Klarstellungssatzung mit Abrundungen für die Gemeinde Sieversdorf

Inhaltsverzeichnis:

- Plandarstellung mit Festsetzungen der Satzung M 1 : 2.000

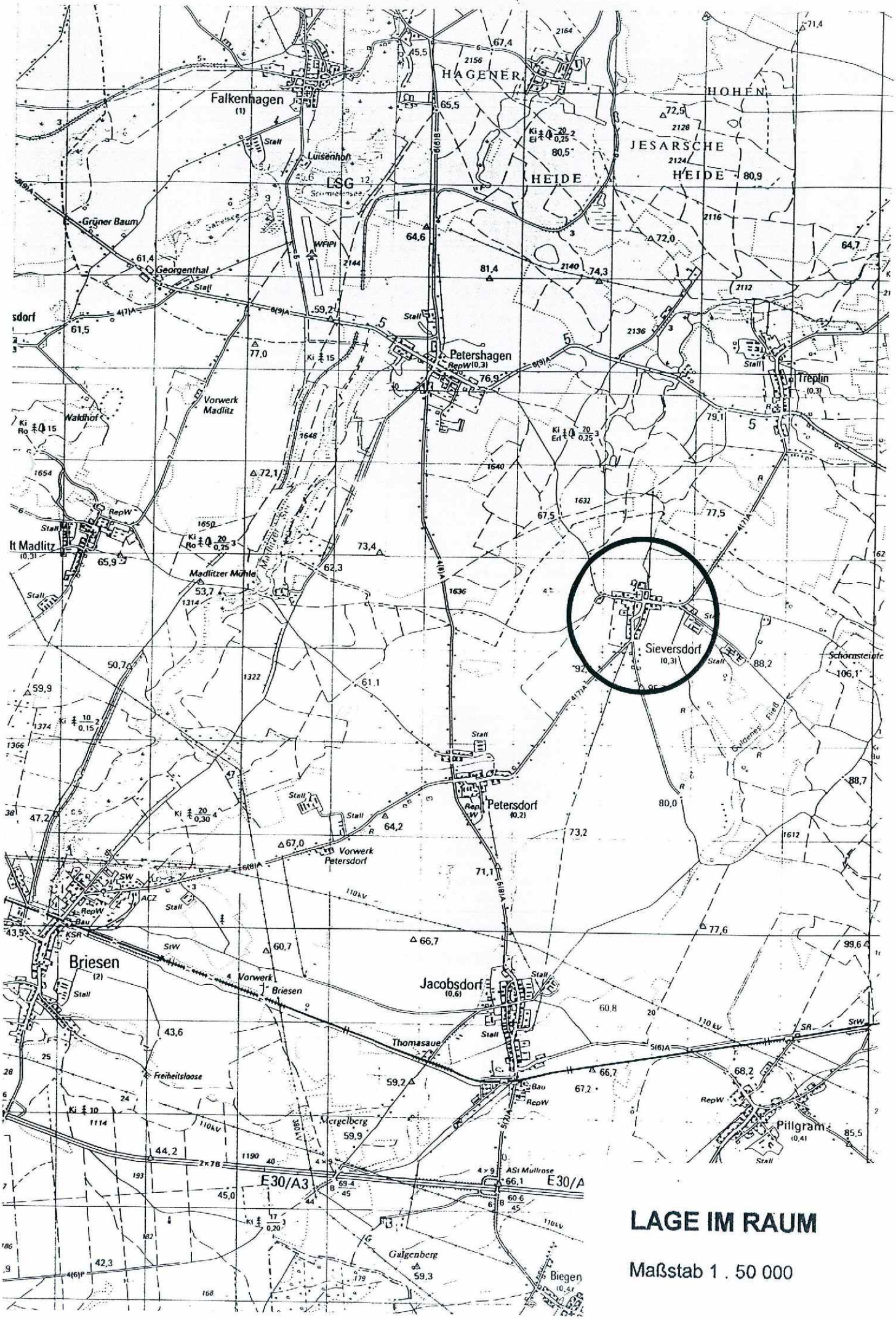
- Lage im Raum M 1 : 50.000

- Erläuterungstext zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen

- Anlage 1
  Übersicht der vom Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen betroffenen Flurstücke

- Anlage 2
  Landschaftspflegerischer Teil

- Anlage 3
  Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen


Falkenhagen
(1)
HAGENER
HOHEN
JESARSCHE
HEIDE
HEIDE
LSG
Luisenhof
Grüner Baum
Georgenthal
WFIPI
Petershagen
RepW (0,3)
Treplin
(0,3)
Vorwerk
Madlitz
Waldhof
Madlitzer Mühle
Sieversdorf
(0,3)
Petersdorf
(0,2)
Vorwerk
Petersdorf
Briesen
(2)
Vorwerk
Briesen
Jacobsdorf
(0,6)
Thomasaue
Freiheitsloose
Mergelberg
Galgenberg
Biegen
(0,4)
Pillgram
(0,4)
E30/A3
E30/A
AS t Müllrose
110kV
LAGE IM RAUM
Maßstab 1 . 50 000

Klarstellungssatzung mit Abrundungen für die Gemeinde Sieversdorf

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in der ab 1.1.1998 gültigen Fassung

2. Anlaß

Die von der Gemeinde Sieversdorf beabsichtigte Abrundung der vorhandenen bebauten Gebiete des Dorfes dient der baulichen Inanspruchnahme von Lükken und potentiell geeigneten Bauflächen. Sie nutzt damit das planungsrechtliche Instrumentarium des Baugesetzbuches, um ohne Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan dennoch eine angemessene und geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen.
Ausgangspunkt bildet die Klarstellung der planungsrechtlichen Situation des Innenbereiches bzw. die Abgrenzung des Außenbereiches. Durch die Darstellung von abzurundenden Baulandreserven wird Rechtssicherheit für die mögliche städtebauliche Weiterentwicklung des Ortes hergestellt und eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit ermöglicht. Die Gemeindevertretung von Sieversdorf hat deshalb am 27. 11. 1996 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (Beschluß-Nr. 18/96) und am 25. 2. 1998 im Rahmen eines Änderungsbeschlusses die Anwendung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neureglung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998) vom 18. 8. 1997 für die o. g. Satzung beschlossen.

3. Ziele der Satzung

- Klarstellung der Bereiche: Dorfanlage und Pillgramer Weg:
  Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche) zum Außenbereich.
  Die genaue Festsetzung der Grenzlinie ist deshalb von Bedeutung, weil ein erschlossenes Innenbereichsgrundstück Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück dagegen nicht.

- Einbeziehung von 4 Außenbereichsflächen mit engem Bezug zur bestehenden Bebauung in die festzusetzenden Innenbereiche.

Die Satzung stellt in ihrem Geltungsbereich planungsrechtliche Sicherheit her, fördert die Innenentwicklung und wirkt Zersiedlungstendenzen entgegen.
Die in den Innenbereich einbezogenen Abrundungsflächen bieten Raum für eine geordnete städtebaulich-dorfplanerische Entwicklung

in der Fläche 1: für ca. 5 Baugrundstücke
in der Fläche 2: für ca. 12 Baugrundstücke
in der Fläche 3: für ca. 2 Baugrundstücke und
in der Fläche 4: für 1 Baugrundstück.

Die Satzung wirkt zulassungsbegründend und erleichtert somit die Entscheidung für Bürger, Gemeindevertreter und Behörden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt 2 zusammenhängend bebaute Teile: die Ortslage und die Bebauung am Pillgramer Weg der Gemeinde Sieversdorf. Die genaue Abgrenzung ist im Plan ersichtlich. Die Stallanlagen werden nicht einbezogen.
Die Anlage 1 zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen enthält eine Übersicht der betroffenen Flurstücke.

5. Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich unabhängig von ihrer Genehmigungspflicht gemäß Brandenburgischer Bauordnung sowie für Maßnahmen gemäß § 19 BauGB.

6. Städtebauliche Struktur

Das Satzungsgebiet stimmt im Wesentlichen mit dem Siedlungskern der Ortslage Sieversdorf überein. Das historische Dorf entstand als Angerdorf und Gut in kompakter Siedlungsstruktur. In den 30er Jahren erfolgten planmäßig Dorferweiterungen mit Einzelbauernhöfen als Anlage (Pillgramer Straße).

Hauptsächlich prägen die aus der landwirtschaftlichen Nutzung enstandenen Höfe und eingeschossige Wohnhäuser mit Steildächern das Ortsbild. Im Einzelnen hat die Gemeinde Sieversdorf am 4.9.1991 eine Örtliche Bauvorschrift zum Schutz des Ortsbildes und der Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb der Ortslage (Gestaltungssatzung) erlassen. Der Ortsrand stellt sich fast ausschließlich mit seinen Obstgärten als harmonischer Übergang zur Landschaft dar.
Punktuell sind, vom Dorfkern abgerückt, in der Petershagener Straße und im Pillgramer Weg einzelne Wohnansiedlungen entstanden, die in einen geordneten städtebaulichen Zusammenhang mit der Ortslage zu bringen sind.
Ein einzeln stehendes Wohnhaus in der Nußallee verbleibt solitär im Außenbereich.

7. Festsetzungen

(auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der ab 1.1.98 gültigen Fassung)

§ 1 Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß Plandarstellung (Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB),

§ 2 Einbeziehung von 4 Außenbereichsflächen in die Dorfanlage bzw. den Bereich Pillgramer Weg gemäß Flächen 1, 2, 3 und 4 der Plandarstellung (Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
(1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen zur Landschaft hin abgegrenzt.
(2) Zulässig sind nur eingeschossige Gebäude.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen zur Fläche 1 (am Pillgramer Weg):
(1) Erhaltung der Gehölzbestände entlang des Pillgramer Weges
(2) Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten Hecke einschließlich von Bäumen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Übergangsbereich zur Feldflur
(3) Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen zur Fläche 2 (an der Petershagener Straße):
(1) Sicherung der Obstbestände
(2) Erhaltung aller vorhandenen Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung,
(3) Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten Hecke einschließlich von Bäumen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen im Übergangsbereich der nördlichen Teilfläche zur Feldflur
(4) Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen zur Fläche 3 (an der Frankfurter Straße):
(1) Anpflanzung einer mindestens 2 m breiten, einfassenden Hecke einschließlich von Bäumen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen im östlichen Übergangsbereich zur Feldflur (Ortseingang)
(2) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen zur Fläche 4 (an der Straße der Technik):
(1) Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze,
(2) Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück.

8. Begründung

. Klarstellung der Bereiche Dorfanlage und Pillgramer Weg:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Die Abgrenzung dient ausschließlich der Klarstellung der geltenden Rechtslage für den nicht beplanten Innenbereich, nach der Vorhaben nach den Regelungen des § 34 Abs. 1, 2 und 4 BauGB zulässig sind. Der Forderung des § 34 Abs. 1 BauGB nach Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und dem Schutz des Ortsbildes kommt besondere Bedeutung zu.

. Erweiterte Abrundung durch Flächen am Pillgramer Weg (Fläche 1), an der Petershagener Straße (Fläche 2), an der Frankfurter Straße (Fläche 3) und an der Straße der Technik (Fläche 4):

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die Ortsteile einbeziehen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Durch diese Abrundungen soll ein räumlicher Abschluß der beiden Ortsteile erfolgen.

Zur Fläche 1:
Einbezogen werden Anteile des Flurstücks 18 der Flur 13.
Durch die Darstellung der rückwärtigen Baugrenze sollen einerseits ein zu großes Verspringen der straßenseitigen Gebäudefronten und das Bauen in der 2. Reihe ausgeschlossen und andererseits das ausnahmsweise Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und von Garagen sowie überdachten Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung sind Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Zur Fläche 2:
Einbezogen werden Anteile der Flurstücke 11 und 13, Flur 15 und 22, 23, 24 und 25 der Flur 14. Durch die Darstellung der rückwärtigen Baugrenze sollen einerseits ein zu großes Verspringen der straßenseitigen Gebäudefronten und das Bauen in der 2. Reihe ausgeschlossen und andererseits das ausnahmsweise Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und von Garagen sowie überdachten Stellplätzen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Die Fläche 2 ist die einzige wesentliche Bauflächenerweiterung der Ortslage, die im Rahmen der Klarstellungssatzumg mit Abrundungen z. B. zur Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde einbeziehbar und bereits vollständig erschlossen ist (außer Abwasserentsorgung des gesamten Ortes).

Zur Fläche 3:
Einbezogen wird ein Teil des Flurstücks 19 der Flur 1.

Zur Fläche 4:
Einbezogen wird ein Teil des Flurstückes 32/2 der Flur 1.

Die Anlage 2 zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen enthält den grünordnerischen Fachbeitrag: "Landschaftspflegerischer Teil".

9. Nachrichtliche Übernahme

In die Plandarstellung wurden nachrichtlich übernommen:
- ein Bodendenkmalgebiet gemäß Mitteilung des Brandenburgischen Museums für Ur- und Frühgeschichte zum Flächennutzungsplan Sieversdorf vom 9.10.1996 (sh. auch Hinweise unter 10.) und
- eine Gehölzfläche (alter Obstbaumbestand), die nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützt ist.

10. Hinweise zur Einordnung neuer Gebäude

Es wird empfohlen, daß bei der Errichtung neuer Gebäude auf den in den Innenbereich einbezogenen Flächen bzw. Grundstücken zwischen der Straßenbegrenzung und Hausfront ein jeweils annähernd einheitlicher Abstand eingehalten und ihre Stellung an die vorhandene städtebauliche Situation bzw. Bebauung wie folgt angepaßt wird:
- in der Fläche 1 giebelständig zum Pillgramer Weg
- in der Fläche 2 traufständig zur Petershagener Straße und
- in der Fläche 3 traufständig zur Frankfurter Straße.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind folgende Hinweise und Empfehlungen für den Fall einer künftigen Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Abrundungen gegeben worden:

. Deutsche Telekom AG, Niederlassung 2 Potsdam,
Postfach, 15229 Frankfurt (O)

"Wir bitten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom abzustimmen, daß unsere Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Sollten Änderungen an unseren Fernmeldeanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlassungsprinzip zu erstatten.
Die Höhe der zu erstattenden Kosten wird Ihnen die zuständige Niederlassung mitteilen, sobald sie aufgrund detaillierter Ausbaupläne dazu in der Lage ist (Kostenübernahmevereinbarung).
Bei der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen bitten wir, die DIN 1989 zu berücksichtigen.
Die im Erdreich verlegten Fernmeldekabel der Deutschen Telekom sind Bestandteil von öffentlichen Zwecken dienenden Fernmeldeanlagen. Sie können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden.
Wir bitten Sie, die bauausführenden Firmen auf die Beachtung der 'Anweisung zum Schutze unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom bei Arbeiten anderer' (Kabelschutzanweisung) hinzuweisen, um solche Beschädigungen zu vermeiden.
Unsere Planungen sehen die weitere Verkabelung unseres Fernmeldenetzes entsprechend dem jeweiligen Bedarf vor."

. EWE AG, Bezirksmeisterei Fürstenwalde
Alte Langewahler Ch. 46A, 15517 Fürstenwalde

"Das Gebiet ist gastechnisch erschlossen. Die Kosten für die weitere Erdgaserschließung trägt die EWE AG, die Kosten für die Hausanschlüsse sind vom Kunden zu tragen. Je nach Art der Bebauung betragen die Anschlußkosten bis 100 m Anschlußlänge

bis 90 kW	*1.600,- DM zzgl. Mwst.*
bis 350 kW	*1.800,- DM zzgl. Mwst.*
bis 850 kW	*4.600,- DM zzgl. Mwst.*

Bitte wenden Sie sich nach Abschluß der Planungsphase nochmals an uns, wir werden dann eine entsprechende Anzahl Antragsformulare zusenden."

(Die im Zusammenhang mit dem Satzungsentwurf abgegebene Stellungnahme enthält Bestandskarten des Leitungsnetzes der EWE AG im Maßstab 1 : 1.000).

. FWA, Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH
Buschmühlenweg 171, 15230 Frankfurt (O)

"Zur Stabilisierung der Trinkwasserversorgung des Ortes ist 1998 der Bau einer Druckerhöhungsstation vorgesehen.
Entsprechend der noch nicht bestätigten Abwasserentsorgungskonzeption ist die Schmutzwassererschließung des Ortes bis 2012 nicht eingeordnet.

<u>Fläche 1</u> Pillgramer Weg (ca. 5 EH)
Zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung ist eine Auswechselung der Anschlußleitung vom Kreuzungspunkt Briesener Straße/Pillgramer Straße (TWL DN 150) erforderlich. Diese Auswechslung bzw. Neuverlegung ist in unserem Langfristenplan bis 2002 nicht enthalten.
Der Anschluß an das vorhandene System ist nicht möglich.

<u>Fläche 2</u> Petershagener Straße (ca. 10 EH)
Die in der Petershagener Straße vorhandene Trinkwasserleitung DN 80, welche bis zum letzten Gebäude liegt, ist für den Anschluß weiterer Eigenheime ausreichend.

<u>Fläche 3</u> Frankfurter Straße (ca. 2 EH)
Über das gekennzeichnete Grundstück verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150, welche auch für die Trinkwasserversorgung des Ortes Treplin genutzt wird. Die Leitung kann auf Grund fehlender Bestandsunterlagen nur in der ungefähren Lage eingetragen werden. Vor Festlegung der Grundstücksgrenzen ist daher eine örtliche Feststellung des Trassenverlaufs erforderlich. Einem Überbauen dieser Leitung wird nicht zugestimmt. Ggf. ist vor der Bebauung eine Leitungsumverlegung erforderlich. Dabei entstehende Kosten sind im Langfristenplan bis 2002 nicht enthalten.

Fläche 4 Straße der Technik
Die Trinkwasserversorgung der Eigenheime ist über eine Anschlußleitung an die in der Straße der Technik vorhandene Trinkwasserleitung PE HD 80 möglich. "
(Stellungnahme enthält Bestandskarten der vorhandenen Trinkwasserleitungen.)

. OSE AG, Oder-Spree Energieversorgung AG,
Postfach 279, 15202 Frankfurt (O),
Regionalzentrum Seelow
Moerser Straße 5, 15306 Seelow

"In Abhängigkeit vom entstehenden Elektroenergiebedarf sind gegebenenfalls Standorte für Trafostationen einzuordnen. Die zur Anwendung kommenden Kompaktstationen haben die Maße 3,0 x 2,0 x 1,5 m und müssen von 3 Seiten, mit einem Abstand von 1,5 m zum nächsten Objekt, begehbar sein. Außerdem muß die Möglichkeit der Umsetzung mit Kran bestehen. Sollten Sie bei Ihrer weiteren Bearbeitung Kenntnis über Abnehmer mit erhöhtem Leistungsbedarf erhalten, bitten wir um Mitteilung, damit entsprechende Maßnahmen im EVU zum Erschließung eingeleitet werden können."
(Stellungnahme enthält Bestandsdarstellung der Mittelspannungsleitung.)

. Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Oder-Spree
Breitscheidstr. 3b, 15848 Beeskow

"Auf den Grundstücken sollten einheimische Nadelgehölze in äußerst geringem Umfang angepflanzt werden. Auf fremdländische Nadelgehölze sollte möglichst ganz verzichtet werden.[1)] Auf den Grundstücken ist vorhandener Baumbestand weitestgehend zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Sind zur Schaffung von Baufreiheit Baufällungen notwendig, so ist der Antrag auf Genehmigung schriftlich mit Begründung an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zu richten. Dem Antrag ist ein Bestandsplan mit Foto beizufügen, aus dem die auf dem Grundstück befindlichen Bäume nach Standort, Art, Höhe und Stammumfang in 1,3 m Höhe hervorgehen. Die Genehmigung ist bei Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, erforderlich. Beeinträchtigungen des Wachstums der geschützten, ortsbildprägenden Alleebäume und geschützter Einzelbäume durch Überbauung der Wurzelbereiche und durch Aufgrabungen für Leitungen sowie wesentliche Veränderungen des charakteristischen Aussehens von geschützten Bäumen durch Gebäudeeinrichtungen im Kronenbereich, sind zu vermeiden."

[1)] (Anlage 3 enthält eine Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölze.)

. Untere Wasserbehörde, Landkreis Oder-Spree
Breitscheidstr. 3b, 15848 Beeskow

"Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz zu gewährleisten. Alle wassertechnischen Belange sind mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband abzustimmen. Die Ableitung des Niederschlagswassers sollte so gestaltet werden, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) verwertet wird bzw. bei guter Versickerungsfähigkeit des Bodens zur Versickerung gelangt. Die Versiegelung der Flächen ist auf das wirklich notwendige Mindestmaß zu beschränken. Anzustreben ist, nicht ständig frequentierte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten, soweit der Umgang oder die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen wird."

. Untere Abfallwirtschaftsbehörde /Altlasten
Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr. 3b, 15848 Beeskow

"Sollten im Verlauf der Realisierung von Vorhaben in diesen Planbereichen neue Erkenntnisse gewonnen werden, die darauf schließen lassen, daß in der Vergangenheit auf diesen Grundstücken mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und daraus eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht oder künftig ausgehen kann, ist das Umweltamt unverzüglich darüber zu informieren."

. Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Oder-Spree
Breitscheidstr. 3b, 15848 Beeskow

"Die zu erwartenden Baumaßnahmen sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§ 21 DSchG). Diese entscheidet dann im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte."

. Straßenverkehrsamt, Landkreis Oder-Spree
Breitscheidstr. 3b, 15848 Beeskow

"Vor Zustimmung zur Fläche 3 [1] vom Straßenverkehrsamt ist die spätere Nutzung (Fahrzeugaufkommen) sowie ist das Problem der Anbindung an die Landesstraße zu klären."

---

[1] d. h. die Zustimmung zu einem konkreten Bauvorhaben auf der Fläche 3.

. Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg
Hauptallee 116/8, 15838 Waldstadt

"Für den von Ihnen geplanten Bereich kann meinerseits nur eine pauschale Einschätzung gegeben werden. Ich gehe davon aus, daß er insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist und bitte Sie, dies bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Erst nach Abschluß der Planungsphase sind für die konkreten Bauvorhaben entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. In Ihrem Interesse weise ich Sie darauf hin, daß zur Zeit mit einer mehrmonatigen Antragsbearbeitung zu rechnen ist."

11. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1

Übersicht der vom Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für die Gemeinde Sieversdorf betroffenen Flurstücke

Flur 1

Flurstücke:	1, 2, 3, 8, 9/4, 12, 13, 14, 16, 22/1, 22/2, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 85, 86, 87, 88, 89, 90
Anteile der Flurstücke:	4, 5, 7, 10, 11, 15, 19, 20, 21, 32/2, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34, 37, 46

Flur 2

Flurstück:	4
Anteile der Flurstücke:	1, 5, 8/1, 8/3, 8/5, 9, 10/1

Flur 8

Flurstücke:	2, 7, 8, 13/1, 25/2, 30, 31, 41
Anteile der Flurstücke:	1/1, 1/2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 13/2, 25/1, 26/1, 26/2, 28/2, 32, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 55, 57

Flur 13

Anteile der Flurstücke:	11/1, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 28, 30A, 31, 32, 33, 34

Flur 14

Flurstücke:	6/2, 7/2, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 20
Anteile der Flurstücke:	6/1, 7/1, 11, 12, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 66

Flur 15

Flurstücke:	3, 4, 9
Anteile der Flurstücke:	1, 2, 5, 6, 7, 8, 11, 13

Anlage 2 und 3

zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen

der Gemeinde Sieversdorf

Landschaftspflegerischer Teil

März 1998

Bearbeiter:
H.Betke
B. Schlesinger

BEST PLAN

Inhaltsübersicht

ANLAGE 2

Abrundungsfläche 1
Pillgramer Weg

Bestand
Wirkungen
Maßnahmen / Festsetzungen

Abrundungsfläche 2
Petershagener Straße

Bestand
Wirkungen
Maßnahmen / Festsetzungen

Abrundungsfläche 3
Frankfurter Straße

Bestand
Wirkungen
Maßnahmen / Festsetzungen

Abrundungsfläche 4
Straße der Technik

Bestand
Wirkungen
Maßnahmen / Festsetzungen

LEGENDE
zu Bestandskarten und Maßnahmeplänen

Biotopliste

Bestandskarten M 1:1000
für Flächen 1 bis 4

Maßnahmepläne M 1:1000
für Flächen 1 bis 4

ANLAGE 3

Liste geeigneter einheimischer und standortgerechter Arten
für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Fläche 1

Bestand

Fläche 1 am Pillgramer Weg, liegt am südlichen Ortsrand von Sieversdorf und ist etwa 3800 m² groß. Die Flächennutzung im Bestand wird fast ausschließlich durch intensiv genutzten Acker geprägt. Am Pillgramer Weg sind Reststrukturen der nach Süden wegbegleitend verlaufenden Hecke vorhanden. Diese Hecke beginnt jeweils am Ortsrand, jensets der Bebauung und setzt sich mehr oder weniger lückig und aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen bestehend am Pillgramer Weg fort. In den Lücken ist ein von Gräsern dominierter Saum ausgebildet, der sich wiederum mit ruderaler oder intensiv gepflegter Tendenz auch in den Ort hinein erstreckt. Weitere Angaben, insbesondere zu den kartierten Biotoptypen, sind der zeichnerischen Bestandsdarstellung zu entnehmen.

Wirkungen

Boden
-Verlust von insgesamt 1520 m² belebten Bodens durch Bauwerke und 760 m² durch Nebenanlagen

Wasser
-Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden),
kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden

Klima / Luft
-Verminderung der Luftbewegung durch Bebauung und Gehölze
-Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung aber Minderung durch geringere Luftbewegung und permanente Vegetationsflächen
Keine negative Änderung des Mikroklimas zu erwarten

Arten Biotope
-mittelfristig erhöhte Lebensraumqualität gegenüber Intensivacker durch Gärten und Ortsrandbegrünung (Hecke: Wildobst u.a. einheimische Gehölze analog Bestand)

Landschaftsbild
-unter Beachtung der durch den Bestand vorgegebenen Bauvolumen und Gebäudestellung sowie Eingrünung kein Eingriff in Landschaftsbild, da Vielfalt und Eigenart der Situation erhalten bleiben.

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen

(1) Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet)
(2)maximaler Abstand (Bautiefe) der Bauten zur Straße 20m
(3) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
(4) Erhaltung der Gehölzbestände entlang des Pillgramer Weges
(5)mind. 2m breite Hecke aus einheimischen Standortgerechten Gehölzen im Übergangsbereich zur Feldflur

Da die Gemeinde Sieversdorf auch den Abriß der nördlich benachbarten ehemaligen Kartoffelsortieranlage plant, wird auch der Eingriff in das Schutzgut Boden teilweise ausgeglichen. Dabei wird nicht nur ein Gebäude mit etwa 130 m² Grundfläche abgerissen, sondern die gesamte umgebende Fläche wird als 'Grünzäsur' zwischen dem Siedlungskörper des alten Dorfes und der jüngeren Siedlung im Süden entwickelt, was wiederum positive Wirkungen auf alle übrigen Schutzgüter ausübt.

Fläche 2

Bestand

Fläche 2 an der Petershagener Straße liegt am westlichen Ortsrand und hat eine Größe von ca. 12200m² wovon etwa 7300 m² durch zwei bereits vorhandene Hofstellen und deren zugeordnete Gärten eingenommen werden. Die vorhandenen Hofstellen bilden die Grenze zur offenen Landschaft.
Für die Bebauung vorgesehen sind wiesenartige Offenflächen nördlich und südlich der gepflasterten Petershagener Straße zwischen o.g. Hofstellen und der geschlossenen Bebauung des Ortes. Im Süden bleibt dabei ein 20-35 m tiefer Streifen dieser Wiese bis zum einschließenden Gehölzsaum unbebaut. Auf dieser Teilfläche finden sich im Westen Altobstbestände die nach §32 BbgNatSchG geschützt sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen.
Weitere lückige Gehölzbestände, in der Form von kurzen Strauchabschnitten und im Süden mit Einzelbäumen angereichert, finden sich beidseitig der Petershagener Straße. Die großen Lücken gestatten ihre Erhaltung auch bei einer Bebauung von Nachbarflächen. Geringe Verluste an Sträuchern können auf den entstehenden Grundstücken ebenfalls durch eine Begrünung im Übergang zur Feldflur ausgeglichen werden.

Wirkungen

Boden
-Verlust von insgesamt 4750m² belebten Bodens durch Bauwerke und bis zu 2400 m² durch Nebenanlagen

Wasser
-Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden),
kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden

Klima / Luft
-Verminderung der Luftbewegung durch Bebauung und Gehölze
-Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung aber Minderung durch geringere Luftbewegung und Anpflanzung von Gehölzen.
-Keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten

Arten / Biotope
-Verlust von Teilen einer Frischwiese
-Möglicher Eingriff in Altobstbestand (bis zu 4 Bäume)
-Verluste im Straßenbegleitenden Gehölzbestand möglich jedoch auf den Grundstücken ausgleichbar

Landschaftsbild
-Bebauung von Offenflächen beidseitig der Straße
-Entstehung eines geschlossenen Siedlungsstreifens wird möglich

- unter Beachtung der durch den Bestand vorgegebenen Bauvolumen, Gebäudestellung, minimaler Grunstücksgrößen sowie der dorfgerechten Eingrünung erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild, da Vielfalt und Eigenart der Situation am Ortsrand in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben.

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen

(1) Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,4 (Allgemeines Wohngebiet)
(2) Anpassung von Neubauten an Volumen und Stellung vorhandener Baukörper
(3)maximaler Abstand (Bautiefe) der Bauten zur Straße 20m
(4) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
(5) Sicherung der Altobstbestände durch Festlegung der Baugrenzen
(6) Erhaltung aller vorhandenen Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung
(7)mind. 2m breite Hecke aus einheimischen Standortgerechten Gehölzen im Übergangsbereich der nördlichen Teilfläche zur Feldflur

---

Fläche 3

Bestand

Fläche 3 an der Frankfurter Straße liegt am östlichen Ortsrand und hat eine Größe von 1500m². Sie liegt im Niveau etwa 1m über der Straße und wird überwiegend (ca. 1000 m² im östlichen Teil) als Grabeland genutzt und entsprechend regelmäßig umgebrochen und bestellt. Dieser Charakter, einer eingezäunten Anbaufläche, setzt sich nach Osten noch über weitere 500m² fort. Im Gegensatz dazu ist der östliche Teilbreich von zahlreichen älteren Obstbäumen bestanden. Dieser grenzt an bereits bebaute Flächen und dient gleichzeitig der Kleintierhaltung (Hühner) so daß der Boden Teilweise vegetationsfrei ist. Dennoch sind diese Bestände nach §32 BbgNatSchG geschützt und sollten nicht beeinträchtigt werden (möglich über Ausnahmegenehmigung nach §36 BbgNatSchG und entspr. Ersatzleistungen). Eine Aussparung von der Bebauung bedeutet auch für alle weiteren Schutzgüter eine mindernde Maßnahme.
Da die Fläche an der Hauptstraße des Ortes liegt, besteht eine gewisse Belastung durch den Verkehr (Emissionen, Lärm, Erschütterungen) die jedoch deutlich unter städtischen Größenordnungen liegt. In der Ortslage erstreckt sich entlang der Frankfurter Straße eine Reihe stattlicher Spitzahorn-Bäume bis in den Bereich der Abrundungsfläche 4. Eine Fortführung bis zum Ende des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes ist im Sinne der Anpassung an das traditionelle Ortsbild erforderlich.

Wirkungen

Boden
- Verlust von insgesamt 600 m² belebten Bodens durch Bauwerke und 200 m² durch Nebenanlagen (unter Aussparung der Obstfläche)

Wasser
- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden),
kann durch Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ausgeglichen werden

Klima Luft
- Verminderung der Luftbewegung durch Bebauung und Gehölze
- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung aber Minderung durch geringere Luftbewegung und Anpflanzung von Gehölzen.
- Aufgrund der geringen Ausdehnung ist keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten

Arten / Biotope
- möglicher Verlust an Altobstbestand kann durch Aussparung von der Bebauung vermieden werden

Landschaftsbild
- Erweiterung der bebauten Fläche
- unter Beachtung der durch den Bestand vorgegebenen Bauvolumen, der Gebäudestellung, Grunstücksgrößen sowie der dorfgerechten Eingrünung erfolgt eine Aufwertung der Ortseingangssituation

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen

(1) Festsetzung des Altobstbestandes als private Grünfläche
(2) Anpassung von Neubauten an Volumen und Stellung vorhandener Baukörper
(3) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
(4) Anlage eines flächigen Feldgehölzes aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Östlichen Übergangsbereich zur Feldflur (Ortseingang)
(5) Reduzierung der zusätzlich oder durch Nebenanlagen überbaubaren Fläche (§19 BauNVO)
(6) Verlängerung der Baumreihe an der Frankfurter Straße bis zum östlichen Ende der Fläche 3

Fläche 4

Bestand

Fläche 4 liegt am nordöstlichen Ortsrand an der Straße der Technik und hat eine Größe von 650m². Sie grenzt an die westlich gelegene Hofbebauung und wird gegenwärtig intensiv gärtnerisch genutzt. Mit Ausnahme der Säume ist sie zeitweilig vegetationsfrei. Drei kleinere Obstbäume (Kirschen) finden sich in den seitlichen Randzonen während nördlich größere Koniferen (Lärchen, Fichten) und eine Reihe Altobstbäume anschließen, die aber alle außerhalb stehen und nicht von möglichen Eingriffen betroffen sind. Die Elemente des ländlichen Ortsbildes sind in starker Weise durch einen östlich benachbarten Abstellplatz für Technik mit mehreren 1000 m² beeinträchtigt. Hier besteht mehr als die Möglichkeit, geringfügige Wirkungen einer möglichen bebauung durch ein Eigenheim auf das Ortsbild und auch den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen, da die Maschinen teilweise schrottreif sind und die Möglichkeit der Schadstoffemission besteht.

Wirkungen

Boden
-Verlust von insgesamt 390 m² belebten Bodens durch Bauwerke und bis zu 130 m² durch Nebenanlagen

Wasser
- Verlust von Sickerflächen durch Überbauung (s. Boden),
kann durch Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ausgeglichen werden

Klima / Luft
- Erhöhung der Verdunstung und Reflektion durch Bebauung aber Minderung durch Anpflanzung von Gehölzen.
- Aufgrund der geringen Ausdehnung ist keine erhebliche Änderung des Mikroklimas zu erwarten

Arten / Biotope
-Wirkungen beziehen sich ausschließlich auf Bodenleben
und ubiquistische Insekten (Gemüseanbau) und können teilweise durch ständige Vegetation bzw. höheres Grünvolumen ausgeglichen werden

Landschaftsbild
-unter Beachtung der durch den Bestand vorgegebenen Bauvolumen, der Gebäudestellung sowie der dorfgerechten Eingrünung erfolgt keine erhebliche Veränderung oder Beeinträchtigung der Ortseingangssituation
- verlagerung des benachbarten Abstellplatzes führ zur Aufwertung der Gesamtsituation

Vorschläge für Maßnahmen/ Festsetzungen

(1) Reduzierung der zusätzlich oder durch Nebenanlagen überbaubaren Fläche (§19BauNVO)
(2) Anpassung von Neubauten an Volumen und Stellung vorhandener Baukörper
(3) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
(4)dorfgerechte Eingrünung bes. der östlichen Grenze durch Hecke mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern oder Obstbäume
(5) Auflösung oder Verlagerung des benachbarten Abstellplatzes bei Verfügbarkeit (Eigentümer?)

LEGENDE

Bestand

Abrundungsfläche

Gebäude

Hof und Hausgarten

Säume und Wiesen

Ackerfläche

Sträucher

Bäume

1131 Biotopnummer

Ae	Aesculus hipp.-Roßkastanie
Ap	Acer platanoides -Spitzahorn
Cr	Crataegus spec.-Weißdorn
Ma	malus dom.- Apfel
Po	Populus spec.- Pappel
Pr	Prunus spec.-Kirsche, Pflaume
Qr	Quercus spec.- Eiche
Rs	Rosa canina- Hundsrose
Sa	Sambucus nigra- Holunder

Maßnahmen

Baugrenzen

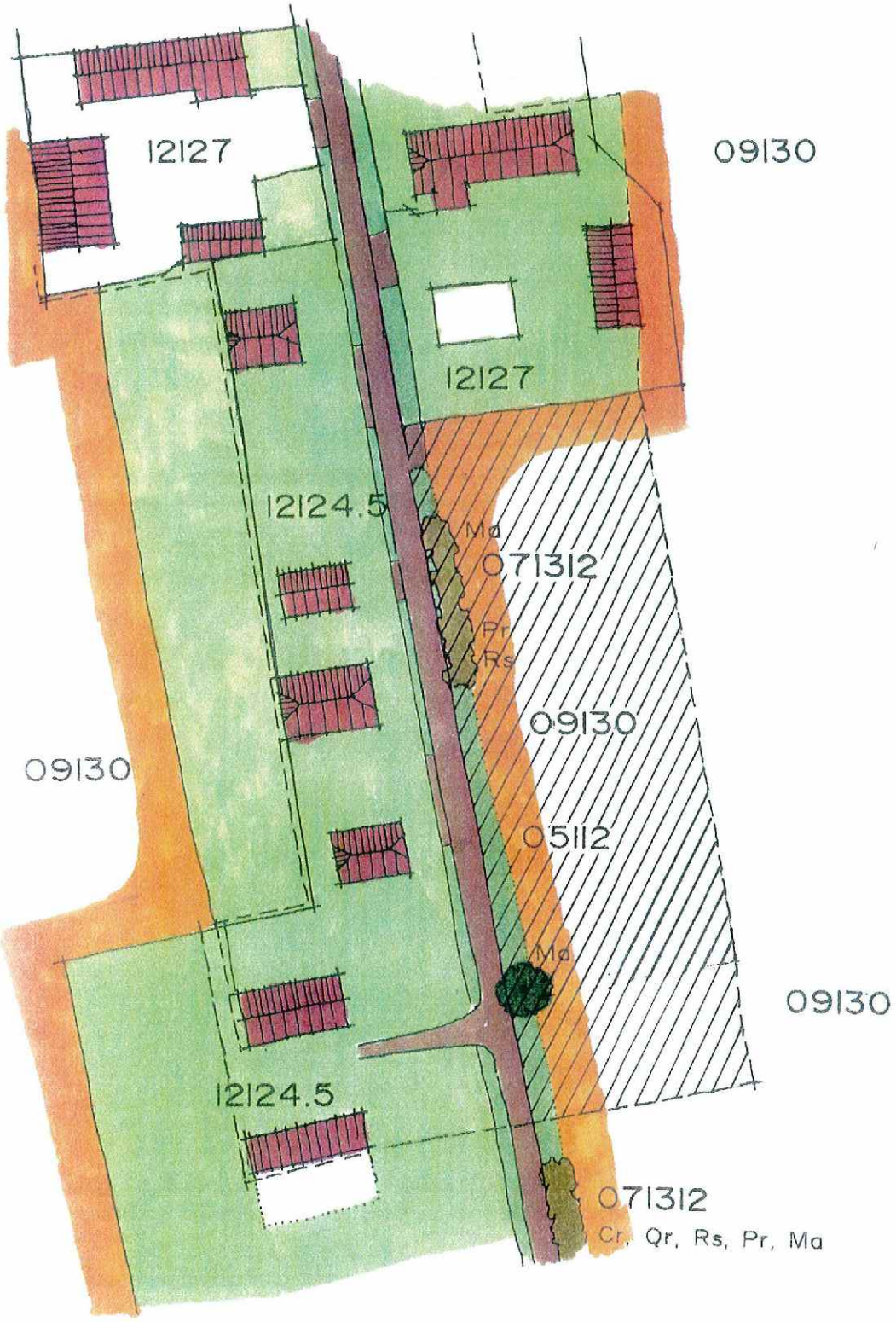
Gehölzstruktur/ Ortsrandbegrünung

(3) Maßnahmenummer

Biotopliste

05112	**Frischwiesen**
05142	**Staudenfluren (Säume)** frischer, nährstoffreicher Standorte
07102	**Laubgebüsche** frischer Standorte
071312	**Hecken und Windschutzstreifen** ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze
071421	**Baumreihen** mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
07150	**alte Solitärbäume und Baumgruppen**
07171*	**flächige, alte Obstbestände (Streuobstwiesen)** genutzte Streuobstwiesen
07172*	**flächige, alte Obstbestände** genutzte Altobstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs
07182	**Obstbaumreihe**
09130	**Intensivacker**
10112	**Grabeland**
10121	**dörfliche Ruderalfluren**
12124.2	**Kleinsiedlung** ältere Siedlungsbereiche mit Gärten
12124.5	**Kleinsiedlung** Siedlungsbereiche ohne nennenswerte Gehölze
12124.6	**Kleinsiedlung** Neubebauung mit Gartenbereichen (max. 5 Jahre alt)
12127	**Dorfgebiete, Dorfkerngebiete** Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen
12131	**Straßen** Hauptstraße, durch Nachbarfläche nicht zu definieren
12145	**Lagerflächen**

Mit * gekennzeichnete Biotope sind nach §32 BbgNatSchG geschützt.
Die Bezeichnung der Biotope erfolgt nach der 'Biotopkartierung Brandenburg - Kartierungsanleitung' des Landesumweltamtes Brandenburg.

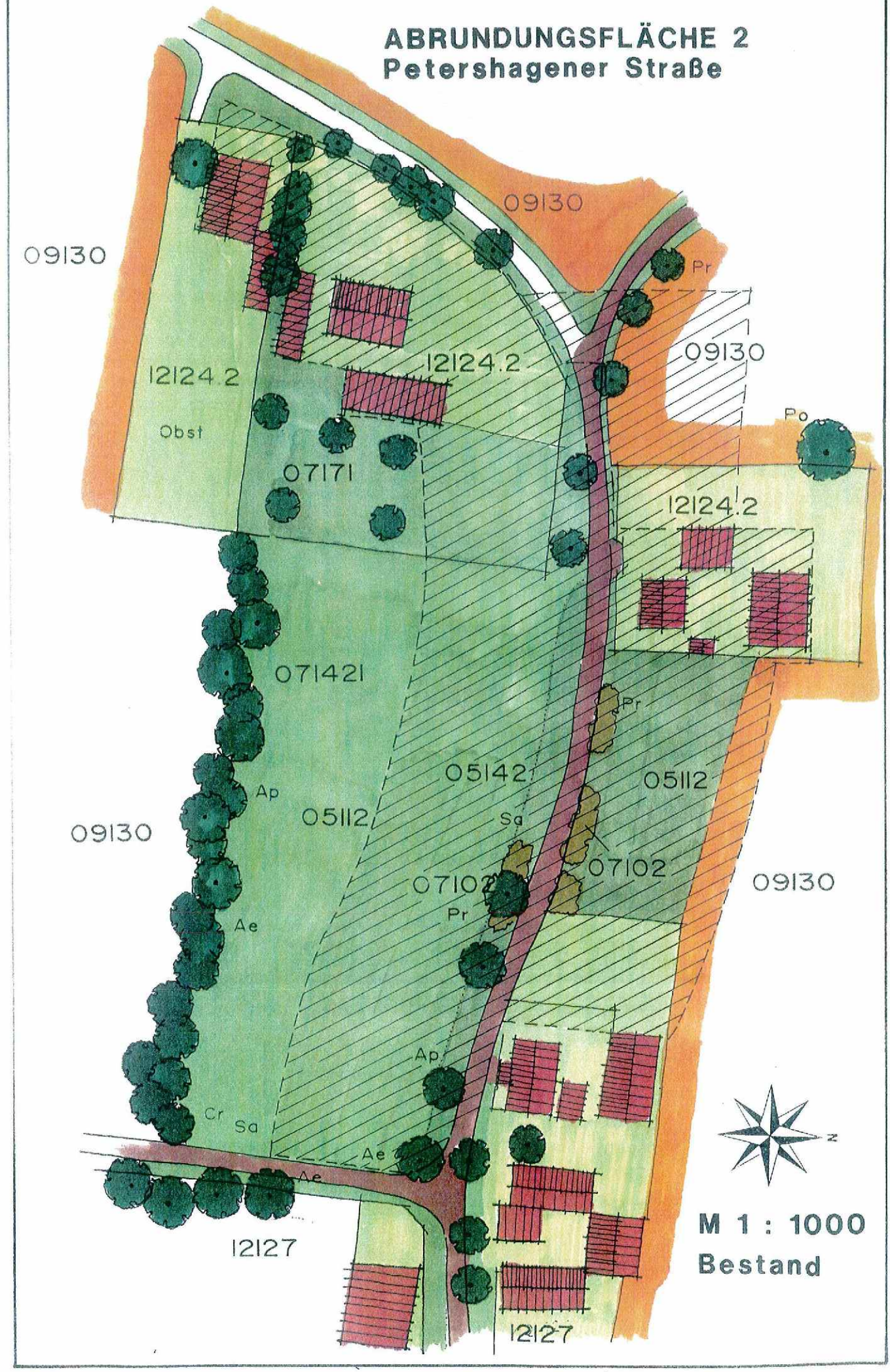


ABRUNDUNGSFLÄCHE 1
Pillgramer Weg

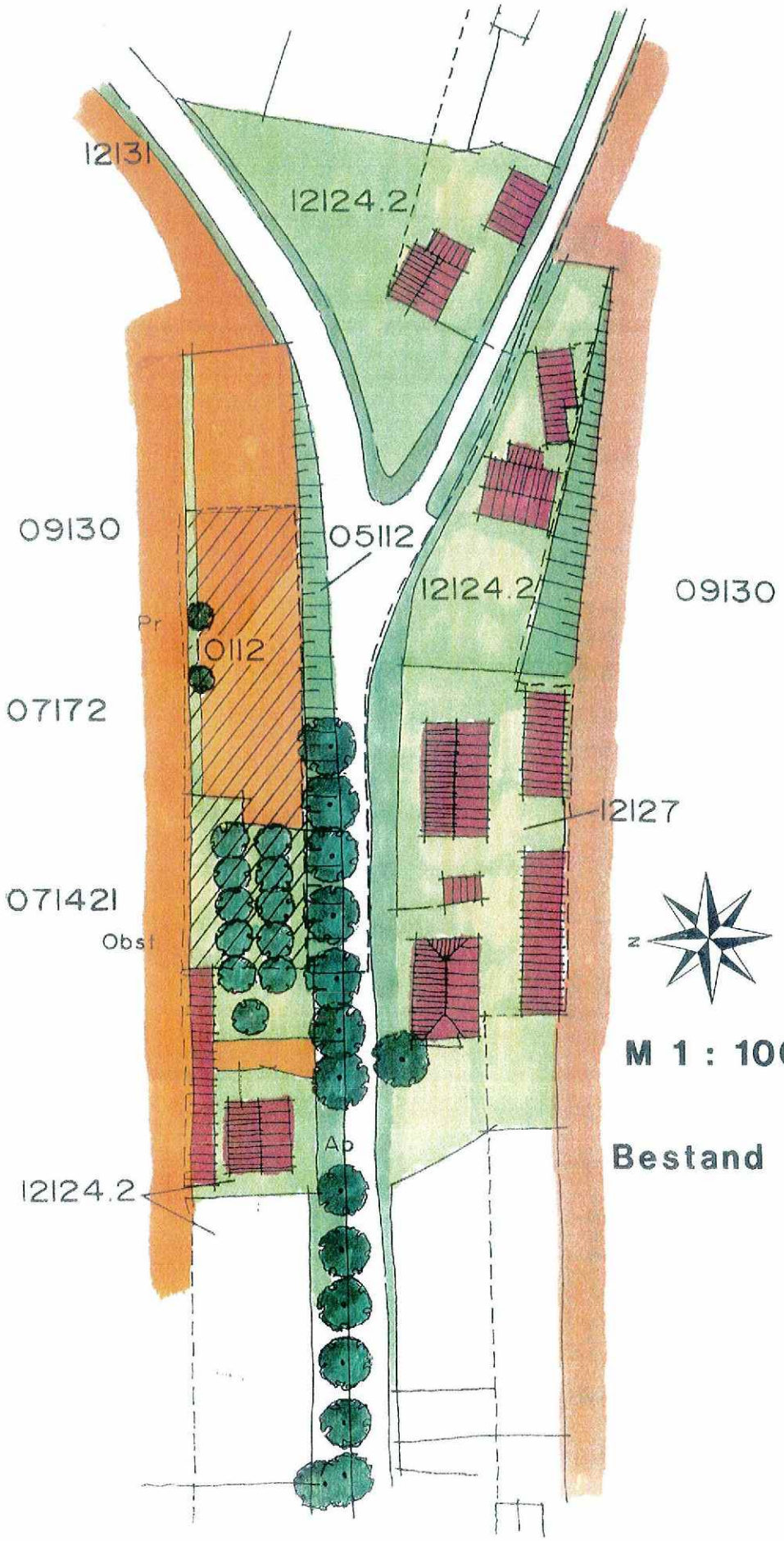
N

M 1 : 1000

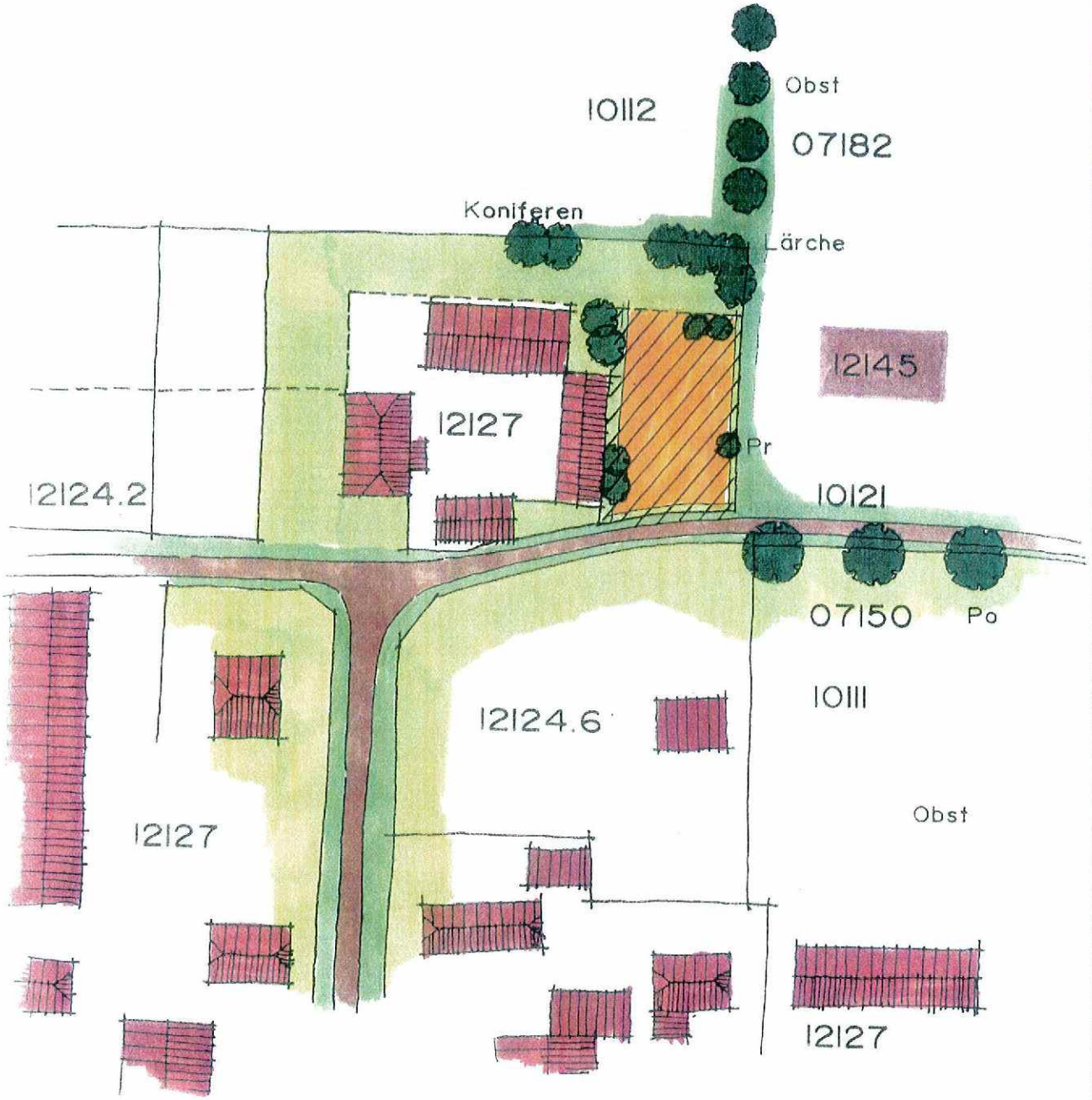
Bestand


ABRUNDUNGSFLÄCHE 2
Petershagener Straße
09130
09130
Pr
09130
12124.2
12124.2
Obst
Po
07171
12124.2
071421
Pr
05142
05112
Ap
05112
09130
Sa
07102
07102
09130
Pr
Ae
Ap
Cr
Sa
Ae
Ae
12127
12127
N
M 1 : 1000
Bestand

ABRUNDUNGSFLÄCHE 3
Frankfurter Straße



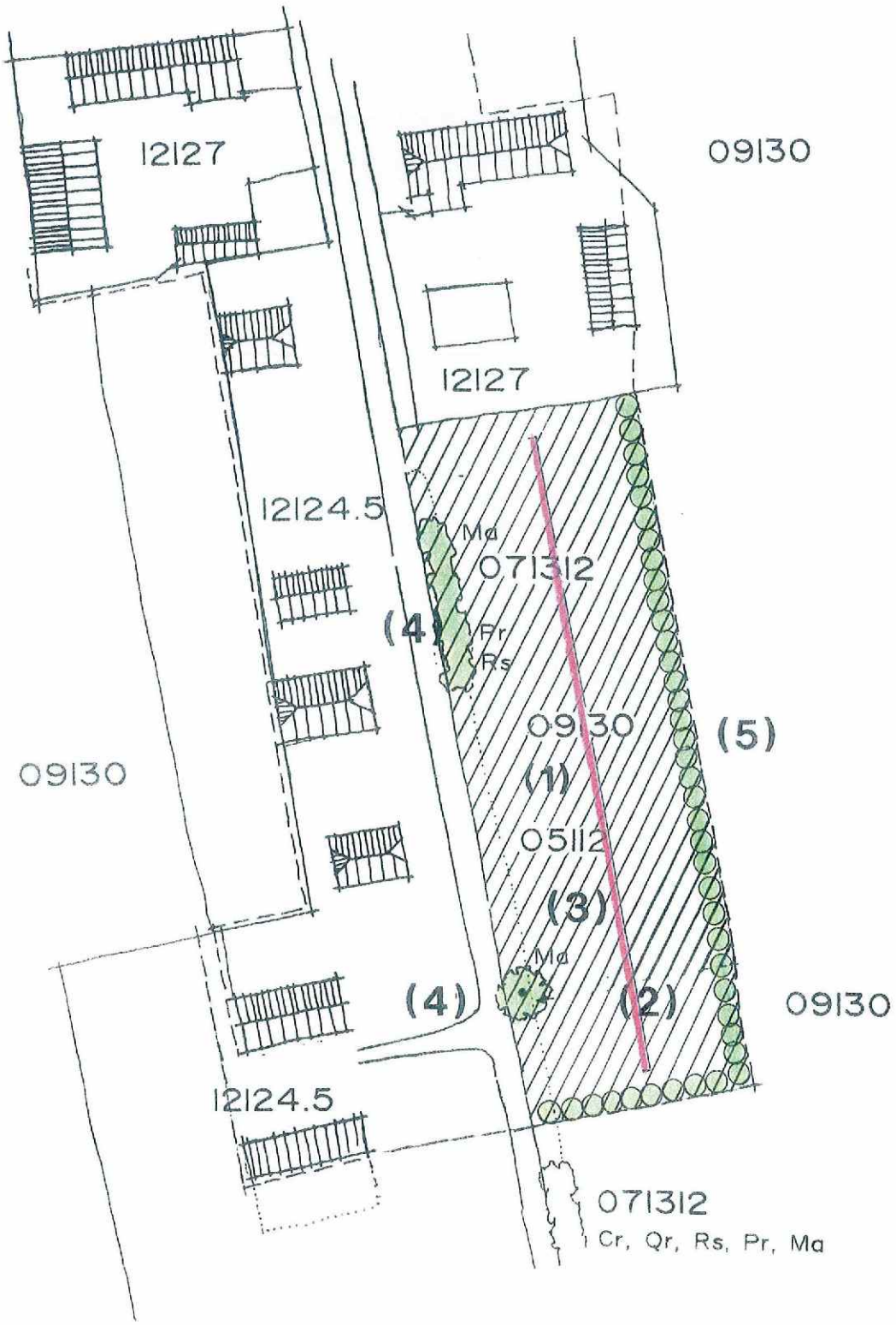
ABRUNDUNGSFLÄCHE 4
Straße der Technik



M 1 : 1000

N

Bestand



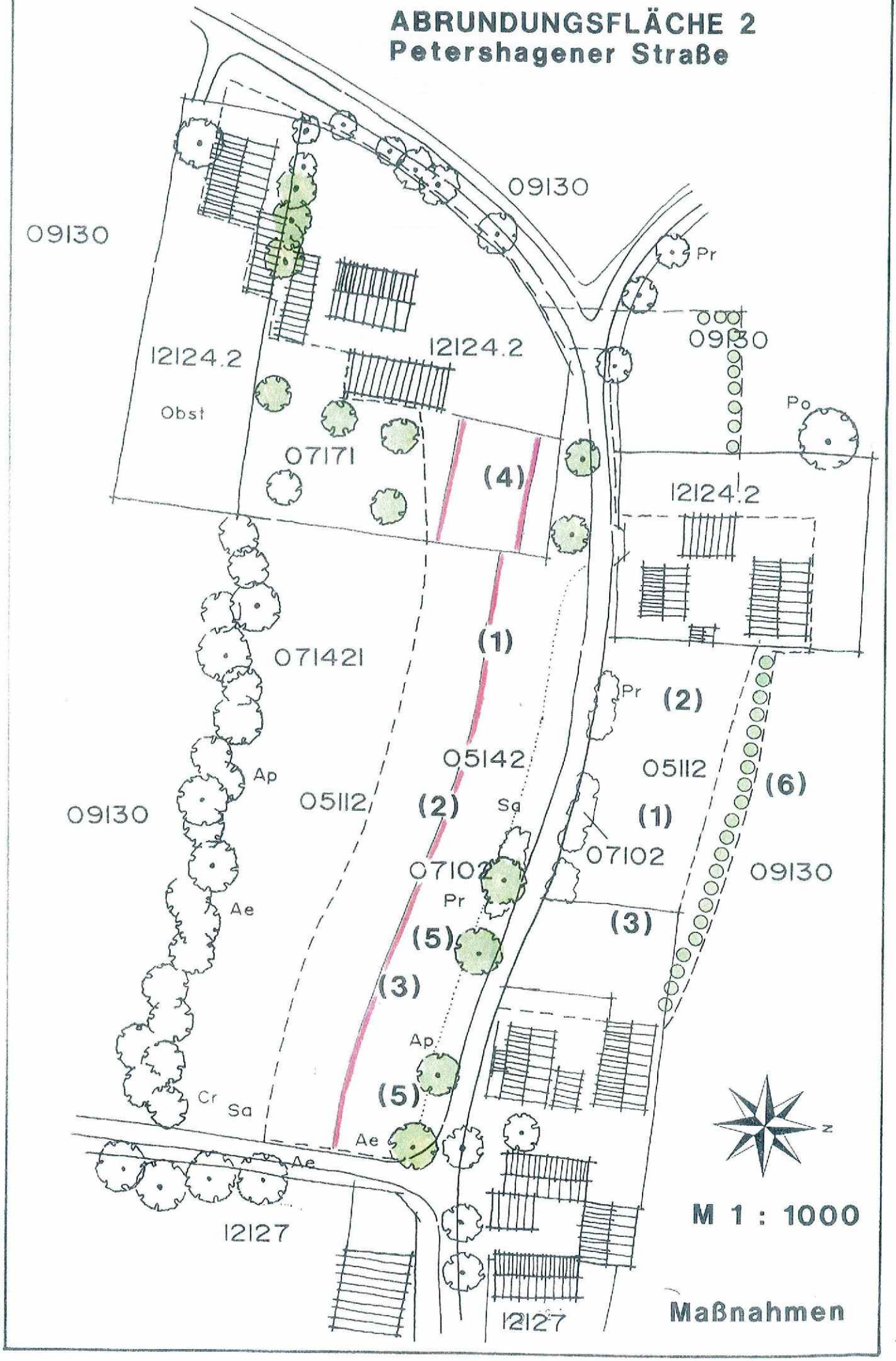
ABRUNDUNGSFLÄCHE 1
Pillgramer Weg

M 1 : 1000

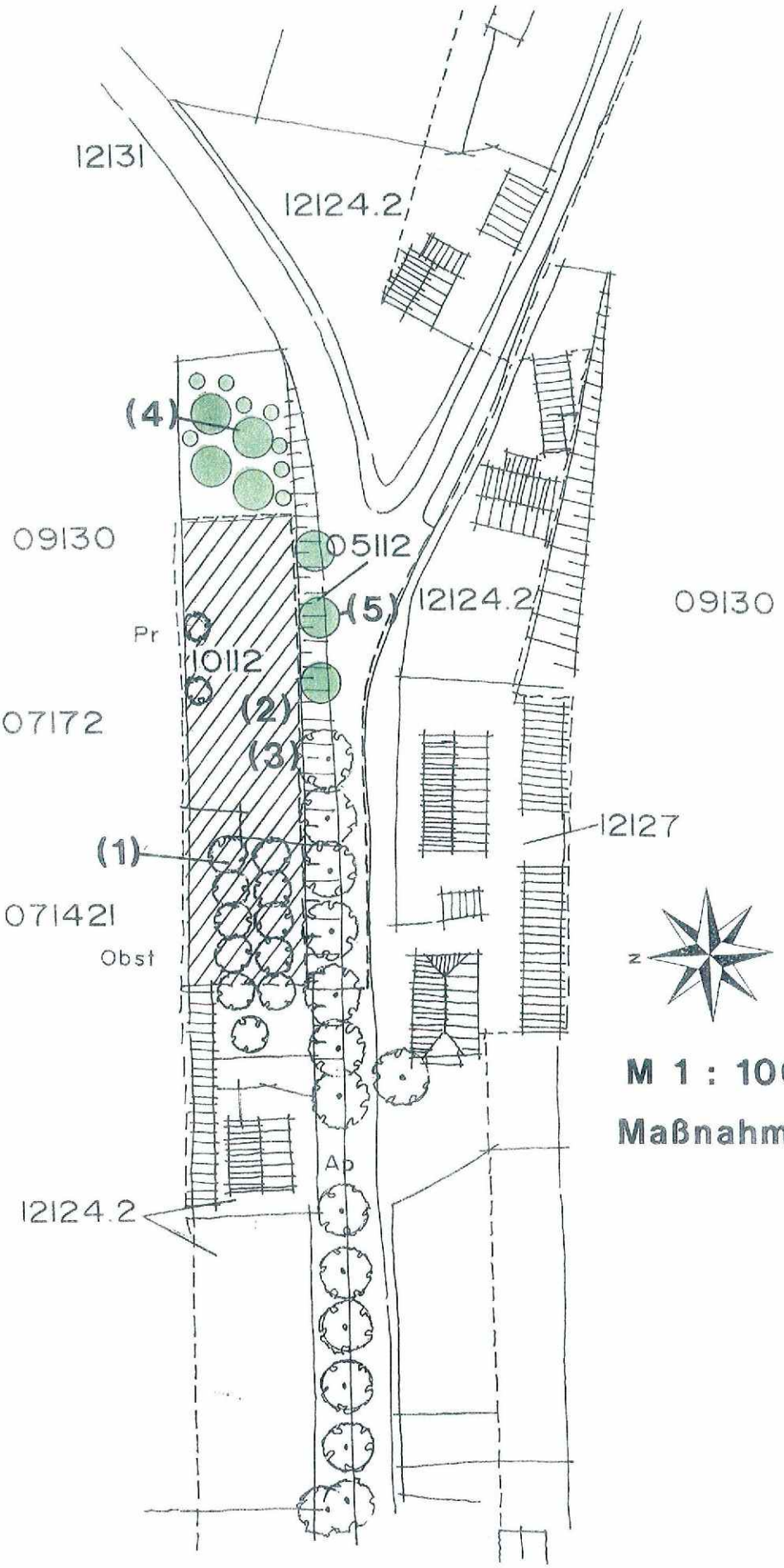
N

Maßnahmen

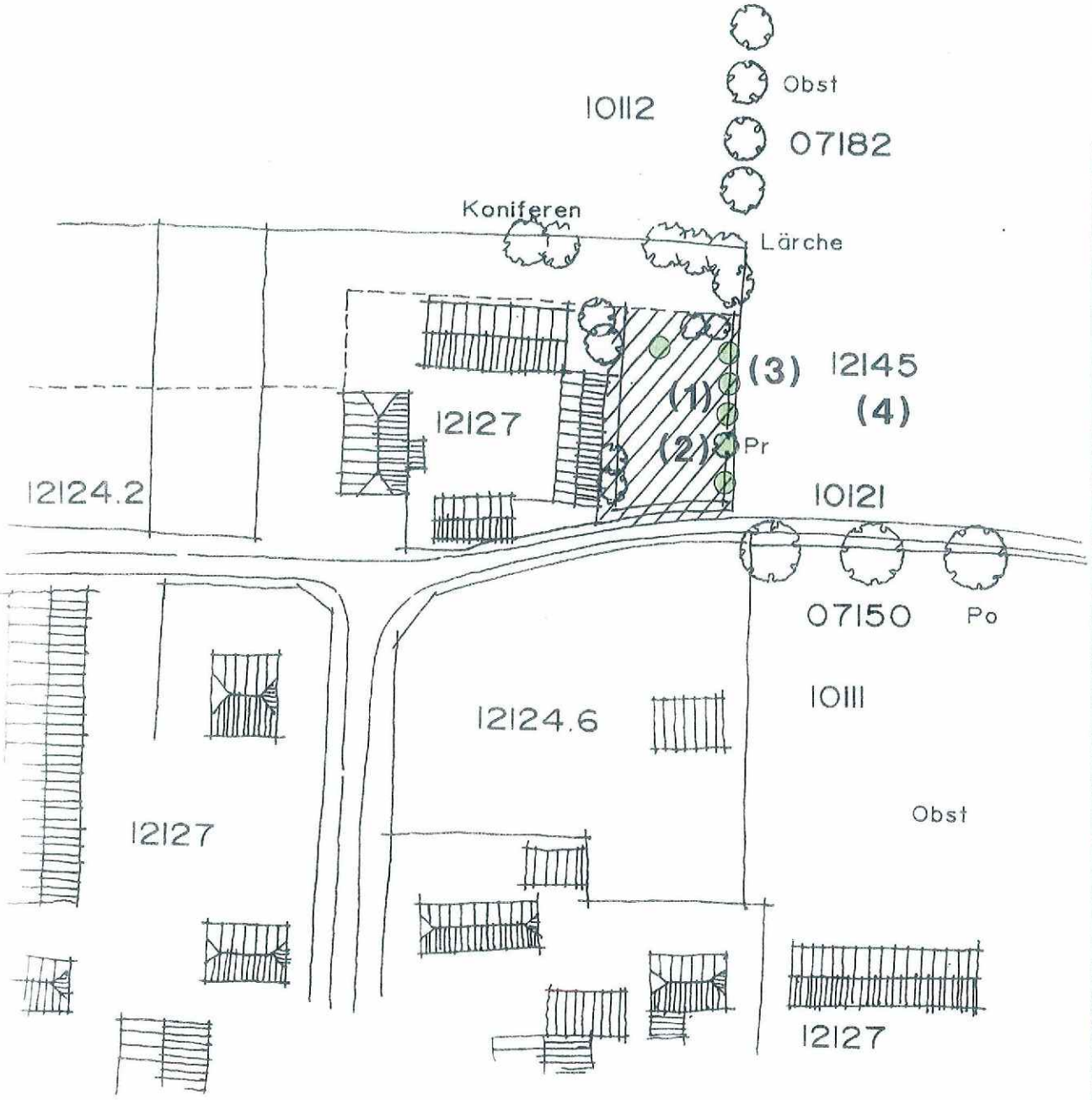
ABRUNDUNGSFLÄCHE 2
Petershagener Straße



ABRUNDUNGSFLÄCHE 3
Frankfurter Straße



ABRUNDUNGSFLÄCHE 4
Straße der Technik



M 1 : 1000

Maßnahmen