über eine Abwasserleitung zur Kläranlage Frankfurt (O).

Die einzelnen Ortsteile betreffend wurden von der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH folgende zusätzlichen Angaben gemacht:

Im Ortsteil **Petersdorf** ist eine zentrale Abwasserentsorgung entsprechend einer vorliegenden Abwasserentsorgungskonzeption vorgesehen. Ein erster Schmutzwasserkanalabschnitt wurde bereits in der Frankfurter Straße verlegt, der mit der erfolgten Fertigstellung des Abwasserpumpwerkes und der Druckleitung nach Jacobsdorf nutzungsfähig ist. Es ist damit möglich, die Abwässer des Ortes (mit Ausnahme des Vorwerkes) über Jacobsdorf und Pillgram in die Frankfurter Kläranlage zu entsorgen. Die restlichen Anschlußmaßnahmen, die im Zuge des weiteren Straßenbaus durchgeführt werden, sind im Jahr 2000 voraussichtlich beendet.

Bei der Grundstückserschließung in der Pillgramer Straße im Ortsteil **Jacobsdorf** ist die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung neben der Straße zu berücksichtigen, so daß keine Umverlegungen erforderlich werden. Der Anschluß des geplanten Wohngebiets "Thomasau" südlich des Friedhofs ist über die in der Biegener Straße vorhandenen Leitungssysteme möglich. Die innere Erschließung des Gewerbeparks "Odervorland" ist abgeschlossen. Die Siedlungsausbauten Thomasau und Judenberg sind an das Trinkwassernetz angeschlossen; ihre schmutzwasserseitige Erschließung ist entsprechend der Abwasserentsorgungskonzeption nicht geplant. Der Schmutzwasseranschluß für den Fließweg und den Weg am Bahndamm ist erst nach 2012 vorgesehen. Bei Veränderungen der Straßenführung der L 37 infolge einer neuen niveaufreien Querung der Bahnanlagen sind die vorhandenen Leitungssysteme zu berücksichtigen. Nähere Abstimmungen sind nach Vorlage eines konkreten Lageplanes erforderlich.

Für den Ortsteil **Pillgram** wurden folgende Informationen gegeben, nach denen

- der Schmutzwasseranschluß der Wohnhäuser in der Frankfurter Straße 11 - 13 erst nach dem Jahr 2013 vorgesehen,
- die noch nicht angeschlossenen Wohnhäuser im Pflaumenweg/Bahnhofstraße mit der Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Pflaumenweg erfaßt und
- die Schmutzwassererschließung der Sieversdorfer Straße und im Bereich am Friedhof sowie der Trink- und Schmutzwasseranschluß des Vorwerkes hinter dem Bahnhof konzeptionell noch nicht geplant sind.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** ist gesichert. Für die neuen Wohngebiete "Thomasau" im Ortsteil Jacobsdorf und "Pflaumenweg" im Ortsteil Pillgram sind Grunderschließungen notwendig.

Für das Gemeindegebiet wird eine **Erdgashochdruckleitung** (DN 400) betrieben. Übersichtsdarstellungen zum derzeitigen Leitungsnetz in den 3 Ortsteilen liegen im Amt Odervorland vor (Stand 1999) bzw. sind aktuell beim Versorgungsunternehmen EWE Aktiengesellschaft Betriebsabteilung Brandenburg in Strausberg vorhanden. Im Schutzstreifen von 4m beidseits der Leitung sind die Errichtung von Bauwerken o.ä. Beeinträchtigungen nicht gestattet.

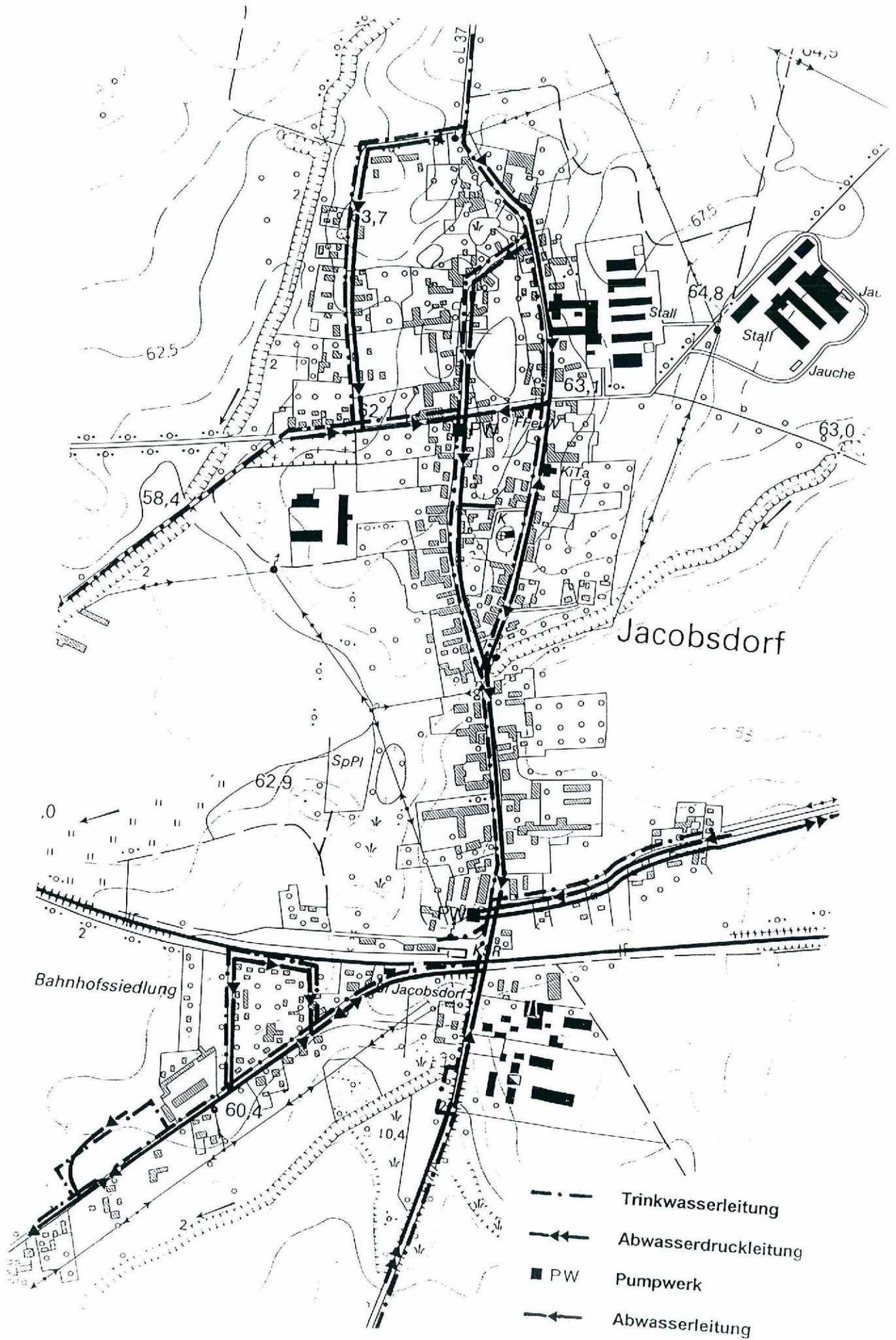
Die gesamte Gemeinde ist durch **Fernmeldeanlagen** erschlossen. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Einzelheiten dazu sind im Bedarfsfall - insbesondere wenn bauliche Anlagen von mehr als 20 m Höhe errichtet werden sollen bei deren Niederlassung 2, Potsdam zu erfragen.

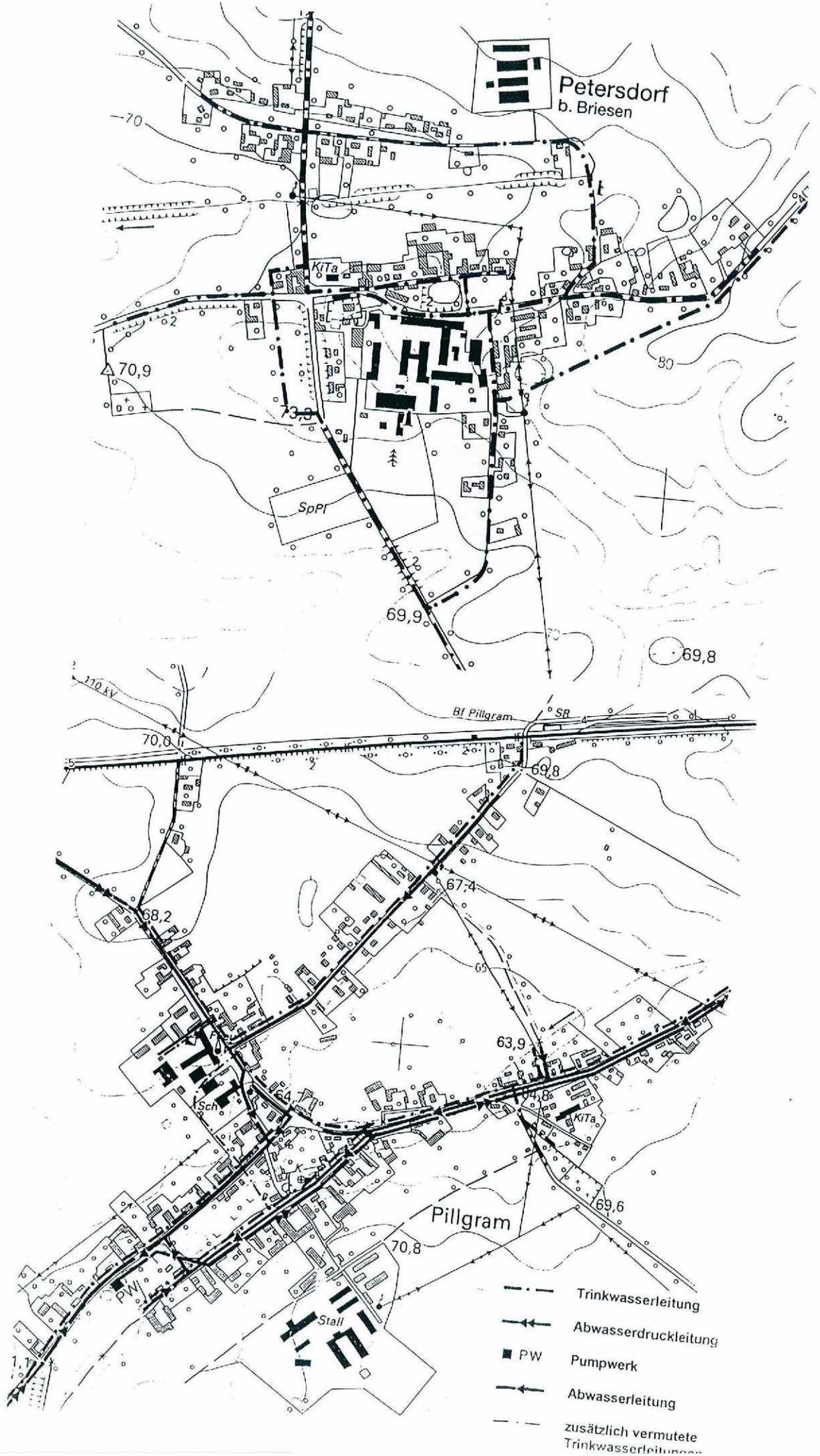
Es kann davon ausgegangen werden, daß je nach Bedarf und baulicher Entwicklung die notwendigen Erweiterungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas und Fernmeldeanlagen erfolgen.

Bei der Planung von Straßen, z.B. auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der stadttechnischen Leitungen einschließlich Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Auf den beiden folgenden Blättern sind die vorhandenen innerörtlichen Trinkwasser- und Abwasserleitungsnetze in den 3 Ortsteilen schematisch dargestellt.

Quelle: Stellungnahmen der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH zu den Vorentwürfen und Entwürfen der 3 einzelgemeindlichen Flächennutzungsplanungen vom 22. 8. 1997 bzw. 26. 8. 1998 / zu Jacobsdorf 21. 8. 1998.





7.5. Grünflächen

Im Ortsteil **Jacobsdorf** bestehen die öffentlichen Grünflächen aus auenartigen Freiflächen im ehemaligen Angerbereich (am Feuerwehrhaus, um den Dorfteich, Kirchhof, hinter der Gaststätte), dem Friedhof und dem Sportplatz. Diese Flächen werden in ihrem Bestand gesichert. Erweiterungsbedarf besteht nicht. Darüberhinaus werden die Freiflächen und Randbegrünungen im Bereich des Gewerbeparks "Odervorland" als Grünflächen dargestellt. Die Grünflächen im Bereich der Tank- und Rastanlage werden ohne Zweckbindung dargestellt.

Die öffentlichen Grünflächen im Ortsteil **Petersdorf** bestehen aus der angerartigen Aue mit Teich im Dorfkern, der Dorfaue im Bereich Neue Straße, dem Kirchhof sowie dem Friedhof und dem Sportplatz, die westlich der L 37 liegen. Für den Sportplatz ist eine Erweiterung für Trainingszwecke in nördliche Richtung vorgesehen.

Eine besonders wertvolle Grünfläche stellt der Gutsпарк mit seinem Baumbestand dar, den deshalb der Landschaftsplan als "Geschützten Landschaftsbestandteil" vorschlägt.

Die öffentlichen Grünflächen im Ortsteil **Pillgram** bestehen aus auenartigen Freiflächen an der Kirchstraße, Jacobsdorfer Straße und Frankfurter Straße (einschließlich Teichgewässer und Pagramgraben), dem Friedhof südlich der Frankfurter Straße und dem Sportplatz im Bereich der Turnhalle. Im Bereich des geplanten Baugebietes "Pflaumenweg" ist ein Spielplatz vorgesehen, über den eine Fußgängerbeziehung vom Bahnhof zum Altersheim und zur Frankfurter Straße geschaffen werden soll.

7.6. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

Der überwiegende Flächenanteil des Gemeindegebietes besteht aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, die meistens durch großräumige und ungegliederte Ackerflächen geprägt ist. Sowohl die weitgehende Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung als auch ihre Gliederung durch Flurgehölze sind Zielstellungen für die dargestellten **Flächen für die Landwirtschaft**. Dies steht in Übereinstimmung mit der Ausweisung dieser Freiräume im Regionalplanentwurf als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, die im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung der Landwirtschaft als wirtschaftsprägendem Faktor der Region sowie für den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern sind. Darin eingeschlossen ist die Wiederherstellung des landschaftsökologischen Gleichgewichts, dem der Flächennutzungsplan durch die Überlagerung der Flächen für die Landwirtschaft mit Flächen für geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausdrücklich nachkommt.

Die Ausweisung dieser Flächen beabsichtigt keine Unterschutzstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Maßnahmen mit sinnvollen Einschränkungen der Bewirtschaftung sind nur in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Eigentümern bzw. Nutzern möglich.

Im Außenbereich südlich des Ortskerns Pillgram und innerhalb der Flächendarstellung für die landwirtschaftliche Nutzung befindet sich eine Milchviehanlage mit ca. 200 Tieren (Fürstenwalder Vieh und Fleisch GmbH), die den überwiegenden Teil der dort vorhandenen Landwirtschaftsgebäude nutzt.

Die Gestaltung der offenen Landschaft wie auch der Waldränder sollte durch Flurholzprojekte, die mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen sind, weiterverfolgt werden.

Die bebauten Flächen der Ortslagen werden von erweiterten Gartenflächen, Streuobstwiesen und kleinen Acker- und Wiesenflächen umsäumt. Diese ortsnahen und zumeist begrünten Flächen werden als Garten- und Grabeland dargestellt. Sie bilden den ökologisch und gestalterisch wirksamen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft, sie können dorftypisch genutzt werden und schaffen eine Pufferzone zwischen Siedlung sowie landwirtschaftlich intensiv genutzten großräumigen Ackerflächen. Streuobstwiesen sind gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bestand dieser Flächen zu sichern und im Sinne der Pufferzone zu ergänzen.

Die **Waldflächen** befinden sich im wesentlichen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich, die sich in den benachbarten Gemeindegebieten fortsetzen sowie im geringeren Umfang am südöstlichen und westlichen Gemarkungsrand und zwischen den Ortsteilen Jacobsdorf und Pillgram.

Zwei zur Autobahn spitzwinklig verlaufende Freiflächen werden auf der Grundlage der Forstlichen Rahmenplanung als geeignete Erstaufforstungsflächen vorgeschlagen und im FNP vermerkt. Außerdem wird eine Fläche östlich des "Goldenen Fließes" und nördlich der Kreisstraße K 6733 für die forstwirtschaftliche Nutzung (Erstaufforstung) dargestellt, die als Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bundesautobahn A 12 nachrichtlich übernommen wurde (Ausgleichsfläche).

Im übrigen werden keine Aufforstungsflächen ausgewiesen, da die landwirtschaftliche Flächennutzung Vorrang besitzt und auch im Sinne der Erhaltung der Kulturlandschaft beibehalten und das Landschaftsbild nicht durch den Verlust relevanter Offenflächen beeinträchtigt werden soll. Jedoch sind geringfügige Abrundungen mit dem Ziel der Waldrandgestaltung als forstliche Maßnahmen möglich.

Wie oben dargelegt sind ein größerer Teil der Flächen für Landwirtschaft aber auch kleinere Waldstücke durch Flächenausweisungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden, belegt, durch die jedoch grundsätzlich die land- und forstwirtschaftlich Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

7.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Osten des Gemeindegebietes liegen Teile einer ehemaligen Braunkohlengrube ohne Rechtsnachfolger. Dieses Altbergbauggebiet, unter dem ehemals der Bergbau umging, birgt Gefahren instabiler Untergrundverhältnisse in sich, so daß auch künftig Geländesenkungen bzw. -einbrüche nicht auszuschließen sind. Die entsprechende Fläche ist im FNP enthalten.

Die Fläche basiert auf der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 15. 10. 1997 und hat deshalb den Charakter einer nachrichtlichen Übernahme.

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

Die Gemeinde beabsichtigt, auf ihrem Gebiet die Funktionen des Naturhaushaltes zu sichern, das landschaftsökologische Gleichgewicht (Tier- und Pflanzenschutz, Boden- und Gewässerschutz, Klima- und Immissionsschutz) wiederherzustellen und das Landschaftsbild zu verbessern. Auf der Grundlage des Landschaftsplanes für das Amt Odervorland, der die landschaftsplanerisch relevanten Untersuchungen und Aussagen für das Gemeindegebiet von Jacobsdorf beinhaltet, werden folgende räumlich begrenzte Natureinheiten als Sammelflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

im Ortsteil **Jacobsdorf**:

1. Stallanlage östlich der Ortslage
2. Landwirtschaftsfläche südlich des Ortes
3. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer südlich der Bahnlinie
4. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes
5. Landwirtschaftsfläche nordwestlich des Ortes
6. Landwirtschaftsfläche westlich der Straße nach Petersdorf
7. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer nördlich des Ortes
8. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer nordöstlich des Ortes.

Abweichend vom Landschaftsplan wird im Ortsteil Jacobsdorf als 9. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der "Feldweg Briesen - Jacobsdorf" dargestellt, da für den 1993 einstweilig gesicherten Geschützten Landschaftsbestandteil kein Verfahren in Gang ist.

im Ortsteil **Petersdorf**:

1. Landwirtschaftsfläche nördlich des Ortes
2. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes
3. Landwirtschaftsfläche südöstlich des Ortes
4. Landwirtschaftsfläche an der südlichen Gemarkungsgrenze
5. Geschützter Landschaftsbestandteil "Gutspark Petersdorf" (Planung aus dem Landschaftsrahmenplan)

im Ortsteil **Pillgram**:

1. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes
2. Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand
3. Wegeflächen im Norden der Gemarkung (Flächen umfassen die 3 in nord-östlicher Richtung verlaufenden Feldwege und den Waldrand)
4. Splitterfläche nordöstlich des Ortes, nördlich der Bahnlinie.

Zu diesen Flächen im gesamten Gemeindegebiet von Jacobsdorf werden konkrete Maßnahmen bzw. realisierungsbezogene Entwicklungsaufgaben zugeordnet und im Flächennutzungsplan textlich dargestellt, die dadurch einen integrierten Bestandteil des FNP bilden. Die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beabsichtigt keine Unterschutzstellung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sondern dient deren nachhaltiger Bewirtschaftungsfähigkeit, indem die Maßnahmen u. a. auf die Verbesserung der Standortbedingungen der landwirtschaftlichen Kulturen sowie eine weiträumige Erhaltung der Kulturlandschaft zielen. Diese zugehörigen Maßnahmen sind außerdem im Punkt 8 dieses Erläuterungsberichtes aufgeführt. Ihre Ausführung ist nur in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Eigentümern bzw. Nutzern der betreffenden Flurstücke möglich.

Das als Planungsabsicht aus dem Landschaftsplan übernommene Erweiterungsareal des Landschaftsschutzgebietes "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet" wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wiedergegeben.

Im Nordosten der Gemeinde wird ein kleines Teilstück des überwiegend in der benachbarten Gemarkung von Sieversdorf liegenden und zur Unterschutzstellung beabsichtigten Landschaftsbestandteiles "Oberlauf des Goldenen Fließes" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf sind für den Planungszeitraum von 10 - 15 Jahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Sie werden im einzelnen ebenfalls im Pkt. 8 dargestellt. Gemäß der Naturschutzgesetzgebung des Bundes und des Landes Brandenburg sind die Eingriffe, wie sie im Brandenburgischen Naturschutzgesetz definiert sind, soweit wie möglich zu vermeiden oder auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ist dies nicht möglich, müssen Eingriffe in ihren Wirkungen ausgeglichen werden. Ist auch dieses nicht möglich, so sind die Verursacher von Eingriffen verpflichtet, Ersatzmaßnahmen zu leisten. Innerhalb des gesamten Gemeindegebietes wurden auf den o. g. verschiedenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die im Landschaftsplan enthaltenen Vorschläge und Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen integriert.

Außerdem wurde auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Windpark Jacobsdorf-Sieversdorf" geplante Ersatzmaßnahme zur Renaturierung des Grabens zwischen der Ortslage Jacobsdorf und dem Gewerbepark als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zu den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehören auch rückzubauende Gebäude und Flächenbefestigungen der folgenden Altanlagen der industriellen Tierhaltung (bzw. Teilen davon), da der Gemeinde keine glaubhaften Nutzungsvorstellungen bzw. entsprechende Konzepte bekannt sind und die Verwahrlosung dieser Bereiche fortschreitet:

- im Ortsteil Jacobsdorf unmittelbar östlich an die Ortslage anschließend sowie nördlich der Pillgramer Straße,
 - im Ortsteil Petersdorf am nördlichen Ortsrand (Neue Straße) und
 - im Ortsteil Pillgram am südlichen Ortsrand.
- Der Rückbau soll die Beeinträchtigung der benachbarten baulichen Nutzungen (insbesondere des Wohnens) und des Ortsbildes abwenden.

7.9. Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

In der Plandarstellung werden die der Gemeinde derzeit bekannten Lagen von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet. Es handelt sich demzufolge nicht um eine abschließende Erfassung. (Die im Landschaftsplan empfohlene Gefährdungsabschätzung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Das Gleiche gilt für dort allgemein gewünschte Maßnahmenbeschreibungen zur Sicherung und Sanierung von Altablagerungen.) Es ist davon auszugehen, daß im gesamten Gemeindegebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Zur Vorbereitung konkreter Bauvorhaben muß deshalb ein Antrag auf Munitionsfreigabe an den Staatlichen Munitionsbergungsdienst gestellt werden.

7.10. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Gesetzen werden nachrichtlich übernommen. Beabsichtigte Regelungen werden vermerkt.

Im Sinne der gesetzlichen Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sind die bekannten ur- und frühgeschichtlichen **Bodendenkmale** nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen worden. Sie sind nach den §§ 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 BbgDSchG grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten - und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone (§ 14 BbgDSchG). Hierzu gelten im einzelnen folgende Hinweise:

Erbewegende Maßnahmen (Bauarbeiten) im Bereich der Bodendenkmale stellen Eingriffe und Veränderungen an den Bodendenkmalen dar. Sie dürfen nur nach Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree erfolgen (§ 15 Abs. 1 bzw. 4 BbgDSchG). Eine Wegnahme bzw. Totalzerstörung eines Bodendenkmals bedarf der Erlaubnis durch die oberste Denkmalschutzbehörde des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg (§ 15 Abs. 2 BbgDSchG). Neben der Ausweisung der zur Zeit bekannten Bodendenkmale wird auf besondere topografische Situationen aufmerksam gemacht, in denen aufgrund besonders günstiger Siedlungsbedingungen das Auftreten von bisher unentdeckt gebliebenen Bodendenkmalen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist:

- Talrandlagen im Bereich größerer Fließgewässer und Seen;
- Übergangsbereiche zwischen trockenen Hochflächen und feuchten Niederungen;
- trockene Hochflächen mit intakten oder verlandeten Rinnen, Söllen, Pfühlen und Seen;
- trockene Hochflächen als Standort für Gräberfelder.

In den genannten Bereichen ist bei Erdarbeiten aller Art mit dem verstärkten Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen und deren Durchführung nur nach Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Bei konkreten Überplanungen von Bodendenkmalen ist sie im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen. Weitere denkmalgeschützte Mehrheiten sind im Gemeindegebiet zur Zeit nicht bekannt (Stand August 1998).

Als eingetragene **Einzeldenkmale** hat die Obere Denkmalschutzbehörde benannt:

- das Giebellaubenhaus im OTPillgram, Frankfurter Straße,
- die Scheune im OT Pillgram, Jacobsdorfer Straße,
- die Dorfkirche mit Ausstattung und Glockenturm im OT Petersdorf.

Sie sind durch Symboldarstellungen nachrichtlich in den FNP übernommen worden.

Die Dorfkirche im OT Jacobsdorf ist als Einzeldenkmal vermerkt. Die Obere Denkmalschutzbehörde beabsichtigt für sie die Prüfung als zu schützendes Baudenkmal. Amtlicherseits werden das Gutshaus sowie Park und Wirtschaftshof im OT Petersdorf auf ihre Denkmalqualität geprüft.

In den Ortslagen von Petersdorf und Pillgram befindet sich jeweils eine nicht mehr genutzte, aber noch rechtskräftig geschützte **Trinkwassergewinnungsanlage** (Petersdorf: 1 Brunnen/ 60 m Tiefe, Pillgram: 1 Brunnen/ 55 m Tiefe) gemäß Beschluß des Kreistages Fürstenwalde vom 2. 3.1983 (Nr. 123/23/83). In der Plandarstellung sind an beiden Orten die Schutzzonen II und III als nachrichtliche Übernahme wiedergegeben.

Das **Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet"** wird als bestehendes Schutzgebiet gemäß Naturschutzrecht nachrichtlich übernommen. Die Unterschutzstellung basiert auf dem Beschluß des Rates des Bezirkes Frankfurt (O) vom 12. 1. 1965. Nähere Erläuterungen zu diesem bestehenden Schutzgebiet enthält der Landschaftsplan.

Vermerkt wird die aus dem Landschaftsrahmenplan aufgenommene und im Landschaftsplan ausgewiesene Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet" als Planungsabsicht.

Das großräumige und nur zu einem kleinen Teil in der Pillgramer Gemarkung liegende **Landschaftsschutzgebiet "Biegener Hellen"** wird als bestehendes Schutzgebiet gemäß Naturschutzrecht ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die Unterschutzstellung basiert auf dem Beschluß des Rates des Bezirkes Frankfurt (O) vom 22. 3. 1984. Nähere Erläuterungen zu diesem bestehenden Schutzgebiet enthält der Landschaftsplan.

Vermerkt werden der aus dem Landschaftsrahmenplan aufgenommene und im Landschaftsplan ausgewiesene **Geschützte Landschaftsbestandteil "Oberlauf des Goldenen Fließes"** sowie das im Landschaftsplan vorgeschlagene **Naturdenkmal "Eiche"** an der Schulstraße im Ortsteil Pillgram als Planungsabsichten gemäß § 24 bzw. § 23 BbgNatSchG.

Aus dem Landschaftsplan übernommen wurden alle derzeit erfaßten, nach §§ 31 und 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten **Biotope**. Ihre Ausweisung erfolgt als Symbol. Alle weiteren bisher bekannten Biotope und die näheren naturschutzfachlichen Angaben sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Die dargestellten **Verkehrsflächen** Bundesautobahn A 12, die Landesstraßen L 37 und L 38 und die beiden Kreisstraßen K 6732 (Biegen-Pillgram-Frankfurt (O)-Rosengarten) und K 6733 (Jacobsdorf-Pillgram) haben zugleich nachrichtlichen Charakter. Das gleiche gilt für die ausgewiesenen Bahnanlagen. Der gemeindliche Vorschlag für die Verlegung der L 37 zur niveaufreien Querung der Bahnanlagen in der Ortslage wird im Interesse der Trassenfreihaltung vermerkt.

Die als Sondergebiete für Autobahnanlagen dargestellten Rast- und Tankanlagen "Biegener Hellen" sind übernommene Planungsinhalte; ebenso die Erstaufforstungsfläche zwischen den Ortsteilen Jacobsdorf und Pillgram als Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bundesautobahn A 12. Nachrichtlich übernommen wurde auch das dargestellte Altbergbaugebiet am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes (Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg, Stellungnahme zum FNP-Vorentwurf Pillgram vom 15. 10. 1997).

Als Vermerk wird ein Vorschlag zu Erstaufforstungsflächen südwestlich des Ortsteiles Jacobsdorf aus der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde zum FNP-Vorentwurf (vom 23.9.1997) mit Bezug auf die Forstliche Rahmenplanung übernommen.

8. Integration der Ergebnisse des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan

8.1 Grundlagen

Die Integration landschaftsplanerischer Aussagen in den Flächennutzungsplan basiert auf

- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dort § 8a (1),
 - dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG), dort insbesondere § 7 (1),
 - dem Gemeinsamen Erlaß des MUNR und des MSWV vom 29.4.1997: Bauleitplanung und Landschaftsplan
- und dem betreffenden Landschaftsplan selbst: Landschaftsplan für das Amt Odervorland, Januar 1998.

8.2 Landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Da das Gemeindegebiet von Jacobsdorf weder eine in sich abgeschlossene Landschaft noch ein beziehungsloser Naturraum ist, wird von den **landschaftsplanerischen Leitlinien und Zielen für das Amt Odervorland** ausgegangen, die für die natur- und umweltverträgliche kommunale Entwicklung als Orientierungsrahmen dienen. Sie lauten:

- . Erhalt und Entwicklung der naturnahen, sensiblen und störungsarmen Lebensräume im Amt Odervorland einschließlich wertvoller Biotope und Biotopkomplexe;
- . zügige Umsetzung der Planungen zur Unterschutzstellung gefährdeter und schutzwürdiger Landschaftsräume und -objekte gemäß BbgNatSchG;
- . umwelt- und ressourcenschonende Flächennutzungen:
 - Verzicht auf großflächige Siedlungserweiterungen und Bodenversiegelungen,
 - naturnahe Waldbewirtschaftung einschließlich ökologischer Waldumbau,
 - naturverträgliche Landwirtschaft entsprechend den Leitlinien zur ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung (MUNR - MELF 1993),
 - extensive Grünlandnutzung,
 - extensive Fischereiwirtschaft,
 - Verzicht auf großflächige Bergbauvorhaben;

- . Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Stabilisierung des Gebietsgrundwasserhaushaltes;
- . Erhalt und Entwicklung der naturnahen Gewässer;
- . Renaturierung naturfern ausgebauter Gewässer;
- . Erweiterung des Angebotes zur naturverträglichen, ruhigen Erholung;
- . Nutzungsentflechtung Naturschutz - Erholung;
- . landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung.

Entsprechend ihrer Charakteristik, Besonderheit und Ausprägung sind im Gebiet des Amtes Odervorland verschiedene Landschaftseinheiten abgrenzbar. Für die östlich gelegene Landschaftseinheit "**Landwirtschaftlich geprägter strukturarmer Landschaftsraum**", zu der auch Jacobsdorf gehört, ergeben sich folgende **Leitziele**:

- . Sicherung und Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung der historischen Kulturlandschaft;
- . Erhalt und Entwicklung der historischen Siedlungsstrukturen der Dörfer einschließlich der dorftypischen Strukturelemente (Dorfanger, Streuobstwiesen, extensiv bewirtschaftetes Gartenland, alte Laubbäume);
- . Erhalt und Entwicklung der typischen Strukturelemente der Agrarlandschaft;
- . Anreicherung der Feldflur mit gliedernden und strukturbildenden Landschaftselementen (Hecken, Baumreihen, Alleen);
- . Gewährleistung einer, den natürlichen Standortverhältnissen angepaßten landwirtschaftlichen Nutzung vorallem in erosionsgefährdeten Bereichen;
- . Extensivierung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

8.3 Zur Kompensation von Eingriffen

Aus dem FNP-Entwurf Jacobsdorf sind folgende Eingriffe im Sinne von § 10 BbgNatSchG einzeln ableitbar und wie auf den anschließenden Tabellenübersichten zu charakterisieren sowie zu kompensieren (Übernahme der Tabellen aus dem Landschaftsplan S. 204 - 214 und S. 216):

im OT Jacobsdorf:

- Wohngebiet "Thomasau"
 - Abrundungsflächen an der Feldstraße
 - Abrundungsflächen an der Pillgramer Straße
 - Sondergebiet für Windkraftanlagen (Windpark "Jacobsdorf-Sieversdorf")
 - Trassierungsvorschlag zur niveaufreien Bahnanlagenquerung
- Hinzugekommen ist die Innenverdichtungsfläche südlich der Feldstraße im OT Jacobsdorf, für die vom Verfasser des Landschaftsplanes eine ergänzende Eingriffsbewertung vorgenommen wurde (siehe hier Tabelle Seite 54).

im OT Petersdorf:

- Siedlungsverdichtung westlich der Jacobsdorfer Straße
- Abrundungsflächen nordöstlich der Neuen Straße
- Siedlungsverdichtung an der Straße "Zur Allee"
- Gewerbegebiet nördlich des Vorwerkes.

im OT Pillgram:

- B-Plan Pflaumenweg
 - Abrundungsfläche nördlich der Frankfurter Straße
- Die nachträgliche naturschutzfachliche Bewertung für das ebenfalls im Landschaftsplan nicht enthaltene Vorhaben "Rodelberg" in Pillgram ergab, daß die vorgesehene Anlage des Rodelberges nicht als Eingriff gemäß § 10 BbgNatSchG zu werten ist (sh. Tabelle Seite 61).

Diese Vorhaben bzw. Flächenausweisungen sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt, wobei die Vorgaben aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Vorentwurf vom 27.8.1997 eingearbeitet wurden und deshalb die im Landschaftsplan noch behandelte östliche Bauflächenerweiterung an der Frankfurter Straße im OT Pillgram entfällt.

Die im Landschaftsplan bzw. im FNP-Vorentwurf und -Entwurf behandelten Windpark-Vorhaben (Sondergebiete Windkraftanlagen) in den Ortsteilen Petersdorf und Pillgram sind ersatzlos weggefallen. Die Gemeinde hat entschieden, außerhalb des Windparks "Jacobsdorf - Sieversdorf" keine weiteren Windkraftanlagen in ihrem Gebiet zuzulassen.

Die nachfolgenden Übersichten beinhalten die naturschutzfachlichen Bewertungen der o. g. eingriffsrelevanten Vorhaben des Verfassers vom Landschaftsplan Odervorland und geben jeweils unten die gemeindliche Position bzw. das Ergebnis der Abwägung dazu wieder.

Ortsteil Jacobsdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	VEP "Thomasau" Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 im Genehmigungsverfahren, Grünordnungsplan vorhanden
Derzeitige Flächennutzung	landwirtschaftliche Produktionsanlagen (Stallanlagen, Silosu.a.), befestigte Wege und Plätze
Flächengröße	2,4 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Entwicklung eines Wohngebietes
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	starke anthropogene Beeinflussung im Vorhabensgebiet bedingt eine nur geringe Artenvielfalt, Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz ist gering
Naturhaushalt	weitgehende Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus durch die vorangegangene Bautätigkeit und Bodennutzung, großflächige Bodenverdichtungen, Nährstoffanreicherung im Boden, geringe Grundwasserflurabstände, da über sickerwasserstauenden lehmigen Schichten sog. Schichtenwasser auftritt, Lage und Oberflächenbeschaffenheit im Plangebiet bedingt eine starke Windbeeinflussung
Landschaftsbild/Erholung	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die überdimensionierten landwirtschaftlichen Produktionsanlagen
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung in geringem Maße, da Entsiegelung von Flächen vorgenommen wird, Bodenabtrag und Aufschüttungen, Grundwassergefährdung durch hoch anstehendes Schichtenwasser Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung, Verbesserung der negativen Wirkungen des Windfeldes
Landschaftsbild/Erholung	Verbesserung des Ist-Zustandes durch den Rückbau der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen, die Wahl der ortsüblichen Baukörper und -materialien sowie die Eingrünung der zukünftigen Bebauung mit breiten Gehölzhecken
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff in Natur und Landschaft ist noch vertretbar, wegen der geringen Flächengröße des Vorhabensgebietes ist eine ausreichende Kompensation innerhalb des Plangebietes nicht möglich (Eingriff nicht ausgleichbar), Kp wird als gering bis mittel beurteilt - Planungsvorhaben noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Entsiegelung ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Straßen und Gehwege, Versickerung des Niederschlagwassers, Bebauung darf den Schichtenwasserabstrom in Richtung Thomasau nicht behindern, Eingrünung der Baukörper zur freien Feldflur hin mit einer Windschutzhecke mit geringfügiger Großgehölzüberschirmung unter Verwendung standortgerechter Gehölze von einer Mindestbreite von 5 m, Straßenverläufe einseitig mit großwachsendem Straßengehölz (Eschen, Stieleichen, Winterlinden, Spitzahorn), Fassadenbegrünung bei größeren Fassaden, Ersatzmaßnahmen: Aufwertung einer Ackerbrachenvegetation zu einem flächigen Laubgebüsch nordwestlich des Vorhabensgebietes, Schaffung von Frischweide oder Gehölzvegetation nach Entsiegelung eines teilveriegelten Schotterweges an der westlichen Plangebietsgrenze

Das Vorhaben dient der Aufnahme von Ansiedlungsbegehren und basiert auf einem inzwischen genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleit- bzw. Grünordnungsplanung.

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Abrundungsflächen am nördlichen Ortsausgang Feldstraße Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), GRZ 0,2 Siedlungsabrundung
Derzeitige Flächennutzung	Gartenland
Flächengröße	0,52 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 7 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Gartenland weist aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Störungen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, mittlere Grundwassergefährdung, GWFA 5 - 10 m mit relativ bindigen Deckschichten, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von unstrukturierter homogener Ackerfläche einschließlich des Gartenlandes und mangelnder Ortsrandgestaltung, charakteristische Landschaftselemente des Dorfrandes fehlen weitgehend
Bewertung des Konfliktpotentials (Kp)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsabrundung durch städtebauliche Neuordnung bietet die Chance zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben ist noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), optische Anbindung an bestehende Bebauung gewährleisten, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient der angemessenen Bauflächenentwicklung insbesondere für die ortstypische landwirtschaftsverbundene Siedlungsweise (Kleinsiedlungsgebiet) sowie der städtebaulichen Einfassung des nördlichen Ortsrandes. Es ist in seinem Umfang auf die Abrundungsfläche minimiert. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind teils auf der Ebene einer möglichen Abrundungssatzung und teils in den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier insbesond. Fläche I-7) realisierbar.

Ortsteil Jacobsdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Abrundungsflächen am östlichen Ortsausgang Pillgramer Straße Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), GRZ 0,2 Siedlungsabrundung
Derzeitige Flächennutzung	Gartenland
Flächengröße	0,72 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 9 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Gartenland weist aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Störungen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, mittlere Grundwassergefährdung, GWFA 5 - 10 m mit relativ bindigen Deckschichten, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von unstrukturierter homogener Ackerfläche einschließlich des Gartenlandes und mangelnder Ortsrandgestaltung, charakteristische Landschaftselemente des Dorfrandes fehlen weitgehend
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsabrundung durch städtebauliche Neuordnung bietet die Chance zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben ist noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), optische Anbindung an bestehende Bebauung gewährleisten, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient der angemessenen Bauflächenentwicklung insbesondere für die ortstypische landwirtschaftsverbundene Siedlungsweise (Kleinsiedlungsgebiet). Die dafür vorgesehene Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale ist nicht vermeidbar. Das Vorhaben schließt in seinem Umfang einen städtebaulichen Lückenbereich entlang eines einseitig bebauten Straßenabschnittes. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene einer möglichen Abrundungssatzung in den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft realisierbar.

Ortsteil Jacobsdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	B-Plan "Windpark" Sondergebiet Windkraftanlage (SO - W) im Genehmigungsverfahren, Grünordnungsplan vorhanden
Derzeitige Flächennutzung	landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächengröße	139,3 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Errichtung von max. 20 Windkraftanlagen einschließlich Erschließungswege
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	vorwiegend Landwirtschaftsfläche, zwei Hecken - z.T. lückig, mehrere Kleingewässer, intensive Nutzung der Landwirtschaftsflächen läßt nur eine geringe Artenvielfalt zu, Vorhabensgebiet ist als Nahrungshabitat für die Avifauna von Bedeutung, 8 Rote Listen Arten sind als Nahrungsgäste und Durchzügler nachgewiesen
Naturhaushalt	keine Bodenversiegelung vorhanden, geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit, keine kleinklimatischen Beeinträchtigungen, Windhöffigkeitsgebiet
Landschaftsbild/Erholung	diverse Beeinträchtigungen vorhanden: überdimensionierte Ackerschläge, wenig strukturbildende Landschaftselemente sowie keine naturnahen erlebniswirksamen Strukturen vorhanden, Autobahn- und Bahntrasse und Hochspannungsleitungen treten als unnatürliche Zerschneidungselemente hervor; ungenutzte, zum Großteil bereits verfallene und zumeist nicht eingegrünte ehemalige landwirtschaftliche Produktionsanlagen beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	Zerschneidung zweier Heckenbiotope, Beeinträchtigung der Kleingewässer, mittlere bis hohe Beeinträchtigung einzelner Vodelarten (Verlust v. Rast- und Nahrungsplatz, Änderung d. Flugverhaltens) durch die baulichen Anlagen (Maste u. Rotoren) - Kranich, Krähen, Gänse, Kiebitz, Dohle - sehr hohes Kp
Naturhaushalt	Neuversiegelung, Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes, Geräuschemission - geringes Kp
Landschaftsbild/Erholung	weitere Technisierung der Landschaft, trotz des anthropogen stark überformten Landschaftsraumes mit nur durchschnittlichem landschaftsästhetischen Eigenwert des Vorhabengebietes ist eine hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens durch die weit in den Landschaftsraum sichtbaren Anlagen zu erwarten, Geräuschemissionen werden bis zu 500m Abstand wahrnehmbar sein - sehr hohes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff nicht ausgleichbar, Ersatzmaßnahmen und Ausgleichsabgabe (150,- Dm/pro sichtbaren Meter) nötig, für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist eine vollständige Kompensation unwahrscheinlich - Planungsvorhaben bedingt vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Entsiegelungsmaßnahmen: Rückbau und Renaturierung ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen in Jacobsdorf und Petersdorf, Regenwasserversickerung, Teilversiegelung von Verkehrsflächen, Renaturierung von Feldsöllen, Neupflanzung und Ergänzung von Hecken, Feldgehölzen im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, um die Feldsölle und zur Eingrünung des Ortsrandes, Umgestaltung der Grünanlagen am Dorfteich und am Anger sowie Ergänzung der Alleepflanzungen, Anlegen von Pufferstreifen um die Feldsölle, unauffällige nichtreflektierende Farbgebung der Anlagen, keine nächtliche Beleuchtung der Anlagen, Mindestabstand zu avifaunistischen Bereichen (v.a. Sölle) von 150m, zu Siedlungen (Ortsränder) 1000m, landschaftsgerechte Anordnung der Anlagen, Verzicht auf weitere Windkraftanlagen innerhalb der Gemeinden Jacobsdorf und Sieversdorf und der Nachbargemeinden, damit den zum Ausweichen gezwungenen Vögeln genügend Alternativflächen zur Verfügung stehen

Das Vorhaben ist genehmigt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan ausgewiesen.

Ortsteil Jacobsdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Überquerung der Bahnlinie Berlin-Frankfurt/Oder westlich der bisherigen Trasse gemäß den Vorstellungen der Gemeinde
Derzeitige Flächennutzung	Landwirtschaftsfläche, Siedlungsfläche, Kleingewässer und Graben
Flächengröße	ca. 0,5 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Straßenneubau zur Überquerung der Bahnlinie innerhalb der Ortslage
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	verschiedenartige Biotope mit unterschiedlicher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind von dem Vorhaben betroffen, Feuchtwiese auf Niedermoor und Kleingewässer im südlichen Abschnitt der geplanten Strecke sind nach § 32 bbgNatSchG geschützte Biotope und potentieller Lebensraum für Rote Liste Arten, Graben und Feldgehölz sind wichtige Biotopverbundelemente, Landwirtschafts- und Siedlungsflächen sind aufgrund der intensiven Nutzung nur von geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
Naturhaushalt	überwiegend unversiegelte Bodenoberfläche, mittlere Grundwassergefährdung, da Grundwasserflurabstand > 10m und lehmige Sande u. Lehme als grundwasserbedeckende Schichten vorherrschen, aber im Bereich der Feuchtwiese auf Niedermoor ist lokal mit hoher Grundwassergefährdung zurechnen, Schadstoff- und Lärmbelastung durch den Bahnverkehr
Landschaftsbild/Erholung	siedlungsnaher Landschaftsraum mit verschiedenen Landschafts-elementen, die die historische Landnutzung im Übergang von Siedlung zur Feldflur deutlich werden lassen, Autobahn und Bahnlinie treten als landschaftszerschneidende Elemente hervor
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	Inanspruchnahme besonders wertvoller Flächen, Zerstörung bzw. Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen und den entsprechenden Arten, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen - hohes Kp
Naturhaushalt	Versiegelung von Bodenoberflächen, Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag im Bereich der Niedermoorböden, Schadstoff- und Lärmemissionen - hohes Kp
Landschaftsbild/Erholung	weitere Zersiedelung der Landschaft durch Ausdehnung der Verkehrsflächen in bisher relativ unbeeinträchtigte Landschaftsräume, - hohes Kp
Beurteilung des Eingriffs	hohes Konfliktpotential für alle Schutzgüter, Eingriff nicht ausgleichbar - Planungsvorhaben bedingt vertretbar , Aussparung der sensiblen Bereiche
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Sicherung der sensiblen Bereiche - Aussparung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope, Anlage von straßenbegleitenden Gehölzen (Hecken oder Allee), Geschwindigkeitsbegrenzung, Anlage einer fahrbahnbegleitenden Radspur, Erhalt und extensive Pflege von Saumstrukturen, Versickerung der Straßenabwässern vor Ort, Querungshilfen für Mensch und Tier, Rückbau und Flächenent-siegelung im Verlaufe des stillgelegten Fahrbahnabschnittes

Es handelt sich hierbei noch nicht um ein Vorhaben, sondern um den gemeindlichen Beitrag zur Lösungsfindung durch den Träger des Vorhabens (zur Zeit noch kein Planungsverfahren). Mit dem Vermerk im FNP sichert die Gemeinde die rechtzeitige Freihaltung ihres Trassenvorschlages, der auf Ortsverträglichkeit und Aufwandsminimierung ausgerichtet ist. Die o. g. Maßnahmen weisen auf die Kompensationsmöglichkeiten des gemeindlichen Lösungsvorschlages hin und sind nicht realisierungsrelevant.

Ortsteil Jacobsdorf

Planungsvorhaben	Wohnbaufläche in Ortslage Jacobsdorf
Derzeitige Flächennutzung	
Flächengröße	0,43 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit maximaler GRZ von 0,2
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenland bzw. Gartenbrache, das einer intensiven anthropogenen Nutzung unterliegt bzw. unterlag • Angaben zum Vorkommen von Rote Liste - Arten im Vorhabensgebiet liegen nicht vor, sind nicht unbedingt zu erwarten • Vorhabensfläche ist weitgehend von Gärten mit Obstbestand und Holundergruppen umgeben, auf der Fläche selbst gibt es keine Gehölze
Naturhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Boden: lehmiger Sand und Lehm • Nähr- und Schadstoffeintrag durch intensive gärtnerische Nutzung möglich • unversiegelte Bodenoberfläche • Grundwasserflurabstand >10 m, Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone > 80 %
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Gartenland umgeben von Gehöften und Einfamilienhausbebauung, ohne wesentlichen Gehölzbestand
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • keine Inanspruchnahme hochwertiger Flächen, da vorherige anthropogene Nutzung, Änderung des Artenspektrums, Verlust an Lebensraum im dörflichen Siedlungsbereich • geringes - mittleres KP
Naturhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch erhebliche Neuversiegelung • Bereich mit geringer Grundwassergefährdung - mittleres KP
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust einer dorftypischen Freifläche, ohne besondere Freiraum- oder Gliederungsfunktion • weitere Verdichtung des dörflichen Siedlungsgebietes • bei angepaßter dörflicher Bebauung - geringes KP
Beurteilung des Eingriffs	mittleres KP hinsichtlich des Schutzgutes Naturhaushalt (Boden), geringes bis mittleres KP Arten und Biotope sowie geringes KP Orts-/ Landschaftsbild, durch die Vorgabe Kleinsiedlungsgebiet ist eine geringe Baudichte festgelegt; Eingriff nicht ausgleichbar, Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabensbereich möglich, Ersatzmaßnahmen erforderlich - Planungsvorhaben noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung dorftypischer Bauweisen und Materialien, Anpassung der Baukörper in ihrer Dimension und Ausrichtung an die ortsübliche Bebauung • Minimieren der Neuversiegelung • Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Verkehrsflächen und Stellplätze • Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken • Pflanzung von heimischen, standortgerechten Großgehölzen entlang der Zufahrtsstraße, Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken - vorzugsweise Obstgehölze oder als Hausbaum • als Ersatz werden Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion für die neuversiegelten Flächen erforderlich • vorzugsweise sind dies: Rückbau von versiegelten Flächen, Extensivierung durch intensive Bewirtschaftung beeinträchtigter Flächen

Das Vorhaben entspricht dem Prinzip der Innenverdichtung und ist nicht vermeidbar (Eine erste Etappe der Auffüllung ist bereits realisiert und die Erschließung weitgehend vorhanden). Die Fläche ist auf die vorhandene städtebauliche Begrenzung beschränkt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Vorhabensbereich und in den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisierbar.

Ortsteil Petersdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Siedlungsverdichtung westlich der Jacobsdorfer Straße Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 Siedlungsverdichtung am östlichen Ortsausgang - B- oder VE- Planerfordernis
Derzeitige Flächennutzung	Landwirtschaftsfläche - Intensivacker und Gartenflächen, Frischwiese
Flächengröße	0,66 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 9-10 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Intensiv bewirtschaftetes Ackerland und Gärten weisen aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Störungen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, mittlere Grundwassergefährdung, GWFA 5 - 10 m mit relativ bindigen Deckschichten, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von unstrukturierter homogener Ackerfläche und mangelnder Ortsrandgestaltung, charakteristische Landschaftselemente des Dorfrandes fehlen weitgehend
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Gefährdung des Grundwassers, kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsverdichtung birgt die Gefahr der weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen in bisher unverbauter Landschaft, Ortsrandgestaltung entlang der Jacobsdorfer Straße mittels Gehölzpflanzungen statt Ausweisung weiterer Bauflächen - sehr hohes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope ist als gering bis mittel einzuschätzen, der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist als sehr hoch zu bewerten - Planungsvorhaben ist bedingt vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Dortypische Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild, Sichtschutzpflanzungen, Anlage von Streuobstwiesen entlang der Rückfront der Bebauung, Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), Gehölze entlang der Straße, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient der Aufnahme von Ansiedlungsbegehren und stärkt strukturell die Ortsmitte. Es ist bereits in seinem Umfang minimiert. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (oben) sind im Rahmen der im Verfahren befindlichen Klarstellungssatzung mit Abrundungen nachzuweisen.

Ortsteil Petersdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Abrundungsflächen nördlich der Neuen Straße Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), GRZ 0,2 Siedlungsabrundung am nordöstlichen Ortsausgang
Derzeitige Flächennutzung	Gartenflächen und Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen
Flächengröße	0,37 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 5 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	die vorhandenen Garten- und Ruderalflächen weisen als intensiv bewirtschaftetes Nutzland aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Störungen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, Bodenverunreinigungen auf den Flächen der ehemaligen LPG-Anlage ist möglich, mittlere Grundwassergefährdung, GWFA 5 - 10 m unter GOK mit relativ bindigen Deckschichten, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von unstrukturierter homogener Ruderalfläche mit mangelnder Ortsrandgestaltung, charakteristische Landschaftselemente des Dorfrandes fehlen weitgehend
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsabrundung durch städtebauliche Neuordnung bietet die Chance zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit dem Rückbau der alten LPG-Stallanlagen- geringes Kp
Beurteilung des Eingriffe	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben ist noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), optische Anbindung an bestehende Bebauung gewährleisten, Gehölze entlang der Straße, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient im Rahmen des Eigenbedarfs der angemessenen Bauflächenentwicklung insbesondere für die ortstypische landwirtschaftsverbundene Siedlungsweise (Kleinsiedlungsgebiet) sowie der städtebaulichen Komplettierung eines Ortsteiles und ist nicht vermeidbar. Es ist in seinem Umfang auf die zweckmäßige Ergänzungsfläche minimiert. Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind teils auf der Ebene der im Verfahren befindlichen Abrundungssatzung bzw. in den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier insbesondere Fläche II-1 "Landwirtschaftsfläche nördlich des Ortes") und teils als Gegenstand einer verbindlichen Bauleit- und Grünordnungsplanung realisierbar.

Ortsteil Petersdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Siedlungsverdichtung an der Straße "Zur Allee" Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), GRZ 0,2 städtebauliche Neuordnung und Verdichtung am südlichen Ortsausgang - B- Plan oder VE-Planerfordernis
Derzeitige Flächennutzung	Gartenfläche
Flächengröße	0,34 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 5 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Gartenflächen als stark anthropogen beeinflusste und zumeist intensiv genutzte Flächen weisen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, insgesamt bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, die unmittelbare Nachbarschaft zur Gutsparanlage mit wertvollen Altbäumen bedeutet eine potentiell höhere Wertigkeit der Vorhabensflächen (z.B. Fledermausquartier) konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, mittlere bis hohe Grundwassergefährdung, da das Grundwasser zwischen 0-5 m anzutreffen ist, lehmige Sande und Lehme als Deckschichten bieten einen gewissen Grundwasserschutz, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von benachbarter Parkanlage und umgebender baulicher Nutzung, mangelnde Eingrünung des Ortsausganges
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur, Bebauung ist im Zusammenhang mit der benachbarten Parkanlage zu planen, genügend breite Abstandsflächen belassen - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Gefährdung des Grundwassers möglich Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsverdichtung bietet unter bestimmten Voraussetzungen die Chance zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben ist noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), optische Anbindung an bestehende Bebauung g gewährleisten, ausreichend breite Abstandsflächen zum Parkgelände belassen, Gehölze entlang der Straße, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient im Rahmen des Eigenbedarfs der angemessenen Bauflächenentwicklung insbesondere für die ortstypische landwirtschaftsverbundene Siedlungsweise (Kleinsiedlungsgebiet). Die dafür vorgesehene Nutzung innerörtlicher Flächenpotentiale ist nicht vermeidbar. Das Vorhaben ist in seinem Umfang minimiert. Die Ausgleichsmaßnahmen sind teils auf der Ebene der im Verfahren befindlichen Abrundungssatzung bzw. in den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisierbar (Flächen II-5 und II-3) und teils als Gegenstand der verbindlichen Bauleit- und Grünordnungsplanung realisierbar.

Ortsteil Petersdorf

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Ausweisung einer ehemaligen LPG-Stallanlage als Gewerbegebiet nördlich des Vorwerk Petersdorfs außerhalb des Siedlungszusammenhangs (im Außenbereich)
Derzeitige Flächennutzung	Ausweisung als Gewerbe (GE), GRZ 0,8
Flächengröße	Landwirtschaftsfläche - ehemalige Stallanlagen 2,6 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Gewerbliche Nutzung
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	überwiegend überbaute, intensiv genutzte Fläche mit nur geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz
Naturhaushalt	weitgehend versiegelte Bodenoberfläche, geringe Grundwassergefährdung, GWFA > 10 m mit relativ bindigen Deckschichten, Verhinderung der Regenwasserversickerung, großflächige Bodenversiegelung führt zur negativen Veränderung des Kleinklimas
Landschaftsbild/Erholung	Landschaftsbild ist nachhaltig durch die baulichen Anlagen im Außenbereich gestört
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, aber negative Auswirkungen auf die z.T. wertvollen benachbarten Flächen durch Verlärmung und Schadstoffemissionen ist zu erwarten- mittleres Kp
Naturhaushalt	Beibehaltung der Bodenversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen und den Bodenwasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung werden durch die gewerbliche Nutzung verstärkt - Lärm- und Emissionsbelastung - hohes Kp
Landschaftsbild/Erholung	eine Festschreibung der landschaftsbildbeeinträchtigenden Nutzung durch die Ausweisung der Flächen als Gewerbeflächen birgt erhebliches Konfliktpotential hinsichtlich der fortschreitenden Landschaftszersiedelung in sich - sehr hohes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope ist als mittel bis hoch einzuschätzen, Kp in bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild ist erheblich - Planungsvorhaben ist nicht vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Rückbau aller Flächenversiegelungen, Renaturierung der Bodenoberflächen und Aufwertung durch Gehölzpflanzungen Bei Ausweisung als Gewerbefläche: Verwendung ortsüblicher Materialien bei der Bebauung, Regenwasserversickerung vor Ort, Gehölze bzw. Alleepflanzung entlang der Zufahrtswege, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Die bauliche Anlage und ihre gewerbliche Nutzung sind existent und bilden keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft, der demzufolge auch nicht durch den FNP vorbereitet wird. Sollten künftig (z. B. auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung) dennoch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden, bieten die im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Realisierungsmöglichkeiten (hier insbesondere Fläche II-2).

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	B-Plan "Pflaumenweg" Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4 im Genehmigungsverfahren, Grünordnungsplan vorhanden
Derzeitige Flächennutzung	Landwirtschaftsfläche - Ackerbrache
Flächengröße	3 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	in der Vergangenheit intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die trotz des mehrjährigen Brachezustandes ein nur eingeschränktes Arteninventar aufweist, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, geringe Grundwassergefährdung, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist unstrukturierte homogene Ackerbrache, die zu drei Seiten von Siedlungsgebiet umgrenzt wird, wertvolle gliedernde bzw. auflockernde Landschaftselemente fehlen
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Komprimierung des Ortsbildes, städtebauliche Verbindung zwischen der Bebauung an der Bahnhofsstraße und der Frankfurter Straße, keine Beeinträchtigung zu erwarten - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Straßenbepflanzung mit Großgehölzen, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente, ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft mittels Gehölzpflanzungen, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung, Ersatzmaßnahmen sind voraussichtlich nicht nötig

Das Vorhaben dient der Aufnahme von Ansiedlungsbegehren und basiert auf einem inzwischen genehmigten B-Plan. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleit- bzw. Grünordnungsplanung.

Ortsteil Pillgram

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Siedlungsverdichtung nördlich der Frankfurter Straße Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS), GRZ 0,2 Siedlungsabrundung am östlichen Ortsausgang - B- oder VE-Planerfordernis
Derzeitige Flächennutzung	Landwirtschaftsfläche - Intensivacker
Flächengröße	0,43 ha
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Wohnbebauung, 11 WE
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Intensiv bewirtschaftetes Ackerland weist aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Störungen nur ein eingeschränktes Arteninventar auf, weiterhin bedingt die relative Siedlungsnähe eine eher geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, konkrete Angaben zu Rote Liste Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor
Naturhaushalt	unversiegelte Bodenoberfläche, geringe Grundwassergefährdung, GWFA > 10 m mit relativ bindigen Deckschichten, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensgebiet ist geprägt von unstrukturierter homogener Ackerfläche und mangelnder Ortsrandgestaltung, charakteristische Landschaftselemente des Dorfrandes fehlen weitgehend
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	grundsätzlich keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur - geringes Kp
Naturhaushalt	Bodenversiegelung, Bodenabtrag und Aufschüttungen beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bedeuten einen Eingriff in den Boden-Wasserhaushalt, Kleinklimatische Veränderung durch Bodenversiegelung - geringes bis mittleres Kp
Landschaftsbild/Erholung	Siedlungsverdichtung durch städtebauliche Neuordnung bietet die Chance zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Eingriff ist nicht ausgleichbar, Kp für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild ist als gering bis mittel einzuschätzen - Planungsvorhaben ist noch vertretbar
Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Minderung, Ausgleich bzw. Ersatz)	Regenwasserversickerung vor Ort, Anpassung der Neubauten in Volumen und Stellung an vorhandene Baukörper, optische Anbindung der zukünftigen Bebauung an den Pflaumenweg, Verwendung ortsüblicher Materialien (Feldsteine, Klinker, Fachwerkbau), optische Anbindung an bestehende Bebauung gewährleisten, Gehölze entlang der Straße, Heckenpflanzungen als Biotopverbundelemente und ästhetische Einbindung der Gebäude in die Landschaft, Verwendung einheimischer, standortgerechter Arten, Fassadenbegrünung

Das Vorhaben dient der angemessenen Bauflächenentwicklung insbesondere für die ortstypische landwirtschaftsverbundene Siedlungsweise (Kleinsiedlungsgebiet). Die dafür vorgesehene Nutzung abrundender und erschlossener Flächenpotentiale ist nicht vermeidbar. Das Vorhaben ist in seinem Umfang minimiert (erhebliche Reduzierung gegenüber FNP-Vorentwurf). Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Ebene der Abrundungssatzung bzw. auf den im FNP ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisierbar.

Ortsteil Pillgram

Planungsvorhaben (Kurzcharakteristik, Planungsstand)	Rodelberg Pillgram
Darzeitige Flächennutzung	Lagerfläche für Erdaushub
Flächengröße	ca. 4730 m ²
Entwicklungsabsicht entspr. Flächennutzungsplan	Grünfläche
Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
Arten und Biotope	Fläche wurde Ende der 70er Jahren zur Anlage eines Sportplatzes beräumt und geebnet; Sportplatz wurde nicht errichtet, so dass die Fläche brach lag und verschiedentlich als Lagerplatz genutzt wurde; zwischenzeitlich erfolgten Abgrabungen auf dem Areal; vor ca. einem Jahr wurde Erdaushub aus Arbeiten an der Bahnböschung abgelagert, auf dem sich im Sommer die erste Spontanvegetation ansiedelte (Ruderales Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften)
Naturhaushalt	Aufschüttung mit künstlichem Bodenaufbau, unversiegelte Bodenoberfläche, Bereich mit hoher Grundwassergefährdung, keine kleinklimatische Vorbelastung
Landschaftsbild/Erholung	Vorhabensareal stellt sich in seinem Bestand als anthropogene Sonderfläche dar; Bereich ist von drei Seiten von Wald umgeben, so dass das weitere Landschaftsbild unbeeinflusst bleibt
Bewertung des Konfliktpotentials (KP)	
Arten und Biotope	keine Inanspruchnahme wertvoller Flächen, Modellieren der Aufschüttung führt zur Veränderung der floristischen und faunistischen Artenstruktur, würde keine Nutzung als Rodelberg erfolgen, wäre der Abtransport des Erdaushubes erforderlich, was in gleicher Weise zur Veränderung / Beseitigung des Bestandes führen würde, geringes Kp
Naturhaushalt	durch das Vorhaben wird der Bestand in keiner erheblichen Weise verändert, es werden keine zusätzlichen Aufschüttungen vorgenommen, aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überformung der Fläche wird die Modellierung als Rodelberg nicht als erheblicher Eingriff bewertet - geringes Kp
Landschaftsbild/Erholung	Die Auswirkungen des Vorhaben auf das Landschaftsbild sind wegen der geringen Wahrnehmbarkeit der Fläche gering und aufgrund der nachteiligen Ausgangssituation keine Verschlechterung; die künstliche Aufschüttung wird begrünt und bleibt dreiseitig von Wald umschlossen, die Benutzung als Rodelberg ist zudem saisonal begrenzt. - geringes Kp
Beurteilung des Eingriffs	Es besteht ein geringes Konfliktpotential für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten / Biotope und Landschaftsbild. Da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder der Erholungswert der Landschaft gegenüber dem Ausgangszustand weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt werden, wird die Anlage des Rodelberges nicht als Eingriff gem. § 10 BbgNatSchG bewertet.

Das Vorhaben dient unter Nutzung geeigneter landschaftlicher Gegebenheiten dem Gemeinschaftsleben der Jugend in der Gemeinde. Es ist kein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn.

8.4 Zur Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan

Aus den analytischen Ergebnissen des Landschaftsplanes werden alle derzeit erfaßten, nach §§ 31 und 32 BbgNatSchG geschützten Biotop in den FNP übernommen. Ihre Ausweisung erfolgt als punktuell Symbol bzw. im Falle von geschützten Alleien mit entsprechendem Hinweis. Die gesetzliche Schutzwirkung für Biotop gilt allerdings auch unabhängig von den Darstellungen des FNP.

Die wesentliche inhaltliche landschaftsplanerische Grundlage für die gemeindebezogenen Entwicklungsaussagen bildet das konzeptionelle Ergebnis des Landschaftsplanes, dort konzentriert im Pkt. 5 "Zusammenfassende Übersicht über die Maßnahmen und Erfordernisse zur Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Amt Odervorland" (Seite 278 ff sowie zugehörige Anlagen und Pläne). Die Umsetzung in die Darstellungsweise des Flächennutzungsplanes erfolgt zeichnerisch und textlich durch die Zuordnung von den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB, bezeichnet im FNP mit römischen Zahlen

I	für den Ortsteil Jacobsdorf,
II	für den Ortsteil Petersdorf,
III	für den Ortsteil Pillgram

sowie jeweils anschließenden Nummerierungen. Inhaltliche Bestandteile sind dabei auch die Vorschläge und Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die **zeichnerische Darstellung** dieser Flächen wurde aus den ortsteilbezogenen grafischen Blättern des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes (Blatt 9.4 Jacobsdorf, Blatt 9.1 Petersdorf und Blatt 9.6 Pillgram) weitgehend übernommen - d. h. ihre räumliche Begrenzungslinie und somit der Geltungsbereich für ihnen zugeordnete Maßnahmen bzw. realisierungsbezogene Entwicklungsaufgaben.

Aus dem Landschaftsplan wurde auch der angeregte Landschaftsbestandteil "Feldweg Briesen-Jacobsdorf" als Planungsvorschlag übernommen, in dem im FNP eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche-Nr. I-9) dafür ausgewiesen wurde.

Die **textlichen Darstellungen** des FNP enthalten die im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ausgeführten ortsteilbezogenen verbalen Aussagen (S. 273 und 274 sowie S. 48 und 49 - zum Feldweg Briesen-Jacobsdorf, S. 275 und 276) zu diesen Flächen, sofern sie im Einzelfall durch die Abwägung nicht entfielen oder modifiziert wurden.

Durch die Methode der verbalen Übernahme inhaltlicher Absichten, Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan kann ein Höchstmaß an landschaftsplanerischen Darstellungen integriert werden - ohne daß dadurch der Plan grafisch überfrachtet und der Lesende überfordert würden und ohne daß zu genaue Standortfixierungen erfolgen. Sie vorzunehmen, ist Aufgabe der Grünordnungspläne sowie von Projekten des Landschaftsraumes oder Unterschutzstellungsverfahren.

Die hier praktizierte Integration der planerischen Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan entspricht der Empfehlung zur direkten Übernahme der landschaftsplanerischen Darstellungen (Text und Plan) in den FNP gemäß Gemeinsamem Erlaß des MUNR und MSWV vom 29. 4. 1997 (sh. Pkt. 6.7).

In die Darstellungen des FNP wurden alle Schutzfestsetzungen und Planungsabsichten zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Geschützten Landschaftsbestandteilen aus dem Landschaftsplan übernommen. Sie werden hier noch einmal zusammengefaßt genannt:

Schutzgebiete nach Brandenburgischem Naturschutzrecht

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet" nach § 22 BbgNatSchG (auf der Grundlage des Beschlusses des Rates des Bezirkes Frankfurt (O) vom 12. 1. 1965),
- Erweiterung des LSG "Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet" nach § 22 BbgNatSchG (als Planungsabsicht auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes), Darstellung dieser Erweiterungsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Biegener Hellen" nach § 22 BbgNatSchG (auf der Grundlage des Beschlusses des Rates des Bezirkes Frankfurt (O) vom 22. 3. 1984),
- Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) "Oberlauf des Goldenen Fließes" nach § 24 BbgNatSchG (als Planungsabsicht auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes; die Flächenausdehnung des LB wurde anhand der durch die UNB des Landkreises Oder-Spree präzisierten Abgrenzung mit Stand vom Februar 1999 angepaßt); Darstellung des Landschaftsbestandteiles als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das LSG "Biegener Hellen" wie auch der geplante Geschützte LB "Oberlauf des Goldenen Fließes" befinden sich nur mit einem kleinen Anteil im Gemeindegebiet von Jacobsdorf.

- Geschützter Landschaftsbestandteil "Feldweg Briesen-Jacobsdorf" als Anregung aus dem Landschaftsplan,
- Geschützter Landschaftsbestandteil "Gutspark Petersdorf bei Briesen" nach § 24 BbgNatSchG (als Planungsabsicht auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes)
grafische und textliche Darstellung beider Landschaftsbestandteile als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Naturdenkmal "Eiche" an der Schulstraße im OT Pillgram nach § 23 BbgNatSchG (als Vorschlag des Landschaftsplanes).

Das Gemeindegebiet wird im Nordwesten von dem geplanten Naturschutzgebiet "Madlitzer und Petersdorfer See" tangiert.

Zusammenfassung der grafisch und textlich dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

im OT Jacobsdorf:

- I-1. Stallanlage östlich der Ortslage**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes:
 - . Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen
- I-2. Landwirtschaftsfläche südlich des Ortes**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung des Landschaftsbildes und dauerhaften Aufwertung der Lebensraumqualität:
 - . Beseitigung von Schrott und Müll auf dem östlichen Teil des Gewerbegebietes am südlichen Ortsrand, Flächenentsiegelung soweit möglich und Eingrünung der Gebäude,
 - . Wiederanlage des Feldweges einschließlich wegbegleitender Feldgehölze und Saumstreifen,
 - . Sohl- und Ufergestaltung des Grabens einschließlich wechselseitiger Gehölzpflanzungen,
 - . extensive Nutzung im unmittelbaren Einzugsbereich des Grabens, Anlagen von extensiv gepflegten Ufersäumen
- I-3. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer südlich der Bahnlinie**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung der Lebensraumqualität und Förderung des Biotopverbundes:
 - . Renaturierung des Goldenen Fließes durch Ufer- und Sohlgestaltung, wechselseitige Gehölzpflanzungen und Gewährleistung einer extensiv gepflegten Pufferzone,
 - . weiltumiges Durchlaßbauwerk für das Goldene Fließ unter der Autobahn (muß amphibientauglich und als Otterpassage geeignet sein)

- I-4. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung der Lebensraumqualität und Förderung des Biotopverbundes:
- . Abriß ungenutzter Bauten, Flächenentsiegelung,
 - . Sichtschutzpflanzungen an den Gebäuden Thomasaue und den ehemaligen Neubauten,
 - . Renaturierung des Goldenen Fließes und des Grabens durch Ufer- und Sohlgestaltung und Gehölzpflanzungen entlang der Uferlinien,
 - . extensive Grünlandnutzung
- I-5. Landwirtschaftsfläche nordwestlich des Ortes**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zum Erhalt als Offenfläche im Sinne der zu wahrenden Eigenart des Landschaftsbildes der Kulturlandschaft bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensraumqualität:
- . Sanierung des Grundwasserhaushaltes unter Einbezug der Feldsölle, Feldgehölze und Niedermoorlinsen (Wiedervernässung),
 - . Abgrenzung der extensiv genutzten Flächen zur übrigen Feldflur mittels Gehölzpflanzungen
- I-6. Landwirtschaftsfläche westlich der Straße nach Petersdorf**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung der Lebensraumqualität, des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes:
- . Abgrenzung durch Gehölzstreifen, Anlage von Säumen
- I-7. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer nördlich des Ortes**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Fließgewässerrenaturierung und Anreicherung der Feldflur zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes:
- . Renaturierung des Grabens durch Ufer- und Sohlgestaltung, wechselseitige Gehölzpflanzungen und Gewährleistung einer Pufferzone,
 - . Weiterführung der Heckenpflanzungen entlang der Gemarkungsgrenze bis zum Goldenen Fließ unter Einbezug des Rehpfuhs,
 - . Neupflanzung der Obstbaumallee (Apfel) bis zur Gemarkungsgrenze; Altbäume möglichst stehen lassen
- I-8. Landwirtschaftsfläche mit Gewässer nordöstlich des Ortes**, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Fließgewässerrenaturierung und Anreicherung der Feldflur zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes:
- . Renaturierung des Goldenen Fließes durch Ufer- und Sohlgestaltung, wechselseitige Gehölzpflanzungen (innerhalb des Siedlungsbereiches sind Großgehölze vorzuziehen) und Gewährleistung einer Pufferzone,
 - . Verhinderung von Abwassereinleitungen in das Goldene Fließ,

- . Eingrünung der Stallanlagen (SO-L),
- . Ackerbrachen wieder in Nutzung nehmen und entsprechend den Vorgaben des § 11 BbgNatSchG bewirtschaften
- . Pufferzone ohne intensive Bewirtschaftung um die Feldsölle und die Niedermoorlinse gewährleisten,
- . Ergänzung der Feldgehölzreihe auf der östlichen Seite des Feldweges Richtung Sieversdorf unter Einbezug der beiden Sölle nördlich des Weges
- . vollständiger Rückbau der nicht genutzten Stallanlagen einschließlich versiegelten Flächen nördlich der Pillgramer Straße

I-9. Feldweg Briesen-Jacobsdorf, Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Erhaltung eines historisch wertvollen Landschaftselementes mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung:

- . Sicherung der verträglichen Landnutzung auf den angrenzenden Flächen,
- . Erhaltung, Sicherung und extensive Pflege der Gehölze.

im OT Petersdorf:

II-1. Landwirtschaftsfläche nördlich des Ortes; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Biotopverbundes durch Gliederung der Landschaft und Strukturanreicherung der Feldflur:

- . Anreicherung der Feldflur bzw. Ackerschläge mit Feldgehölzen und Hecken unter Einbezug der Feldsölle,
- . Ergänzende Neupflanzung von Obstbäumen entlang der Straße nach Petershagen,
- . naturnahe Waldrandgestaltung durch Nutzungsauffassung eines ca. 10 m breiten Streifens entlang der Waldkante zum sukzessiven Gehölzaufwuchses,
- . Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen der Stallanlagen am nördlichen Ortsrand

II-2. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Verbesserung des Landschaftsbildes und dauerhaften Aufwertung der Lebensraumqualität:

- . Renaturierung der Feldsölle,
- . Renaturierung des Abflußgrabens, wechselseitige Gehölzpflanzung, Ufergestaltung, Sohlenerhebung,
- . Sichtschutzpflanzung entlang des Gewerbegebietes nördlich des Vorwerkes

II-3. Landwirtschaftsfläche südöstlich des Ortes; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben:

- . Abgrenzung der Feuchtwiesenflächen an der südlichen Gemarkungsgrenze durch Gehölzpflanzungen,
- . Komplette Neupflanzung der Obstbaumallee entlang der Straße nach Jacobsdorf

II-4. Landwirtschaftsfläche an der südlichen Gemarkungsgrenze; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben:

- . Gehölzpflanzungen als Abgrenzung zwischen der Grünlandnutzung und der ackerbaulichen Nutzung,
- . Gehölzpflanzungen entlang der Gräben und Kleingewässer einschließlich der Niedermoorbereiche,
- . Sanierung des Grundwasserhaushaltes zur Wiedervernässung von grundwasserbestimmten Böden und Kleingewässern.

II-5. Geschützter Landschaftsbestandteil "Gutspark Petersdorf bei Briesen"; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben:

- . Sicherung und Wiederherstellung der Parkanlage nach historischem Vorbild (mit Abstimmung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zwischen Natur- und Denkmalschutz),
- . Erhalt des Altbaumbestandes.

im OT Pillgram:

III-1. Landwirtschaftsfläche südwestlich des Ortes; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Biotopqualität sowie zum Ausbau des Biotopverbundes:

- . Renaturierung des Pagramgrabens,
- . Verbesserung des Artenschutzes und Biotopverbundes durch Gestaltung der Durchlaßbauwerke unter Bahnlinie und Autobahn

III-2. Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand; Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Bodenqualität:

- . Rückbau der ungenutzten Gebäude und Flächenbefestigungen der Stallanlage am südöstlichen Ortsrand,
- . Sicherung und extensive Pflege der Feuchtgrünlandflächen und Kleingewässer, Anlage von Pufferzonen

III-3. Wegeflächen im Norden der Gemarkung (Es handelt sich hierbei um 3 Teilflächen, bezeichnet durch III-3.1, III-3.2 und III-3.3, die 3 Wegebereiche sowie Waldrandstreifen umfassen.); Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Lebensraumqualität sowie zur Erhaltung der Bodenqualität:

- . Anreicherung der Feldflur mit Feldgehölzen entlang der 3 vorhandenen in nordöstlicher Richtung verlaufenden Feldwege,
- . naturnahe Waldrandgestaltung durch Nutzungsauffassung eines ca. 10 m breiten Streifens entlang der Waldkante zum sukzessiven Gehölzaufwuchs

III-4. Splitterfläche nordöstlich des Ortes, nördlich der Bahnlinie; Maßnahmen und Aufgaben zum Schutz von Moorböden und Verbesserung des Landschaftsbildes sowie zum Schutz des gefährdeten und nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotops:

- . Anlage von extensiv bewirtschafteten Säumen und Pufferflächen zur Minimierung des Nähr- und Schadstoffeintrages,
- . Sichtschutzpflanzung zur Bahnlinie.

Außer den vorgenannten Flächen wird auch der Grabenbereich zwischen Ortslage und Gewerbepark (südlich parallel der Bahnhofstraße) als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Ersatzmaßnahmen zum Vorhaben "Windpark Jacobsdorf-Sieversdorf", die Gegenstand des dazugehörigen Grünordnungsplanes sind.

Die ausgewiesenen Renaturierungsmaßnahmen an Gräben und Kleingewässern können in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Untere Spree" durchgeführt werden. Die in diesem Zusammenhang ausführbaren standorttypischen Bepflanzungen der Uferbereiche sind im Interesse der naturnahen Gestaltung von Gewässern gemäß § 84 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) von den Gewässereigentümern zu dulden.

8.5 Zur Nichtberücksichtigung von Inhalten des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan und ihre Begründung

Alle analytischen Ergebnisse des Landschaftsplanes grafischer oder textlicher Art werden gemäß Abwägung der Gemeinde nicht in die Darstellungen des FNP übernommen, da dies die Lesbarkeit des FNP unmöglich machen oder zumindest erschweren würde. Dies betrifft nicht die nach § 31 und 32 BbgNatSchG bisher erfaßten geschützten Biotope.

Bezüglich der relevanten Aussagen und Darstellungen des landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes zu Jacobsdorf **entfallen**:

- vorgeschlagene Umwandlungen von Ackerbrachen in extensiv zu nutzendes Grünland, da dies den Bewirtschaftungsbedingungen und -interessen der betroffenen Landwirtschaftsbetriebe widerspricht und infolgedessen von der Gemeindevertretung insgesamt abgelehnt wird. Zugleich hat das Amt für Landwirtschaft der Kreisverwaltung des Landkreises Oder-Spree entsprechende Bedenken bekundet ;
- die Begrenzungslinie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche Nr. I-2 (OT Jacobsdorf) im FNP, weitgehend im Bereich der gewerblichen Baufläche des alten kleinen Gewerbegebietes am südlichen Rand der Ortslage, da auf diesem Gelände keine Maßnahmen durchführbar sind;
- der Rückbau aller Gebäude und Flächenbefestigungen des gewerblich in Anspruch genommenen Hallenkomplexes nördlich des Vorwerkes Petersdorf, da er seit mehreren Jahren weitgehend genutzt wird und der Gemeinde eine entsprechende, u. U. ausbaufähige Erwerbsmöglichkeit bietet. Ein Verfall infolge einer Bestandsschutzsituation ist nicht im gemeindlichen Interesse. Der Rückbau selbst wird als unrealistisch gewertet;
- die Begrenzungslinie der Fläche II-2 (OT Petersdorf) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der gewerblichen Baufläche (o. g. Hallenkomplex), da auf diesem Gelände keine der vorgesehenen Maßnahmen durchführbar ist (kein Rückbau und dgl., siehe oben);
- die im Landschaftsplan lediglich genannten Naturdenkmale (S. 51), da sie keinerlei Angaben zu Existenz bzw. Standort enthalten und deshalb in die Darstellungen des FNP nicht übernehmbar sind;
- die naturschutzfachlichen Beurteilungen zu den ursprünglich beabsichtigten Sondergebieten für Windkraftanlagen in den Ortsteilen Petersdorf und Pillgram, da letztere ersatzlos weggefallen sind.

Als Abweichungen vom Landschaftsplan sind zu nennen:

- die erhebliche Reduzierung der Maßnahmenfläche III-3: Landwirtschaftsfläche im Norden der Gemarkung (Ortsteil Pillgram), da vom Nutzer und der Gemeinde eine Beeinträchtigung der zur Zeit optimalen Bewirtschaftungsbedingungen dieses Areals befürchtet wird. Die vorgesehenen Maßnahmen und Entwicklungsaufgaben richten sich nur noch auf die 3 in nordöstliche Richtung verlaufenden Feldwegbereiche und auf die Waldrandstreifen.

- die geänderte Begrenzungslinie des beabsichtigten Landschaftsbestandteils "Gutspark Petersdorf bei Briesen" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Darstellung wie im Vorentwurf zum FNP, da die größere historische Parkanlage zur Grundlage genommen wird.)

Abweichend vom Landschaftsplan wurden **zusätzlich ausgewiesen**:

- die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang dem Grabenbereich zwischen der Ortslage und dem Gewerbepark im Ortsteil Jacobsdorf (gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde),
- die beiden flächig vermerkten Vorschläge zur Erstaufforstung im südwestlichen Gemeindegebiet (gemäß Hinweis der Unteren Forstbehörde), die infolge ihrer Eignung zur landschaftlichen Abrundung von der Gemeinde befürwortet werden,
- eine Erstaufforstungsfläche auf der Grundlage des Ergebnisses vom Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesautobahn A 12 (Ausgleichsmaßnahme), die sich zwischen den Ortslagen der Ortsteile Jacobsdorf und Pillgram befindet (Flurstück 302/Flur 1, Gemarkung Pillgram).

9. Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf

Flächenbezeichnung	Bestand in ha	Erweiterung in ha	Gesamt in ha
Kleinsiedlungsgebiete	26,2	2,7	28,9
Allgemeines Wohngebiet	0,7	4,4	5,1
Dorfgebiete	28,4	-	28,4
Gemischte Baufläche	2,7	-	2,7
Mischgebiete	2,4	-	2,4
Gewerbegebiet	30,1	-	30,1
Sondergebiet Landwirtschaft	2,5	-	2,5
Sondergebiete Autobahnanlage Tank- und Rastanlage "Biegener Hellen"	15,8	-	15,8
Sondergebiet Windkraftanlagen *		(97 ha)	(97 ha)
Sondergebiet Hotel, SB-Markt, Tankstelle, Einzelhandel	4,8	-	4,8
Gemeinbedarf	0,8	0,2	1,0
Verkehrsflächen	58,4	-	58,4
Grünflächen	35,0	0,3	35,3
Wasserflächen	26,7	-	26,7
Waldflächen	715,0	12,2	727,2
Flächen für die Landwirtschaft	2.764,5	-	2.747,5
Gärten (einschl. Streuobstwiesen) und Grabeland)	75,0	-	72,2
Gemeindegebiet (gesamt)	3.789		3.789

* in Überlagerung mit Flächen für Landwirtschaft

10. Gesetzliche Grundlagen und sonstige Quellen

- Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6.6.1995, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - . in der Neufassung vom 12.12.1986 Bundesgesetzblatt I 1986, Nr. 64
 - . mit Änderungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands vom 23. 9. 1990 Bundesgesetzblatt II 1990, S. 885, 1122
 - sowie
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl I, S. 622) und
 - Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.7.1996 (BGBl I, S. 1189)
- Bauleitplanung und Landschaftsplanung
 - Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. 4. 1997 Amtsblatt für Brandenburg-Nr. 20 vom 23.5.1997, S. 410ff.
- Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg bis zum Jahr 2010, (Zusammenfassung), März 1995
 - Landesumweltamt (LUA) Brandenburg,
 - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg (LDS)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.6.1992
 - Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 13, 3. Jg., Teil I
- Brandenburgisches Wassergesetz vom 13. 7. 1994
 - Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBL, Teil I, Nr. 22, geändert durch das Gesetz vom 17.12.1996, GVBL, Teil I, Nr. 27
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 19. 4. 1994, BGBl I 1994, S. 854
- Erlaß des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zur "Mitteilung von Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung" im Rahmen der Bauleitplanung vom 27. April 1994
 - Amtsblatt für Brandenburg 5 (1994) 36, S. 554
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 4. 2. 1998
 - Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I Nr. 2/1998

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. 7. 1991
Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 20
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 889), geändert durch Gesetz vom 12.2.1990 (BGBl. I, S. 205)
- Gesetz zur dem Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 vom 20.7.1995
Gesetz- und Verordnungsblatt Teil I Nr. 17 vom 24. 7. 1995
- Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBLPIG) vom 13.5.1993 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 11, 4. Jahrg. Teil I
- Kabinettsbeschuß zum raumordnerischen Leitbild der Dezentralen Konzentration vom 11. 8. 1993
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. 7. 1995, Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II Nr. 47 /1995
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz BbgLPIG) Art. 2 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag vom 6.4.1995, Gesetz- und Verordnungsblatt Teil I Nr. 17 /1995
- Landschaftsplan Amt Odervorland, Januar 1998
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree, Teilgebiete Fürstenwalde (August 1996) und Beeskow (Dezember 1996)
- Rahmenplanung Amt Odervorland, November 1993
- Räumliche Entwicklungskonzeption Landkreis Oder-Spree, Dezember 1995
- Raumordnerisches Leitbild der dezentralen Konzentration
Kabinettsvorlage Nr. 2074/93 vom 9. 8. 1993
Staatskanzlei des Landes Brandenburg, Potsdam 1993
- Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Teilplan Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte vom 27. 11. 1997,
(Amtl. Anzeiger, Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg Nr. 47/1997)
- Regionalplanentwurf der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Stand September 1998

- Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 27. 12. 1993, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 4/1994
- Ergänzung und Änderung des o. g. Runderlasses vom 20.5.1996, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28/1996
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl 1991 I, S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl I., S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl I, S. 466)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 17. 6. 1991
Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 14

Der Ausschluß auch der in den Entwürfen der Flächennutzungspläne von Petersdorf und Pillgram (vor dem Gemeindegemeinschaftsschluß) vom Juni 1998 noch enthaltenen Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen resultiert einerseits aus der gemeindlichen Position, daß der "Windpark Jacobsdorf - Sieversdorf" mit seiner 97 ha - großen Flächenausweisung gemäß Bebauungsplan bereits eine außerordentlich umfangreiche Dimension im neu gebildeten Gemeindegebiet inanspruchnimmt und keine zusätzlichen Konzentrationsflächen in den Ortsteilen Petersdorf und Pillgram erforderlich sind und andererseits aus den Eingriffsbewertungen des Landschaftsplanes wie auch den Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zu den Problemen des Natur- und Landschaftsschutzes, die Bedenken gegen die Ausweisung dieser Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen geäußert hatten.

Flächennutzungsplan Jacobsdorf / Erläuterungsbericht Juli 1999
 Ergänzungen zu Pkt. 7.9 Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen (Jan. 2000)

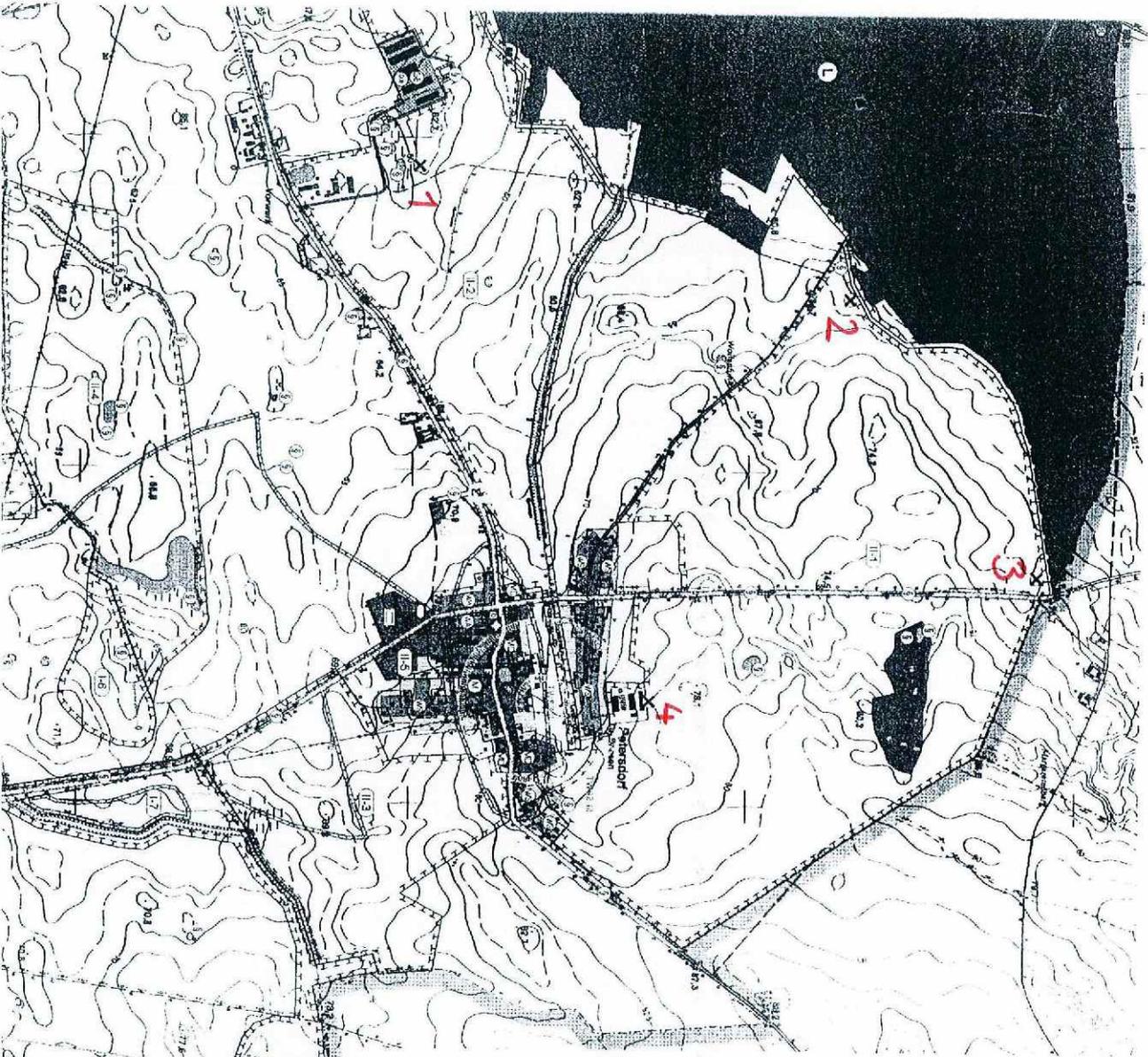
Im FNP gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche, Nummerierung siehe Anlage	Standort	Nach Aussage von Ortskundigen enthaltene Stoffe	Auswirkung für die Flächennutzung
1	Ortsteil Petersdorf nördl. des Vorwerks	Reste von ehem. Betonmischanlage, Bauschutt	kein Baugebiet, keine Gefährdung für Baugrundstücke und deren Nutzer
2	Ortsteil Petersdorf, Waldrand am Weg nach Alt-Madlitz	ehem. "wilde" Müllkippe (Hausmüll, Schrott)	"
3	Ortsteil Petersdorf, an der Straße nach Petershagen (nördl. Gemarkungsgrenze)	alte Mülldeponie des Dorfes bis 1985 (Asche, Hausmüll, Holzreste) 1992 mit Boden abgedeckt	"
4	Ortsteil Petersdorf, ehem. Schweineställe an der Neuen Straße	Schweinedung, abgelagerte Geräte- u. Schrottteile	"
5	Ortsteil Jacobsdorf, ehem. Feldscheune (abgerissen) nordwestl. des Dorfes	Hausmüllablagerung vor 1965, jetzt überwachsen	"
6	Ortsteil Jacobsdorf, Tümpel nordwestlich des Dorfkerns	Bauschutt	"
7	Ortsteil Jacobsdorf, ehem. Schweinezuchtanlage, östl. des Dorfkerns	Schweinedung	"
8	Ortsteil Jacobsdorf, Rinderanlage östl. des Dorfkerns	Dung	keine Beeinträchtigung des Landwirtschaftsbetriebs, keine Gefährdung für Bevölkerung

Im FNP gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche, Nummerierung siehe Anlage	Standort	Nach Aussage von Ortskundigen enthaltene Stoffe	Auswirkung für die Flächennutzung
9	Ortsteil Jacobsdorf, zwei Tümpel u. ehem. Kartoffelsortieranlage	Hausmüllablagerung, Metallreste, Einhausungsteile aus Asbestzement	kein Baugebiet, keine Gefährdung für Baugrundstücke u. deren Nutzer
10	Ortsteil Jacobsdorf, ehem. Bullenstall u. Siloanlage (jetzt entfernt)	Silageablagerung, Dung	keine Gefährdung, da jetzt im Zuge v. Tiefbaumaßnahmen beseitigt
11	Ortsteil Jacobsdorf, ehem. Schweinemastanlage, nördl. der Pöhlgraber Straße (seit 1985 außer Betrieb)	Schweinedung	kein Baugebiet, keine Gefährdung für Baugrundstücke u. deren Nutzer
12	Ortsteil Jacobsdorf, ehem. Autoschrotthandel, südl. des Bahnhofpunkts (1998 stillgelegt)	Autoteile, jetzt beräumt	unerhebliche Bodenverunreinigung, keine Gefährdung für Bevölkerung
13	Ortsteil Jacobsdorf, am Goldenen Fließ "wilde" Müllkippe bis 1970, inzwischen überwachsen	Hausmüll, Asche, Schutt, Hausrat	kein Baugebiet, keine Gefährdung für Baugrundstücke u. deren Nutzer
14	Ortsteil Jacobsdorf, westl. des Gewerbeparks (Priesterfichten) "wilde" Müllkippe bis 1975	Hausmüll, Asche, Holzreste	"
15	Ortsteil Pöhlgramm alte Müllkippe der Dörfer Pöhlgram und Jacobsdorf (in Mitte)	Hausmüll, Bauschutt, Hausrat, Holzabfälle, inzwischen beräumt und verfüllt	"

Im FNP gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche, Nummerierung siehe Anlage	Standort	Nach Aussage von Ortskundigen enthaltene Stoffe	Auswirkung für die Flächennutzung
16	Ortsteil Pillgram, ehem. Kiesloch, "wilde" Müllkippe am Weg zu den Biegener Hellen	Hausrat, Hausmüll	kein Baugebiet, keine Gefährdung für Baugrundstücke u deren Nutzer
17	Ortsteil Pillgram, Rinderanlage südl. des Dorfkerns	Dung,	keine Beeinträchtigung des Landwirtschaftsbetriebs, keine Gefährdung für Bevölkerung

folgendes Blatt: Anlage Nummerierungsübersicht der im FNP Jacobsdorf gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen

ernutzungsplan Jacobsdorf



LEGENDE

BAUFÄCHEN

Art der baulichen Nutzung
 nach dem Bauplanungsrecht
 (BauNutzungsplan)

- ALLGEMEINWONNBEREICH
- ALLEGENDE WOHNNBEREICH
- GEMISCHTE BAUFÄCHEN
- DORFGELEITE
- MICHIGERLEITE
- GEMEINDEGELEITE
- ZONEINGEGLEITETES LANDBAUWIRTSCHAFTS- UND GARTENLAND
- SONDERGEGLEITETES LANDBAUWIRTSCHAFTS- UND GARTENLAND
- SONDERGEGLEITETES LANDBAUWIRTSCHAFTS- UND GARTENLAND
- SONDERGEGLEITETES LANDBAUWIRTSCHAFTS- UND GARTENLAND

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,1 bis 0,2 (höchstens 0,3)

FREIFLÄCHEN UND WASSERFLÄCHEN

- GARTENFLÄCHEN
- FREIZEITFLÄCHEN
- SPORTPLATZ
- SPORTELDT
- WASSERFLÄCHEN
- NERVENKURHALTENBEREICH

FÄCHEN FÜR BAUKANNTEN ZUM SCHUTZ

zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft

- STÄTTLICHE GÄRTNERFLÄCHE
- LANDBAUWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE DES ORTES
- LANDBAUWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE SÜDLICH DES ORTES
- LANDBAUWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE SÜDWESTLICH DES ORTES
- LANDBAUWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE SÜDÖSTLICH DES ORTES
- LANDBAUWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE NÖRDLICH DES ORTES

