Gemeinde Jacobsdorf Amt Odervorland Landkreis Oder - Spree

Begründung

zur

Satzung über über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Jacobsdorf

Stand April 2012

Geändert und ergänzt nach der Abwägung: Stand November 2012

Gemeinde Jacobsdorf Amt Odervorland Landkreis Oder - Spree

Begründung
zur
Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Jacobsdorf

Inhalt Seite

1.	Anlass und Notwendigkeit der Satzung	2
2.	Geltungsbereich	3
3.	Rahmenbedingungen	3
4.	Bestand	4
4.1	Bisherige Entwicklung des Dorfes	4
4.2	Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung	5
5.	Festlegungen der Satzung im Allgemeinen	8
6.	Ergänzungsflächen	9
6.1	Ergänzungsfläche Hauptstraße	9
6.2.	Ergänzungsfläche Zur Pflaumenallee	10
6.3.	Ergänzungsfläche Pillgramer Straße	11
6.4.	Ergänzungsfläche Bahnhofstraße	11
7.	Nicht-bebaubare Flächen	12
8.	Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
9.	Auswirkungen der Planung	15
Anhang 1	Rechtsgrundlagen	16
Anhang 2	Quellenangaben	16

Städtebauliche Planung:

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

Begründung zur Satzung
über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Jacobsdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S.1509) geändert worden ist, und in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr.19], S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.12], S.202, 207) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Jacobsdorf und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde für das Gebiet des Dorfes Jacobsdorf folgende Satzung beschlossen.

1. Anlass und Notwendigkeit der Satzung

In der Gemeinde Jacobsdorf gibt es zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken. Die vorhandenen, nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke reichen zur Deckung des Bedarfes nicht aus.

Hierzu haben die Untersuchungen im Rahmen der bisherigen Planungen (z.B. Flächennutzungsplan, Rahmenplan des Amtes Odervorland) ergeben, dass sich Bauflächen mit relativ geringem Aufwand an den Rändern des Dorfes entwickeln lassen.
Da diese Flächen alle an bereits vorhandenen öffentlichen Straßen liegen und die technischen Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, muss für diese Flächen lediglich das Baurecht im Sinne des BauGB geschaffen werden. Dies kann am unkompliziertesten mit einer Satzung zur Festlegung und Abrundung von Teilen des Ortes geschehen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf und die Festsetzungen dieser Satzung sind aufeinander abgestimmt.

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

Im Sommer 2012 erfolgte die öffentliche Auslegung der Satzung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung. Nach Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und nach Abwägung der vorgebrachten Argumente gegeneinander und im Zusammenhang mit den Zielen der Gemeinde sind geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches der Satzung, die Ergänzung der Festsetzungen um die im Umweltbericht benannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Ergänzung der Begründung um die von Trägern öffentlicher Belange bekanntgegebenen Informationen erforderlich geworden. Durch die Änderungen und Ergänzungen der Satzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Betroffenheit von Bürgern oder von Trägern öffentlicher Belange ist nicht erkennbar. Aus diesem Grund wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung verbunden mit einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgesehen.

2. Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke vollständig oder teilweise. Die Grenze des Geltungsbereiches durchteilt die nur teilweise im Innenbereich liegenden Flurstücke in einen bebaubaren Teil (im Innenbereich) und einen nicht bebaubaren Teil (nur gärtnerisch oder landwirtschaftlich nutzbar) im Außenbereich.
Der Geltungsbereich wird auf der Planzeichnung zur Satzung zeichnerisch dargestellt. Zusätzlich enthält der Satzungstext auf der Planzeichnung eine Liste der Flurstücke in der Gemarkung Jacobsdorf, Flur 1, 2, 3 und 4, welche vollständig oder teilweise im Geltungsbereich liegen. Im Falle von unentdeckten Schreibfehlern in der Flurstücksliste hat die zeichnerische Darstellung Vorrang vor der Liste. Die Grenze des Geltungsbereiches zeigt die beabsichtigte Trennung von Innen- und Außenbereich in klaren, möglichst geraden Linien.

3. Rahmenbedingungen

Für die Versickerung des Niederschlagswassers sollen Versickerungsflächen oder Kanäle errichtet, vorgehalten oder betrieben werden. (Mitteilung des Landkreises Oder-Spree, Untere Wasserbehörde vom 27.08.2012)
Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt: Grundsätzlich ist zu beachten, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu verbringen ist. Die Einleitung in die Systeme der FWA mbH ist nicht möglich.

Im Geltungsbereich der Satzung sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oder-Spree Stand: 31.12.2010 eingetragene Denkmale vorhanden:

- Hauptstraße Dorfkirche und zwei Grabsteine vor der Südwand
- Hauptstraße 6 Landwarenhaus

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oder-Spree Stand: 31.12.2010 nennt für Jacobsdorf in den Fluren 1, 2, 3 und 4 insgesamt 15 Bodendenkmäler.
Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das ortsfeste Bodendenkmale (BD-Nr. 90461). Bei Bauantragsstellung wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Verfahren beteiligt. (Mitteilung des Landkreises Oder-Spree, Untere Denkmalschutzbehörde vom 27.08.2012)

Die Denkmale und Bodendenkmale werden in die Satzung nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die Ergänzungsflächen und umliegende Areale bis mindestens 100 m Entfernung sind nicht durch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 BBodSchG betroffen. (Mitteilung des Landkreises Oder-Spree, SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 27.08.2012)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gemäß Bergrecht erteilten Erlaubnisfeldes Pillgram (11-1525) sowie im Beeinflussungsbereich des Betriebsplans p 061 Pillgram, der u.a. seismische Untersuchungen beinhaltet. (Mitteilung des LBGR vom 07.08.2012)

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfrei-

heit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden. (Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 01.08.2012)

Die Deutsche Telekom hat mir Schreiben vom 26.07.2012 mitgeteilt:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich (nahe an Telekommunikationslinien) geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat mit Schreiben vom 06.08.2012 mitgeteilt, das die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 06.08.2012 mitgeteilt, das die Planung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung in Übereinstimmung befindet.

Die Satzung ist aus dem in Kraft getretenen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jacobsdorf entwickelt. Die Flächen, die die Satzung als Innenbereich festlegt und als Ergänzungsflächen einbezieht, sind im FNP als Bauflächen dargestellt. Damit ist die Bedingung aus § 34 Abs. 4 Nr. (5) BauGB erfüllt: "Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, ..."
Die einzige Ausnahme ist die Ergänzungsfläche Zur Pflaumenallee (Flur 2, Flurstück 1). Hier beabsichtigt die Gemeinde, einen Beschluss zur Änderung des FNP zu fassen und die Ergänzungsfläche als Baufläche darzustellen.

4. Bestand

4.1 Bisherige Entwicklung des Dorfes

" Jacobsdorf ist eine Gemeinde östlich von Berlin im Landkreis Oder-Spree in Brandenburg. Die Gemeinde ist Teil des Amtes Odervorland. Jacobsdorf liegt etwa 15 km westlich des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder) in einer durch die Weichsel-Kaltzeit entstandenen Landschaft auf der Lebuser Platte an deren Übergang zum Berliner Urstromtal." (aus wikipedia).
Jacobsdorf hat sich aus einem Straßenangerdorf entwickelt. Erstmals wurde dass Dorf im Jahre 1343 urkundlich erwähnt.
In der Zeit der Feudalherrschaft war Jacobsdorf zeitweise an Klöster, zeitweise an Lehnsherren später an das Amt Frankfurt Oder abgabenpflichtig. Nach den Zerstörungen des Dreißigjährigen Krieges war fast die Hälfte der Höfe des Dorfes wüst.
1830 - 32 wird die Separation durchgeführt. Die Bauern erhalten das persönliche Eigentum an den von ihnen bewirtschafteten Flächen.

Ab 1842 wird südlich des Dorfes die Bahnlinie Berlin - Frankfurt / Oder gebaut.
1843 verkauft die Pfarre Kirchenland für den Bau der Eisenbahntrasse.
Wie in vielen Gemeinden Brandenburgs wurde der Dorfanger parzelliert und weitgehend bebaut, u.a. mit der Dorfschule (1820, der heutige ehemalige Schulbau stammt von 1893) und dem Krug (um 1900 bekannt als Gasthof Heidenreich).
Gemäß der statistischen Erhebungen von 1905 (veröffentlicht 1909) hatte das Dorf 72

Wohnhäuser und 2 andere bewohnte Baulichkeiten, in denen 140 Haushalte mit 658 Personen, überwiegend evangelischen Religionsbekenntnisses, leben.
1929 verzeichnete das Landwirtschaftliche Adreßbuch der Provinz Brandenburg 16 große landwirtschaftsbetriebe Betriebsflächen von 40,5 ha bis zu 162,5 ha, die überwiegend als Acker genutzt wurden. Als wichtige Wirtschaftszweige werden Schweinezucht, Kartoffelvermehrung und Viehzucht mit Herdbuch genannt.
1937 wurde die Reichsautobahnstrecke Berlin - Frankfurt / Oder fertiggestellt. Die Trasse verläuft südlich des Ortes. Jacobsdorf hat eine Anschlussstelle. Der Verkehr, auch mit schweren Lkw, von Norden zur Autobahn benutzt durch die Dorflage die Hauptstraße.
1945 finden im Dorf Kämpfe statt, die u.a. zur Zerstörung der Dorfkirche führen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg vergrößert sich die Bevölkerung durch den Zuzug vom Umsiedlern. Im Zuge der Bodenreform wird enteignetes Land an Landarbeiter, Umsiedler, Handwerker und Arbeiter verteilt. Ab 1952 werden die Landwirtschaftsbetriebe zu Genossenschaften zusammengefasst. 1975-76 wird die LPG mit den Betrieben der Nachbargemeinden Pillgram und Biegen vereinigt. Östlich an die Ortslage angeschlossen sowie außerhalb der Ortslage wurde ein neuer Betriebshof für die landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft und Stallanlagen errichtet.

Seit Anfang der neunziger Jahre hat eine rege Bautätigkeit im Ort eingesetzt. Viele Gebäude wurden instandgesetzt und modernisiert, Baulücken wurden mit Einfamilienhäusern geschlossen. Andererseits stehen mehrere ehemalige Bauerngehöfte an der Hauptstraße leer und sind zum Teil dem Verfall preisgegeben.
In der Nähe der Autobahn entstand das Gewerbegebiet Expopark.
Westlich und südwestlich der Ortslage wurden Bebauungspläne für zwei neue Wohngebiete aufgestellt. Die Parzellierung und Erschließung dieser Bauflächen ist abgeschlossen, die Mehrzahl der Grundstücke ist bereits mit privaten Wohnhäusern bebaut.
" Die unmittelbare Umgebung des Ortes ist landwirtschaftlich geprägt und nahezu waldfrei. Neben Handwerksbetrieben wird die Wirtschaft im Ort von der Tierproduktion und dem Tabakanbau geprägt." (wikipedia)

4.2 Bestand im Geltungsbereich und der näheren Umgebung

Die Hauptstraße (L 37) verläuft östlich des früheren Dorfangers. Die Ostseite der Hauptstraße wird in der nördlichen Hälfte von den Strukturen der alten bäuerlichen Gehöfte geprägt. Wohngebäude, Ställe und Scheunen sind meist im Rechteck um einen Wirtschaftshof angeordnet (Vierseitenhof). Hausgärten liegen hinter den Höfen. Die Wohngebäude besitzen überwiegend ein Vollgeschoß und ein Satteldach.
Die südliche Hälfte (Hausnummern 3 bis 24) weist nur wenige Vierseitenhöfe, dafür mehr einzelnstehende Wohnhäuser auf kleinen Grundstücken auf. Neu entstanden ist hier das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Jacobsdorf.
Südlich der Bahnstrecke finden sich auch brachgefallene Gewerbeflächen. Am Ortsausgang stehen die Hallen eines großen Gewerbebetriebes.
Gegenüber, an der Westseite der Hauptstraße befindet sich ein kleiner Bauernhof mit großem Obstgarten.
Die Bahnstrecke Berlin - Frankfurt/Oder trennt die Hauptstraße. Hier gibt es einen plangleichen beschrankten Bahnübergang. Der Bahnhof Jacobsdorf wurde in den vergangenen Jahren östlich des Bahnüberganges mit zwei Seitenbahnsteigen neu gebaut. Nördlich des Bahnüberganges gibt es gebührenpflichtige Parkplätze für Pkw.
In seiner Bauweise untypisch für die Dorflage ist das zweigeschossige Mehrfamilienhaus Hauptstraße 7 - 8 (vermutlich in den 1960er Jahren errichtet).

Weiter nach Norden setzt sich die Bebauung mit einer Mischung aus Vierseitenhöhen und dazwischen eingestreuter kleinteiliger Bebauung auf kleinen Grundstücken fort.
Auf dem Grundstück Hauptstraße 18 befindet sich eine (ehemalige?) Trafostation.
An der Ostseite des Angers stehen kleinere Wohngebäude und Nebengebäude mit Hausgärten auf kleinen, oft asymmetrisch geschnittenen Grundstücken. Hier befinden sich die einzige verbliebene Gaststätte des Dorfes und, von großen Linden umgeben, die Kirche.
Das LPG-Gelände südöstlich der Kirchstraße liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Von der Hauptstraße zweigt nach Osten die Straße Zum Windpark ab. Hier liegen (außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung) Gebäude, die landwirtschaftlich genutzt sind.

Der Fließweg zweigt zwischen den Grundstücken Hauptstraße 23 und Fließweg 1a nach Osten ab. Er teilt die Grundstücke Fließweg 1, 2 und 3 in einen Nordteil mit Wohn- und Nebengebäuden und einen Südteil, der an das Goldene Fließ grenzt und meist gärtnerisch genutzt wird.

Kurz vor dem Bahnhof zweigt die Pillgramer Straße (K6733) von der Hauptstraße nach Osten ab. Von Baulücken unterbrochen sind hier Grundstücke mit freistehenden Wohnhäusern und Nebengebäuden gelegen. Die Grundstücke südlich der Straße enden an einem Wassergraben. Ein weiterer Wassergraben grenzt die bebauten Grundstücke nach Osten hin von den Ackerflächen am Ortsausgang ab.

Die Dorfstraße verläuft an der Westseite des früheren Dorfangers. Sie zweigt an der Hauptstraße dort ab, wo die Straße vom Goldenen Fließ unterquert wird und endet im Norden, ebenfalls an eine Kreuzung mit Wassergräben, wieder an der Hauptstraße. Die Baustrukturen spiegeln seitenverkehrt die Bebauung entlang der Hauptstraße wieder: an der Westseite der Straße Vierseitenhöfe, nur teilweise noch vollständig erhalten, durchmischt mit kleinen Grundstücken mit Wohn- und Nebengebäuden. Angerseitig dominieren kleine asymmetrische Grundstücke mit Wohn- und Nebengebäuden.
An der Ostseite der Dorfstraße, umgeben von Bäumen, Schilfgürtel und Rasenflächen, befindet sich ein Teich.
Vor dem Grundstück Dorfstraße 1 befindet sich eine Trafostation.

Nahe der Kirche quert die Schulgasse den früheren Dorfanger im Zickzackverlauf. Außer der früheren Schule (2 Vollgeschosse) befinden sich hier kleine freistehende eingeschossige Wohngebäude. Gegenüber des Schulgebäudes ist ein Sport- und Spielplatz neu entstanden.

Die Straße Zur Pflaumenallee zweigt von der Hauptstraße ab und führt, den Dorfanger durchquerend, zum westlichen Ortsausgang in Richtung des Nachbarortes Briesen. An der Abzweigung an der Hauptstraße liegen die Baulichkeiten der früheren Feuerwehr (jetzt Jugendklub). Nördlich davon ermöglicht ein Grünstreifen den Blick über den Teich.
Bis fast zur Kreuzung mit der Feldstraße wird Zur Pflaumenallee beidseitig von Grundstücken mit freistehenden Wohnhäusern und ihren Nebengebäuden gesäumt. Während sich diese Bebauung an der Straßennordseite bis zum Ortsausgang fortsetzt, liegen an der Südseite ausgedehnte Gartenflächen und eine Obstwiese, gefolgt vom Friedhof des Ortes. Hinter dem Friedhof zweigt nach Südwesten die Straße Thomasaue ab, die u.a. zu einem Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern führt.
Auf dem Grundstück Zur Pflaumenallee 5 befindet sich eine Trafostation.

Die Feldstraße zweigt nach Norden von Zur Pflaumenallee ab, biegt am nördlichen Ortsrand nach Osten und endet am Ortsausgang der Hauptstraße.
An der Feldstraße sind in den letzten Jahren beiderseitig in Baulücken zahlreiche Einfamilienhaus-Neubauten entstanden. Die ältere Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Wohngebäuden und ihren Nebengebäuden. Auffällig ist das dreigeschossige Mehrfa-

milienhaus Feldstraße 3a (vermutlich in den 1960er Jahren errichtet).
An der Ostseite der Feldstraße lagen Grundstücke mit einer Tiefe bis zu 120 m. Hier sind in den vergangenen Jahren drei Stichstraßen mit kleinen Baugrundstücken angelegt worden, die schon zum Teil mit Einfamilienhäusern bebaut sind.
Beiderseits der Feldstraße zwischen bebauten Grundstücken liegen Flächen, die noch landwirtschaftlich genutzt werden.
Die Baugrundstücke an der Westseite der Feldstraße grenzen an die freie Feldmark.

Der Lerchenweg zweigt nach Osten von der Feldstraße ab, knickt nach Norden und trifft dort wieder auf die Feldstraße. Alle Grundstücke am Lerchenweg sind bebaut.

Südlich der Bahnanlagen zweigt von der Hauptstraße die Bahnhofstraße nach Südwesten ab. Das ehemalige Bahnhofsgebäude (Bahnhofstraße 1) wird heute kommunal genutzt. Am früheren Bahnhof steht auch ein vermutlich um die Jahrhundertwende errichtetes Mehrfamilienhaus für Mitarbeiter der Reichsbahn. An der gegenüberliegenden Straßenseite grenzen Landwirtschaftsflächen an.
Nachfolgend stehen zahlreiche ältere und neuere Einfamilienhäuser, meist mit Nebengebäuden. Dazwischen liegen auch einzelne unbebaute Grundstücke. Im mittleren Abschnitt der Bahnhofstraße steht ein neueres dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einer dazugehörigen großen Garagenanlage (vermutlich in den 1960er Jahren errichtet).
Einige Gebäude werden außer für das Wohnen auch gewerblich genutzt. Zwischen den Grundstücken an der Südseite liegen Fahrwege, die der Erschließung der südlich angrenzenden Ackerflächen dienen.
Die kleinteilige Bebauung ersteckt sich bis zum Ortsrand. Die Bahnhofstraße führt weiter in Richtung Gewerbegebiet Expopark.

Die Straße Bahnhofsiedlung zweigt nach Norden hin von der Bahnhofstraße ab, verläuft dann parallel zur Bahnstrecke und knickt nach Süden, wo sie wieder in die Bahnhofstraße einmündet. Der Ostabschnitt der Straße ist beiderseitig angebaut, der Nordabschnitt nur einseitig. Zwischen Straße und Bahnanlagen steht eine dichte Reihe Laubbäume. Der Westabschnitt der Straße ist nur zur Hälfte von bebauten Grundstücken gesäumt. Die Nordhälfte hat nur an der Ostseite bebaute Grundstücke, die Flächen an der Westseite werden gärtnerisch und für Garagen genutzt. Alle Grundstücke sind mit älteren und neuen Einfamilienhäusern und ihren Nebengebäuden bebaut.

An den Priesterfichten ist ein Neubaugebiet für Einfamilienhäuser entstanden. Die Straße zweigt nach Norden von der Bahnhofstraße ab und führt im Bogen wieder zu ihr zurück. Bis auf eine Parzelle sind alle Grundstücke mit eingeschossigen Neubauten, Garagen und / oder Carports bebaut worden.

Hinsichtlich der Erschließung ist eine gute Ausstattung vorhanden.
Die angebauten Straßen haben Fahrbahndecken, die sich überwiegend in gutem Zustand befinden. In allen Straßen sind Trinkwasserrohre, Elektrizitätskabel, Gasleitungen und Telekommunikationsleitungen vorhanden. Abwasserleitungen wurden verlegt. In der Biegener Straße befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

5. Festlegungen der Satzung im Allgemeinen

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

Der räumliche Geltungsbereich wird im § 3 der Satzung beschrieben. Soweit es im Rahmen der Aufgabenstellung möglich ist, liegen nur vollständige Flurstücke im Geltungsbereich. Die Größe dieser Flurstücke im Bereich der Ergänzungsflächen (hinsichtlich der Tiefe von der öffentlichen Straße aus gemessen) ist ausreichend, um eine der Lage und der Örtlichkeit angemessene städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Da jedoch die Tiefe der Grundstücke (besonders die der gegenwärtig vollständig oder zum Teil landwirtschaftlich genutzten) teilweise sehr groß ist, kann in diesen Fällen auf eine Abteilung von Grundstücksteilen aus dem Geltungsbereich dieser Satzung nicht verzichtet werden.

Für die Festlegung des Geltungsbereiches gelten als Grundsätze:

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

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

• Die Ergänzungsbereiche sind dort vorgesehen, wo eine Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden ist, und wo aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung sinnvoll ist.

Die Fälle, in denen Flurstücke nur teilweise im Geltungsbereich der Satzung liegen, sind in der Liste im § 3 der Satzung kenntlich gemacht.
Mit den Inhalten der Satzung wird die gleichmäßige Entwicklung einer harmonischen zweiseitigen Bebauung entlang vorhandener Straßen sichergestellt.

Begründung zu besonderen Abgrenzungen

• Das Grundstück Hauptstraße 38 (Flur 1 Flurstück 294) ist mit einer älteren massiven Bebauung in der ortstypischen Bauform "Vierseitenhof" bebaut. Die Gebäude stehen derzeit teilweise leer.
Um den Erhalt des ortstypischen Vierseitenhofes in der Zukunft und auch bei nichtlandwirtschaftlicher Nutzung sicherzustellen, wurden alle Gebäude des Vierseitenhofes in den Innenbereich aufgenommen.

• Das Grundstück Hauptstraße 12a (Flur 2 Flurstück 433) wird von der Freiwilligen Feuerwehr Jacobsdorf und für Veranstaltungen der Gemeinde genutzt. In der Tiefe des Grundstücks befinden sich neu errichtete bauliche Anlagen. Um diese Bebauung im Innenbereich zu sichern und der Gemeinde die Möglichkeit für zukünftige, noch nicht absehbare bauliche Nutzungen offen zu halten, wird die Abgrenzung des Innenbereiches bis an die Außenkante der vorhandenen Baulichkeiten ausgedehnt.

• Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 zu dem letzten Abrundungsgrundstück an der Südseite der Pillgramer Straße mitgeteilt:
Für die Trinkwassererschließung des Flurstückes 37 ist die Verlängerung der Trinkwasserleitung erforderlich. Die Schmutzwasserableitung ist über die im Straßenbereich vorhandene Schmutzwasserleitung gegeben. Zu beachten ist, dass auf diesem Flurstück die Grundstücksleitung Schmutzwasser für das benachbarte Wohnhaus auf dem Flurstück 102 liegt. Die Flurstücksgrenze für das neu zu bildende Grundstück (auf dem Flurstück 37) ist so festzulegen, das die vorhandenen Abwasserdruckleitung nicht auf dem neuen Grundstück zu liegen kommt.

Die Möglichkeit für Befreiungen und Abweichungen von den Bestimmungen der Satzung (§ 5) ist notwendig, um den städtebaulichen Leitgedanken auch dann umzusetzen, wenn Belange oder Sachverhalte auftauchen, die bei der Aufstellung der Satzung nicht bekannt gewesen sind.

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

6. Ergänzungsflächen

6.1. Ergänzungsfläche Hauptstraße

- Flur 1 Flurstück 19, Teilfläche
- Grundstückstiefe rund 40 m
- mittlere Breite ca. 60 m
- nutzbar für 3 neue Baugrundstücke

Diese Ergänzungsfläche liegt am nördlichen Ortsausgang. Im FNP sind noch weitere angrenzenden Flächen als Bauflächen dargestellt. Als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich der Satzung sind nur diejenigen Flächen einbezogen, "... die ... durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind." (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Für die übrigen Flächen muss (auch zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen teilte mit Schreiben vom 13.08.2012 mit: Gemäß § 24 Brandenburgisches Straßengesetz dürfen bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen sowie Hochbauten jeder Art außerhalb von Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.
In einer Entfernung bis zu 40 m ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich.
Im Bezug auf die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche im Bereich der Hauptstraße

sind mit meiner Behörde rechtzeitig Abstimmungen zu führen. Zufahrten sind dabei zu bündeln und auf ein Minimum zu beschränken. Die erforderlichen Sichtweiten sind zu gewährleisten. Eine rückwärtige Erschließung ist zu prüfen.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt:
Im Flurstücksbereich liegt eine Trinkwasserleitung, für die bereits die grundbuchliche Sicherung erfolgte. Die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen sind so festzulegen, dass diese Leitung möglichst außerhalb dieser zu liegen kommt.
Die Trinkwasserversorgung der geplanten Grundstücke ist somit grundsätzlich gegeben.
Im Bereich der Ergänzungsfläche ist allerdings keine Schmutzwasserleitung im Straßenbereich vorhanden. Die Verlängerung der Schmutzwasserleitung ist durch die FWA mbH mittelfristig nicht vorgesehen. Sofern die Erschließung der Grundstücke nicht durch einen Bauträger erfolgt, ist die Schmutzwasserentsorgung über öffentliche Leitungssysteme nicht gegeben.

Der sich nordöstlich an die Baugrundstücke anschließende Grundstücksstreifen mit einer Breite von 20 m darf nicht bebaut werden. Er wird in der Satzung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Er ist Gehölzpflanzungen vorbehalten, die einerseits als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes notwendig werden können, andererseits wird durch den Gehölzstreifen ein begrünter Ortsrand geschaffen, der den Übergang der Siedlung in die freie Feldflur markiert und das Landschaftsbild erheblich aufwertet. Der Umfang der dort vorzunehmenden Pflanzungen und die zu pflanzenden Gehölzarten ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung § 4.

6.2. Ergänzungsfläche Zur Pflaumenallee

- Flur 2 Flurstück 1, Teilfläche
- Grundstückstiefe rund 45 m entsprechend der Flurstücksgrenze
- mittlere Breite ca. 100 m
- nutzbar für 5 neue Baugrundstücke

Diese Ergänzungsfläche an der Südseite der Straße Zur Pflaumenallee zwischen dem Friedhof (westlich) und bebauten Grundstücken (an der nördlichen Straßenseit und östlich angrenzend). Für die Sicherung von Bauland mittels dieser Satzung ist die Änderung des FNP Jacobsdorf erforderlich.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt:
Die Anbindung der Einzelgrundstücke an die in der Straße vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen ist grundsätzlich möglich.

Der sich südlich an die Baugrundstücke anschließende Grundstücksstreifen mit einer Breite von 10 m darf nicht bebaut werden. Er wird in der Satzung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Er ist Gehölzpflanzungen vorbehalten, die einerseits als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes notwendig werden können, andererseits wird durch den Gehölzstreifen ein begrünter Ortsrand geschaffen, der den Übergang der Siedlung in die freie Feldflur markiert und das Landschaftsbild erheblich aufwertet. Der Umfang der dort vorzunehmenden Pflanzungen und die zu pflanzenden Gehölzarten ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung § 4.

6.3. Ergänzungsfläche Pillgramer Straße

- Flur 2 Flurstücke 387, 389, 391, 393, 395, Teilflächen
- Grundstückstiefe rund 42 m
- mittlere Breite ca. 160 m
- nutzbar für 8 neue Baugrundstücke

Diese Ergänzungsfläche liegt an der Nordseite der Pillgramer Straße. Westlich und östlich grenzen bebaute Grundstücke an.
Ein einzelnes Abrundungsgrundstück liegt am Ostende der Pillgramer Straße am Ortsausgang (Flur 3 Flurstück 37 Teilfläche). Dieses Grundstück ist als einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da die Fläche "... durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind." (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Westlich grenze ein bebautes Grundstück an; auch das an der Nordseite der Straße gegenüberliegende Grundstück ist bebaut.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt:
Im südlichen Bereich der Flurstücke ist eine Trinkwasserleitung vorhanden, für die bereits die grundbuchrechtliche Sicherung erfolgte. Die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen sind so festzulegen, das diese Leitung möglichst außerhalb dieser zu liegen kommt. Die Anbindung der Hausanschlüsse an diese Leitung ist grundsätzlich möglich.
Die Schmutzwasserableitung ist über die im Straßenbereich vorhandene Schmutzwasserleitung möglich.

Der sich nördlich an die Baugrundstücke anschließende Grundstücksstreifen mit einer Breite von 20 m darf nicht bebaut werden. Er wird in der Satzung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Er ist Gehölzpflanzungen vorbehalten, die einerseits als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes notwendig werden können, andererseits wird durch den Gehölzstreifen ein begrünter Ortsrand geschaffen, der den Übergang der Siedlung in die freie Feldflur markiert und das Landschaftsbild erheblich aufwertet. Der Umfang der dort vorzunehmenden Pflanzungen und die zu pflanzenden Gehölzarten ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung § 4.

6.4. Ergänzungsfläche Bahnhofstraße

- Flur 4 Flurstück 349, Teilfläche
- Grundstückstiefe rund 50 m gemäß Orientierung an den westlich benachbarten Grundstücken
- mittlere Breite ca. 150 m
- nutzbar für 8 neue Baugrundstücke

Diese Ergänzungsfläche liegt an der Südseite der Bahnhofstraße. Westlich und nördlich liegen bebaute Grundstücke.

Die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft hat mit Schreiben vom 20.08.2012 mitgeteilt:
Die Trinkwasserversorgung ist über die im Straßenbereich vorhandene Versorgungsleitung möglich. Für die Schmutzwasserableitung wird für mindestens 2 Grundstücke die Verlängerung der vorhandenen Schmutzwasserleitung im Straßenbereich erforderlich, die durch den Bauherren zu veranlassen ist. Unter Umständen ist in Abhängigkeit von den geodätischen Bedingungen der Betrieb von grundstückseigenen Hebeanlagen erforderlich.

Der sich südlich an die Baugrundstücke anschließende Grundstücksstreifen mit einer Breite von 20 m darf nicht bebaut werden. Er wird in der Satzung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Er ist Gehölzpflanzungen

vorbehalten, die einerseits als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes notwendig werden können, andererseits wird durch den Gehölzstreifen ein begrünter Ortsrand geschaffen, der den Übergang der Siedlung in die freie Feldflur markiert und das Landschaftsbild erheblich aufwertet. Der Umfang der dort vorzunehmenden Pflanzungen und die zu pflanzenden Gehölzarten ergeben sich aus den Festsetzungen der Satzung § 4.

Der Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree hat mit Schreiben vom 23.08.2012 per email am 22.10.2012 mitgeteilt:
Im Bereich der Ergänzungsfläche Bahnhofstraße verläuft eine unterhaltspflichtige Rohrleitung, welche nicht bepflanzt werden darf.
Bei einer Heckenpflanzung sollte die Rohrleitung zugänglich bleiben ... Wir empfehlen hier jeweils 2 - 3 m (Abstand von der Rohrleitung). Bitte auf Baumpflanzungen in diesem Bereich verzichten.
Deswegen ist die Umgebung der Rohrleitung von der Festsetzung als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgenommen.

7. Nicht-bebaubare Flächen

Aus verschiedenen Gründen wurden einige Flächen nicht als Bauflächen im Innenbereich in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Es handelt sich um Flächen, welche wegen ihrer Größe entweder einen Außenbereich darstellen und dies gemäß dem Willen der Gemeinde auch bleiben sollen oder die aufgrund der natürlichen Gegebenheiten noch überbaut werden sollen.

• Zwischen Feldstraße, Lerchenweg und Dorfstraße liegt das Flurstück 297 der Flur 1. Das direkt am Feldweg angrenze Teilstück ist erschlossen und in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen worden. Der größte Teil des Flurstücks wird landwirtschaftlich genutzt und ist nicht erschlossen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung von Baugrundstücken wäre die Aufstellung eines Bebauungsplan erforderlich.
Östlich angrenzende Flurstücke mit einem Teich sollen nicht überbaut werden.

• Die Flächen der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt / Oder - Guben wurden aus dem Geltungsbereich der Satzung ausgegrenzt, da sie bereits anderem Planungsrecht unterliegen. Ein Regulierungsbedarf mit den Rechtsmöglichkeiten des § 34 BauGB besteht nicht.

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist lediglich die Regelung des § 1 a Abs 3 über Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (hier im Umweltbericht) empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in § 4 der Satzung gesichert:

(1) Auf den Baugrundstücken sind sämtliche PKW-Stellflächen mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist. Die Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

(2) In den Ergänzungsflächen ist
- je angefangene 50 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Baum oder

- je angefangene 35 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Obstgehölz oder
- je angefangene 10 qm überbauter Grundstücksfläche 1 Strauch der Pflanzenliste auf dem Baugrundstück in den Flächen zum Anpflanzen zu pflanzen und zu erhalten.
Als Ausnahme ist die Pflanzung außerhalb der Ergänzungsfläche zulässig.

(3) Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
Mindestqualitäten für Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.
Mindestqualitäten für Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.
Mindestqualitäten für Hecken- und Strauchpflanzungen: zweimal verpflanzt.

Pflanzenliste Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenliste Obstgehölze:

Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne

Pflanzenliste Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Genista tinctora	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

zu (1):
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG
Diese Festsetzung soll helfen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu vermindern und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Eine Befestigung der Stellplätze könnte beispielsweise mit Schotterrasen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.
Die Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

zu (2):
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die Begrünung mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.
Bei der Berechnung der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen sind zu berücksichtigen:
- die Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohngebäude) mit Terrasse,
- Garagen, Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten (auch wenn die Zufahrten nicht oder nur teilweise versiegelt sind),
- Nebengebäude und Anlagen wie z.B. Geräteschuppen, Swimmingpool.
Das Pflanzgebot gilt nur für die Neuversiegelung von Grundstücksflächen.
Die Pflanzung außerhalb der Ergänzungsfläche ist als Ausnahme zulässig, z.B. wenn
- das Baugrundstück selbst dicht bewachsen ist und keine ausreichenden Flächen für Neupflanzungen zur Verfügung stehen;
- ältere Pflanzungen auf dem Grundstück erhalten werden sollen;
- die Durchsetzung des Pflanzgebots auf dem Baugrundstück erhebliche Nachteile bei der Nutzung des Grundstücken mit sich bringen würde.
Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen der Satzung vorzunehmen.

zu (3):
Mit der Festsetzung wird gesichert, dass die Pflanzungen im Plangebiet bzw. die Ersatzmaßnahmen auch einen Wert für den Naturraum, die Ökologie und das Landschaftsbild besitzen und damit ein Ausgleich bzw. ein Ersatz i.S.d. Naturschutzrechtes tatsächlich wirksam wird.

9. Auswirkungen der Planung

Nach Inkrafttreten der Satzung können insbesondere auf den Ergänzungsflächen Grundstücksteilungen vorgenommen und Baugenehmigungen beantragt werden. Die Bestimmungen der Satzung gestatten, durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich neue Baugrundstücke zu schaffen. Bei einer ortsüblichen Parzellierung mit ca. 20 m Grundstücksbreite können auf den Ergänzungsflächen 24 neue Baugrundstücke entstehen:

Wenn die Grundstücke nicht für den Eigenbedarf von bereits ortsansässigen Bauherren genutzt werden, können bei einem Ansatz von durchschnittlich 3 Bewohnern pro Grundstück zukünftig etwa 72 neue Einwohner im Bereich der Ergänzung leben.
Die Notwendigkeit zur Erweiterung bestehender oder zur Schaffung von neuen Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur ist aus diesem geringen potentiellen Einwohnerzuwachs nicht absleitbar.

Eine Teilungsvermessung der neuen Baugrundstücke ist in jedem Falle vorzunehmen.

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung befinden sich überwiegend im Privateigentum; diese Grundstücke gehören mehrheitlich unterschiedlichen Eigentümern. Daher muss man davon ausgehen,

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

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

Für die Gemeinde sind aus den Festsetzungen der Satzung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt abzuleiten.

Anhang 1
Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542), in Kraft getreten am 01. März 2010

Landesrecht

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I. S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28 S. 3)

Anhang 2
Quellenangaben

Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oder-Spree Stand: 31.12.2010

Gemeindelexikon für das Königreich Preußen. Heft III. Stadtkreis Berlin und Provinz Brandenburg. Berlin 1909

kirche-biegen: http://www.kirche-biegen.de/jacobsdorf_geschichte.htm, Stand Oktober 2011

Niekammer´s Landwirtschaftliche Güter-Adressbücher Band VII: Landwirtschaftliches Adreßbuch der Rittergüter, Güter und Höfe der Provinz Brandenburg. Leipzig 1929

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

wikipedia: http://de.wikipedia.org/wiki/Jacobsdorf, Stand Oktober 2011