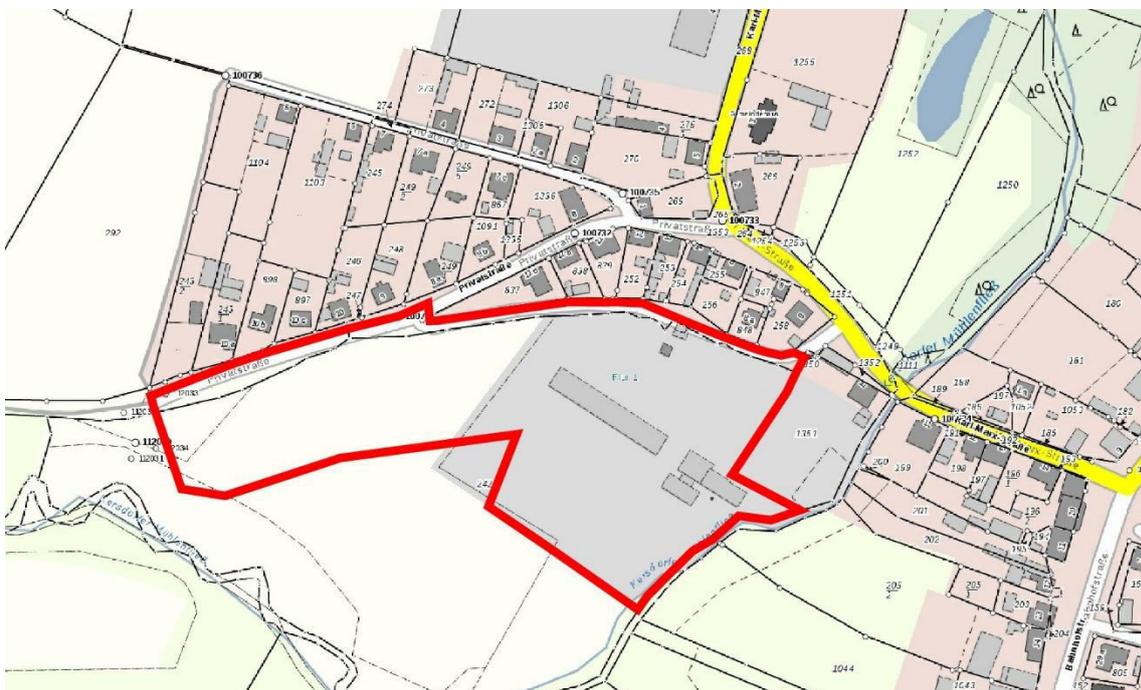


# Gemeinde Briesen (Mark)

## Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

### Planverfahren nach § 13b BauGB



### Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.03.2019



**Inhalt**

1	Anlass und Erforderlichkeit, Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB .....	5
2	Abgrenzung, Größe und Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1	Lage, Größe und Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2	Beschreibung des Bestandes .....	6
2.2.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	6
2.2.2	Vorhandene und geplante Straßen- und stadttechnische Erschließung.....	7
2.2.3	Topographie, Natur- und Landschaftsschutz.....	11
2.2.4	Sonstige Schutzgebiete, Nutzungseinschränkungen.....	16
3	Ziel der Raumordnung und Landesplanung .....	16
4	Flächennutzungsplan sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	18
4.1	Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan .....	18
4.2	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung .....	19
5	Planungsziele und geplante Festsetzungen .....	20
5.1	Ziel und Zweck des Bebauungsplans, städtebauliches Konzept, geplante Erschließung .....	20
5.2	Zeichnerische Festsetzungen.....	22
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, private Grünfläche .....	22
5.2.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten .....	24
5.2.3	Private Verkehrsfläche .....	25
5.3	Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	25
5.4	Städtebaulicher Vertrag .....	29
6	Flächenermittlung .....	31
7	Beteiligungsverfahren.....	31
7.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans .....	31
7.2	Frühe Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	31
7.3	Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss) .....	31
7.4	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	31
7.5	Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	32
7.6	Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss) .....	32
7.7	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB .....	32
7.8	Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	33

---

8	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	33
8.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückstausch.....	33
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	33
9.1	Verkehrliche Auswirkungen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung .....	33
9.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34
10	Rechtsgrundlage.....	42

Anlagen

# 1 Anlass und Erforderlichkeit, Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Der Eigentümer des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei in der Gemeinde Briesen hatte über eine Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks Karl-Marx-Straße (Flur 1; Flurstück 242) für eine Eigennutzung erfragt.

Während der Neubau eines Einfamilienhauses im vorderen Bereich positiv beschieden werden konnte, wurde die Umnutzung des vorhandenen Hallengebäudes in Teilen zu Wohnzwecken trotz Lage in einer Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) nach § 34 BauGB als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

Da aber ein Teil der Gebäude, insbesondere der Hallenbau mit dem zweigeschossigen Bürotrakt als erhaltenswürdig und für eine Umnutzung bzw. einen Umbau zu Wohnzwecken als geeignet eingeschätzt wird, hat sich der Eigentümer an die Gemeinde gewendet, einen Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht zu schaffen.

Neben der bebauten Fläche der ehemaligen Gärtnerei sollen auch straßenbegleitend entlang der Privatstraße Bauflächen erschlossen werden, um die hohen Kosten, die aus der Umnutzung des Grundstücks z. B. aus der Beseitigung der oberirdischen Gewächshausanlagen bereits entstanden sind bzw. noch in Zukunft entstehen werden (ggf. Abriss Schornstein, vollständige Entsiegelung der Gewächshausflächen) zu refinanzieren bzw. für den Eigentümer (Privatperson) verträglich zu gestalten.

Die Gemeinde hat dem Vorhaben zugestimmt, da die Entwicklung des Standorts im Interesse der Gemeinde liegt. Einerseits wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und andererseits können dringend benötigte und bezahlbare Baugrundstücke unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur entstehen. Die derzeitige Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in Briesen übersteigt das Angebot.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2017 gefasst. Aufgrund der geplanten Nutzung für Wohnen, der Größe und der Lage im Außenbereich mit Anschluss an den Siedlungsbereich soll das Planverfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Teile des Plangebiets sind als Ergänzungsfläche Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und schließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Da die Anwendung des § 13 b BauGB nur für Planverfahren zulässig ist, die Planungsrecht für eine Wohnnutzung schaffen, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Wohnnutzung und zum Ausschluss anderer ansonsten möglichen Nutzungen erforderlich. Aufgrund der dörflichen Prägung der Umgebung bzw. der Anforderungen an Wohnen im ländlichen Raum soll nicht nur ein Reines Wohngebiet, sondern auch ein Sondergebiet für „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ festgesetzt werden. Ein Sondergebiet deshalb, da das Halten von Kleintieren und anderen Nutztieren, insbesondere von Pferden in Wohngebieten in der Regel immissionsschutzrechtlich problematisch und damit nicht zulässig ist.

Da aber wiederum die Haltung von Tieren für ländliche Ortsrandlagen typisch ist und z. B. bei Haltung von Schafen der ökologischen Landschaftspflege bzw. bei Pferdehaltung der Freizeitgestaltung dienen und auch ermöglicht werden soll, besteht die Notwendigkeit durch entsprechende Festsetzungen einerseits die Wohnnutzung zu sichern und andererseits die dem Wohnen deutlich untergeordnete Kleintier- und Pferdehaltung zu ermöglichen. Um

diesem Anspruch gerecht zu werden, soll insbesondere die Pferdehaltung sowohl räumlich als auch numerisch stark eingeschränkt und nur zur privaten Freizeitgestaltung zulässig sein, sodass die vorrangige Nutzung im Sondergebiet das Wohnen darstellt und die benachbarte reine Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anwendung des § 13 b BauGB möglich ist, da der Bebauungsplan eine Wohnnutzung begründet und die mögliche Grundfläche, die im Bebauungsplan realisiert werden kann, deutlich kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist. Die Anwendung des § 13b BauGB ist auch deshalb möglich, weil mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 2 Abgrenzung, Größe und Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage, Größe und Abgrenzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Briesen (Mark) im westlichen Siedlungsbereich südlich der Karl-Marx- und Privatstraße. Es schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist einschließlich der öffentlichen Straßenflächen und der einbezogenen privaten Grünflächen ca. 3,42 ha groß.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 242 der Flur 1 der Gemarkung Briesen und war ehemals als Gärtnerei intensiv genutzt (Gewächshäuser und Freilandnutzung). Die angrenzende öffentliche Straße (Privatstraße, Teile des Flurstücks 1353 und 293) wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung zu sichern bzw. gezielt Flächen von der Erschließung auszuschließen. Die Fläche des Plangebiets befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenfläche in Privateigentum. Das Plangebiet wird durch die Privatstraße einschließlich dem rückwärtigen Sandweg (Grüner Weg) im Norden begrenzt. Die Straßenflächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs, da eine Feststellung der Grundstücksgrenzen erfolgen muss. Ein Flächentausch bzw. die Notwendigkeit einer Begradigung der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen der privaten und der öffentlichen Fläche ist vor Satzungsbeschluss zu prüfen und rechtlich zu sichern. Vor dem Satzungsbeschluss ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Im Osten bilden der Mühlengraben bzw. die Grundstücksgrenze des Flurstücks 242 die Grenze des Geltungsbereichs. Im Süden umfasst das Plangebiet die Flächen, die für die Umsetzung der Planungsziele (Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Gärtnerei zu Wohnzwecken und straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Privatstraße) erforderlich sind.

### 2.2 Beschreibung des Bestandes

#### 2.2.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen sind im nachfolgenden Luftbild noch gut zu erkennen. Das ein- bis zweigeschossige Hallengebäude, das bis vor Kurzem noch als Lagerfläche für landwirtschaftliche Produkte (Stroh) genutzt wurde, steht leer. Dieses Hallengebäude wurde erst kurz vor Aufgabe der gärtnerischen Nutzung fertiggestellt. Das ehemalige

Heizhaus, Kohlelager und der dazugehörige Schornstein sind ebenfalls funktionslos. Während der Schornstein aus Sicherheitsgründen ggf. abgerissen werden muss, wird die Nachnutzung auch der anderen kleineren Hallengebäude erwogen. Die ehemaligen Glasgewächshäuser im südlichen Bereich wurden durch den Eigentümer bereits oberirdisch abgeräumt.



Abbildung 1: Der Standort der alten Gärtnerei (rote) mit Kennzeichnung des ehemals bebauten Bereichs (blau)

Das gesamte Grundstück ist grundbuchrechtlich Landwirtschaftsfläche. Die nicht bebauten Flächen werden landwirtschaftlich als Wiese bzw. Weide genutzt.

## 2.2.2 Vorhandene und geplante Straßen- und stadttechnische Erschließung

### Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Karl-Marx-Straße und die Privatstraße gesichert.

Der rückwärtige Sandweg (Grüner Weg), dient nur zum Teil der Grundstückserschließung der nördlich außerhalb des Plangebiets befindlichen Grundstücke. Aufgrund der geringen Breite und des ungenügenden Ausbaustandes, sollen die neu entstehenden Grundstücke nicht über diesen Weg erschlossen werden. Die Durchfahrtsmöglichkeit für Pkw im Grünen Weg wird durch einen Poller beschränkt. Auch in Zukunft soll dieser erhalten werden, so dass auch zukünftig kein Durchgangsverkehr für Pkw und Lkw im Grünen Weg möglich ist.

## **Stadttechnische Erschließung**

### Wasser- und Abwasserentsorgung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde/Spree und Umland betreibt in der Ortslage von Briesen ein zentrales Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse.

Die Funktionsfähigkeit der ehemals vorhandenen Hausanschlüsse an das zentrale Netz ist nicht mehr gegeben. Das Grundstück ist somit nicht an das zentrale Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Eine Neuerschließung auch der vorhandenen Gebäude ist erforderlich.

### Trinkwasserversorgung

In der Privatstraße in Briesen befindet sich eine nutzungsfähige Trinkwasserversorgungsleitung AZ DN 200 einschließlich der erforderlichen Hausanschlussleitungen. Im Grünen Weg (rückwärtiger Sandweg) sind keine Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung (WR) kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes in der Privatstraße sowie der Karl-Marx-Straße an die Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen werden. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend, um den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken.

Die Erweiterung des Trinkwassernetzes ist nördlich des Plangebiets (im Öffentlichkeitsbereich) im Ringschluss auszuführen. Die Anordnung der Trinkwasserleitungen ist im Straßenseitenraum (Gehweg) vorzusehen.

Sonstige Sondergebiete (Alte Gärtnerei, im Plan mit SO gekennzeichnet)

Die innere Erschließung der sonstigen Sondergebiete obliegt dem Grundstückseigentümer / Bauherrn. Zur Trinkwasserversorgung kann im Öffentlichkeitsbereich eine Erweiterung des bestehenden Netzes in der Privatstraße sowie der Karl-Marx-Straße erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Auf dem Grundstück, unmittelbar an der Flurstücksgrenze zum Öffentlichkeitsbereich ist ein Wasserzählerschacht zu errichten.

Sofern der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz trotz der Nähe zu vorhandenen Oberflächenwasserquellen - sichergestellt werden soll, ist durch den Eigentümer / Bauherrn ein gesonderter Antrag im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige zu stellen.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Wohngrundstücke in der Privatstraße in Briesen erfolgt mittels Druckentwässerungsanlagen. Im Grünen Weg sind keine Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden.

Zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung ist für die straßenbegleitende Wohnbebauung nördlich des Plangebiets möglichst im Öffentlichkeitsbereich ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der in einer Hebeanlage zusammengeführt wird und in die vorhandene Abwasserdruckleitung (ADL) im Privatweg einleitet. Die Hebeanlage ist wegen der anfallenden Schmutzwassermengen als Doppelpumpenanlage auszubilden. Eine Dimensionierung des Kanals unter DN 200 ist nicht zulässig. Für das Gefälle gelten die Mindestanforderungen (0,5

%). Die Hebeanlage und der Ausstoßbereich sind so zu gestalten, dass die hiervon ausgehenden Emissionen gering sind und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Die innere Erschließung des sonstigen Sondergebiets obliegt dem Grundstückseigentümer / Bauherrn. Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem sonstigen Sondergebiet ist aufgrund der geographischen Lage und der Topografie des Plangebiets das Heben des Schmutzwassers in den noch zu errichtenden Schmutzwasserkanal oder direkt in die Hebeanlage in der Privatstraße erforderlich. Übergabepunkt ist die Hebeanlage / Grundstücksgrenze.

#### Niederschlagswasser

Aus dem Plangebiet darf kein Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Zweckverband wird im Bereich des Plangebiets keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -beseitigung errichten. Für die schadlose Unterbringung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2. Bei der Planung ist diesen Anforderungen insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Flächen Rechnung zu tragen.

#### Planungsabsichten und Hinweise des Zweckverbandes

In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt. Aus der Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes ergeben sich ebenfalls keine Planungsabsichten des Zweckverbandes.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass im Bereich der privaten Straßen Erschließungsflächen die Übernahme der Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband ausgeschlossen ist, da die Übernahme der Anlagen die Belegenheit im Öffentlichkeitsbereich voraussetzt.

Die Planungen sind durch einen Fachplaner ausführen zu lassen und müssen den anerkannten Regeln der Technik sowie dort wo die Übergabe in den Öffentlichkeitsbereich erfolgt auch den technischen Regeln des Zweckverbandes entsprechen. Empfohlen wird alle Planungen der Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend mit dem Zweckverband abzustimmen.

Der Zweckverband übernimmt im Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke sowie der Anbindung an das vorhandene Netz keine Kosten.

Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes, einsehbar unter [www.fuewasser.de](http://www.fuewasser.de) Rubrik Satzungen / Tarife verwiesen.

#### Energieversorgung

In den angrenzenden Straßenräumen sind Anlagen und Leitungen zur Strom- und Gasversorgung vorhanden. Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist an die Energieversorgung angeschlossen. Es ist zu prüfen, ob der vorhandene Hausanschluss der ehemaligen Gärtnerei weiter genutzt oder umverlegt werden kann bzw. stillgelegt werden muss.

Zur Versorgung des Plangebiets bzw. der neuen Grundstücke ist es ggf. notwendig neue Kabel bzw. auch Gasleitungen innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans zu legen. Hierfür sind vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und

abzustimmen. Voraussetzung zur Erschließung des Plangebiets ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger bzw. die zukünftigen Bauherren.

Hinsichtlich der Gasversorgung, wird davon ausgegangen, dass die neu geplanten Gebäude bei Bedarf angeschlossen werden können. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten an Leitungen und Anlagen sind von dem Vorhabenträger / späteren Bauherren vollständig zu tragen und dem Versorger zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und der Versorger (z. B. die EWE NETZ GmbH) haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH als derzeitiger Netzbetreiber hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Netze täglich weiterentwickelt und verändert werden, so dass es im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Verfahrens bzw. der Realisierung des Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand kommen kann.

Die Leitungsauskunft muss vor Beginn der Umsetzung der Planung bzw. der Erdarbeiten erneut eingeholt werden.

### **Telekom**

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Ob ein Anschluss erfolgen soll, obliegt dem Eigentümer / Vorhabenträger.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Sollte dies geplant werden, sind im öffentlichen Straßenraum geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Abfallentsorgen**

Das Grundstück ist mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.

Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.

Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlusspflichtige zusätzliches Behältervolumen beim KWU-Entsorgung zu beantragen. Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

Es wird davon ausgegangen, dass die private innere Erschließung (Fläche A und B) nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden sollen. Die Abfallbehälter werden, wie für die Bestandswohnungen auch üblich, am Tage der Ziehung im öffentlichen Straßenraum der Privatstraße bzw. Karl-Marx-Straße aufgestellt, die den Anforderungen entsprechen.

Der Grüne Weg (Sandweg) soll nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden.

### 2.2.3 Topographie, Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen liegen innerhalb des Plangebiets bei ca. 43 bis 44 m über NHN. Im Bereich der Baumreihe entlang der Privatstraße gibt es eine kleine Böschung. Der östlich und südlich außerhalb des Plangebiets verlaufende Mühlengraben liegt etwas tiefer bei ca. 41 m über NHN.

Im Bereich des Plangebiets gibt es keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind das nördlich der Falkenberger Straße gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Madlitz-Falkenhagener-Seengebiet“, dessen südliche Außengrenze einen Abstand von ca. 280 m zum Plangebiet aufweist und das südlich der Autobahn A 12 gelegene FFH-Gebiet „Kersdorfer See“, Gebiets-Nr. DE 3651-301, das einen Abstand von ca. 1.300 m zum Plangebiet aufweist. Negative Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der bestehenden Abstände und der geplanten Nutzungen nicht erkennbar.

### Schutzgut Arten und Biotope

Auf der Grundlage des amtlichen Lageplans wurde eine Biotoptypenkarte im Maßstab 1:1.000 (im Original) auf der Basis der Kartierungsanleitung der Biotopkartierung Brandenburg erstellt. Dabei wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle 1: Biotoptypen

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung / Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
01112	Naturnahe, beschattete Bäche	geschützt
051122	Frischwiese, verarmte Ausprägung	nicht gefährdet / geschützt
051331	Trockene Grünlandbrache mit einzelnen Trockenrasenarten	Teilflächen im Westen UG geschützt
051332	Artenarme oder ruderale trockene Brachen	nicht gefährdet / geschützt
05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte	nicht gefährdet / geschützt
05171	Ausdauernder Trittrasen	nicht gefährdet / geschützt
07103	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte	geschützt
071311	Hecke, geschlossen ohne Überschildung, überwiegend heimische Gehölze	nicht gefährdet / geschützt
071421	Baumreihe, geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten	Geschützt nach Baumschutzverordnung LK Oder-Spree
07151	Markanter Einzelbaum	Geschützt nach Baumschutzverordnung LK
082815	Pappel-Vorwald	nicht gefährdet / geschützt

10113	Gartenbrache (mit Laube)	nicht gefährdet / geschützt
12321	Industrie- und Gewerbebrache mit hohem Grünanteil	nicht gefährdet / geschützt
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke	nicht gefährdet / geschützt
12651	Unbefestigter Weg	nicht gefährdet / geschützt
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	nicht gefährdet / geschützt

## Vegetation

Der östliche Teil des Plangebiets ist durch die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei und eine Gartenbrache geprägt. Die nördliche Grenze ist mit einer Strauchhecke bewachsen. Die östliche Grundstücksgrenze wird von einer Baumreihe aus Schwarz-Erlen markiert. Am Kersdorfer Fließ, einem geschützten naturnahen Fließgewässer stehen Schwarzerlen und Silber-Weiden. Auf den teilweise beräumten ehemaligen Gewächshausflächen haben sich artenarme Ruderalbrachen mit vereinzelt Kiefernaufwuchs entwickelt.

Im westlichen Teil des Plangebiets hat sich auf einer ehemals als Spargelfeld genutzten Fläche eine trockene Grünlandbrache mit Trockenrasenarten entwickelt. Nach erneuter fachlicher Prüfung wird weiterhin für den östlichen Bereich eingeschätzt, dass aufgrund des geringen Anteils typischer Trockenrasenarten, die zudem mosaikartig und nicht abgrenzbar auf der Wiesenfläche verteilt sind, dieser Teil der Fläche nicht als geschützter Biotoptyp zu werten ist. Der westliche Teil der Wiese dagegen ausgeprägtere Trockenrasenstrukturen aufweist und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist. Auf dieser Fläche soll zukünftig die Erhaltung und Entwicklung von Trockenrasen gefördert werden.

Darüber hinaus weist die nicht bebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen geringen Gehölzaufwuchs (Jungwuchs) aus Kiefern, Feldahorn, Trauben-Eiche, Traubenkirsche und Berberitze auf.

Zur Privatstraße besteht eine geschlossene Baumreihe aus vitalen Trauben-Eichen, sowie einzelnen Pappeln, Birken und Erlen. Die Bäume sind nach Baumschutzverordnung des Landkreis Oder-Spree geschützt.

## Biotope - Bewertung

Das Plangebiet weist mit seinem Altbaumbestand, den Gebüsch und Hecken sowie den trockenen Wiesenflächen einen verhältnismäßig großen Strukturreichtum auf. Mit dem Trockenrasen im westlichen Teil des Plangebiets, dem naturnahen Fließgewässer an der südöstlichen Grenze und den Laubgebüsch liegen drei nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Geschützte Gehölzstrukturen wurden bei der Planung berücksichtigt, der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung durch Planzeichen vor.

## Faunistische Artenausstattung und Bewertung

Für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt bzw. ist für Fledermäuse erstmalig und für Gebäudebrüter wiederholt im Vorfeld der Umnutzung von Gebäuden bzw. vor Abrissmaßnahmen noch zu führen.

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben dem Gehölzbestand die Gebäude im Plangebiet, die für Gebäudebrüter und Fledermäuse Lebensstätten aufweisen können. Weitere Artengruppen, deren Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann sind

Reptilien (Zauneidechse) sowie Landlebensräume von Amphibien aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an ein Fließgewässer.

Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume / Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Wälder) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle holzbewohnenden Käfer (mangels älterer oder absterbender Laubbäume mit Stammhöhlungen)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässer innerhalb des Plangebiets)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Tierarten erfolgt daher von Anfang April bis Ende Juni 2018 eine faunistische Kartierung mit Ausnahme der

Fledermäuse.<sup>1</sup> Diese soll baubegleitend durchgeführt werden. Vor der Umnutzung bzw. vor dem Abriss sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Sofern Fledermausvorkommen nachweisbar sind, sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplans wird als nicht sinnvoll erachtet, da diese zum Zeitpunkt der konkreten Umsetzung des Vorhabens wiederholt werden müsste.

Auch kann von einer umfassenden Bestanderfassung für Fledermäuse abgesehen werden, da der vorhandene für Fledermausquartiere relevante Baumbestand vollständig erhalten bleibt und somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Bewertung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum für Vögel<sup>2</sup>

Im Untersuchungsgebiet (UG), das auch den unmittelbar angrenzenden Bereich umfasst, wurden insgesamt 18 Brutvogelarten mit 24 Brutrevieren festgestellt. Zwei Arten (Bluthänfling / gefährdet und Star / Vorwarnliste) sind in der Roten Liste Brandenburg verzeichnet. Die Heidelerche ist gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie streng geschützt.

Im UG wurden Gebüschbrüter, Baumbrüter als auch Arten des Halboffenlandes und der Gartensiedlungen ermittelt. Weitere 14 Arten hielten sich zur Nahrungssuche im UG auf. Die meisten Reviere befinden sich in den Gehölzstrukturen entlang des Mühlenfließes sowie im Bereich der Baumreihe südlich der Privatstraße im Randbereich der Gartengrundstücke im Norden. Diese Strukturen werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt bzw. werden durch die Festsetzungen zum Erhalt der Vegetationsflächen erhalten und im Bebauungsplan damit rechtlich gesichert.

Bemerkenswert sind die Vorkommen von Heidelerche und Bluthänfling in den offenen Bereichen südlich des eigentlichen Plangebiets. Besonders der Heidelerche kommt die Störungsarmut im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, also deutlich außerhalb des eigentlichen Bebauungsplangebiets, entgegen.

Das östliche Gebäude ist Brutort von Gebirgsstelze, Ringeltaube und Hausrotschwanz.

#### Hinweise des Gutachters

Für den Erhalt des außerhalb des Plangebiets gelegenen Reviers der störungsempfindlichen Heidelerche wird eine Bauzeitenregelung empfohlen, um mögliche baubedingte Störungen zu vermeiden.

Alle weiteren Arten können in die Umgebung ausweichen oder ihr Brutvorkommen kann durch Nisthilfen ausgeglichen werden.

Bei einem Abriss oder Umbau des östlichen Gebäudes der ehemaligen Gärtnerei ist als Ausgleich für den Verlust der dort nachgewiesenen Niststätten von Gebäude- und Nischenbrütern mindestens die doppelte Anzahl an Ersatzniststätten (Nistkästen, Nisthilfen) an den neuen Gebäuden zu schaffen.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt. Auf dem Plan wird vermerkt, dass die artenschutzrechtlichen Hinweise des Gutachtens zu berücksichtigen sind.

---

<sup>1</sup> Dr. C. Hinnerichs: Kartierung von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien „Alte Gärtnerei“ Briesen“ Endbericht

<sup>2</sup> Dr. C. Hinnerichs: Kartierung von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien „Alte Gärtnerei“ Briesen“ Endbericht

### Bewertung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum für Reptilien

Insgesamt 7 Zauneidechsen wurden in zwei Bereichen im UG nachgewiesen. Außerdem wurde eine Blindschleiche im geplanten SO kartiert. Für die Zauneidechsen geeignete Bereiche im UG waren die warmen und trockenen Randbereiche an der nach Südwesten exponierten Wand eines Gebäudes (im SO.) Im Randbereich zum geplanten WR siedelten die Zauneidechsen in schütter wachsender ruderaler Krautschicht mit eingelagerten Kunststoffresten. Unbekannt ist, ob die Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet überwinterten oder aus der Umgebung eingewandert sind. Mögliche Verstecke zur Überwinterung wären lediglich im geplanten SO ausreichend vorhanden.

Mit zunehmender Erwärmung und Trockenheit, die sich bereits im Mai außergewöhnlich darstellte, verloren die bis dahin genutzten Bereiche an Attraktivität. Es ist davon auszugehen, dass die Zauneidechsen aufgrund der sich verschlechternden Bedingungen das Untersuchungsgebiet verlassen haben. Denn abseits der ermittelten Teilgebiete weist das Untersuchungsgebiet keine hohe Attraktivität für die Art auf. Aufgrund der Beweidung der gesamten Fläche weist die Krautschicht nur in den bis dahin von der Art besiedelten Bereichen ausreichende Höhe auf. Hier sind keine Versteckmöglichkeiten vorhanden. Weiterhin ist der dichte Bewuchs mit Giersch im Randbereich des Mühlenfließes ungeeignet für eine Besiedelung.

### Hinweis aus dem Gutachten

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zauneidechsen an den Fundorten überwintern bzw. einwandern, wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen. Zur Baufeldsicherung sollte ein Reptilien-Schutzzaun errichtet werden, um ein Eindringen der Zauneidechsen auf das Baufeld zu verhindern.

### Bewertung des Untersuchungsgebiets als Lebensraum für Amphibien

Es wurden keine Amphibien im Untersuchungsgebiet festgestellt. Laichgewässer sind nicht vorhanden. Gleichwohl kann im UG das Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch nicht ausgeschlossen werden. Es sind Versteckmöglichkeiten für die Phase außerhalb der Laichzeit vorhanden.

Auf einem Grundstück an der Privatstraße außerhalb des UG riefen mehrerer Grünfrösche. Wahrscheinlich befindet sich dort ein Gartenteich.

Das Gutachten „Alte Gärtnerei Briesen (Mark) Brutvogelkartierung, Kartierung von Reptilien und Amphibien“ Endbericht wird der Begründung als Anlage beigefügt.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die zum Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet gehört. Das geologische Ausgangssubstrat des Planungsgebiets besteht aus Talsanden der Weichseleiszeit. Es handelt sich gemäß der Geologischen Karte 1:25.000 um Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand") auf denen sich fein bis grobkörnige, z.T. schwach kiesige bis kiesige sandige Böden mit geringem Ertragspotenzial entwickelt haben. Außerhalb des Plangebiets

vom Kersdorfer Mühlenfließ in südlicher Richtung bestehen Moorbildungen (Niedermoor) mit Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf.<sup>3</sup>

### **Bewertung**

Im östlichen Teil des Plangebiets ist der Boden durch die Gebäude der ehem. Gärtnerei stark anthropogen geprägt.

Auf 1.654 m<sup>2</sup> sind die Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung mit Gebäuden nicht mehr vorhanden. Der zum Plangebiet gehörende Erschließungsweg bis zur Privatstraße im Norden ist durch Fahrzeugverkehr stark verdichtet. Der Boden ist hier auf 624 m<sup>2</sup> stark beeinträchtigt.

Weitere Versiegelungen bestehen in Form der noch vorhandenen Gewächshausfundamente im südlichen Teil des Grundstücks. Diese sind nicht eingemessen und daher nicht quantifizierbar.

Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource, bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **2.2.4 Sonstige Schutzgebiete, Nutzungseinschränkungen**

Sonstige Schutzgebiete (z. B. Trinkwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **3 Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Auf die Anfrage wurden gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages nachfolgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung mitgeteilt. Diese Mitteilung ist gleichzeitig landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung.

### 1. Planungsabsicht

Der angezeigte Bebauungsplan sieht in einem Plangebiet von ca. 2,7 ha Fläche die Festsetzung eines Wohngebiets (Kleinsiedlungsgebiet) und von privaten Grünflächen vor.

Das Plangebiet befindet sich westlich an das Siedlungsgebiet Briesen angrenzend und umfasst eine frühere Gärtnerei mit z. T. bereits abgerissenen Gebäuden sowie Freiflächen.

### 2. Beurteilung der Planungsabsicht

#### 2.1 Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Briesen ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

---

<sup>3</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

## 2.2. Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

### Ziele der Raumordnung

Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen)

Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B (Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist außerhalb Zentraler Orte durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich)

Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B (Festlegung der zusätzlichen Entwicklungsoption mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31.12.2008) in einem Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen)

### Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung)

Grundsatz 5.1 LEP B-B (Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten bleiben. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden)

## 2.3. Bewertung:

Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebiets keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet Briesen an.

Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B ermöglicht außerhalb Zentraler Orte die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Die Begründung dieses Zieles konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Nach unserer Auffassung handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Fall der Innenentwicklung, soweit das bebaute Gebiet der früheren Gärtnerei in Anspruch genommen wird.

Die weitere Fläche des Plangebiets, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wäre auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Briesen anzurechnen. Die zusätzliche Entwicklungsoption steht der Gemeinde (2008: 2256 Einwohner) gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in einer Größe von 1,2 ha zur Verfügung. Sie wurde noch nicht in Anspruch genommen.

Die genannten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen. Deren angemessene Berücksichtigung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.

## 3. Hinweise

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren.

Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Mit Schreiben vom 27.03.2018 hat die Gemeinsame Planungsabteilung Berlin-Brandenburg als Raumordnungsbehörde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Zur Begründung wird auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20.11.2017 verwiesen.

Durch den vorliegenden BP wird 0,8 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption in Anspruch genommen. Damit steht der Gemeinde Briesen noch eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,4 ha zur Verfügung. Diese Begrenzung der Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption schließt auch das Plangebiet des BP „Spitzer Berg“ (Reg.-Nr. GL5-0692/2016) ein. Dieser BP ist in die Bilanz der zusätzlichen Entwicklungsoption für die Gemeinde Briesen nicht eingeflossen, da die entsprechende Fläche aus der Planungsanzeige nicht eindeutig zu ermitteln war.

Mit der Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan wird die Entwicklungspotentialfläche auf ca. 0,4 ha reduziert, so dass sich das zusätzliche, noch verfügbare Potential in der Gemeinde um 0,4 ha auf insgesamt 0,8 ha erhöht.

Die Gemeinsame Planungsabteilung Berlin-Brandenburg wird erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 15.02.2019 sie mit, dass Die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## 4 Flächennutzungsplan sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

### 4.1 Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

In der nachfolgenden Abbildung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Stand 2000) dargestellt. Die Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Entwicklung der Wohngebiete (WR und SO) aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

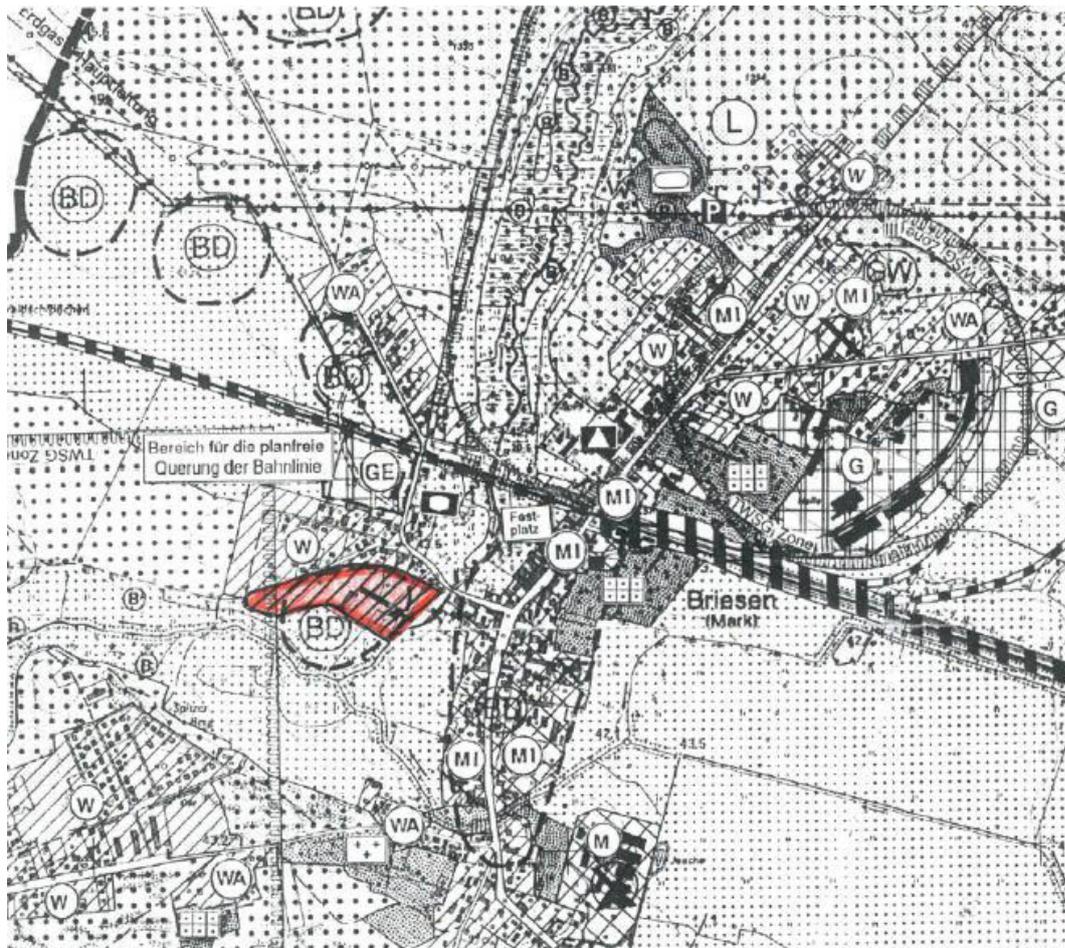


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark) (Stand 2000) – Eingetragen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4.2 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die bebauten Teile der alten Gärtnerei wurden als Ergänzungsfläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen. Da es sich bei Ergänzungsflächen um die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs handelt, wurden diese Flächen ebenfalls nach § 13b bewertet und nicht mehr nach § 13a BauGB.

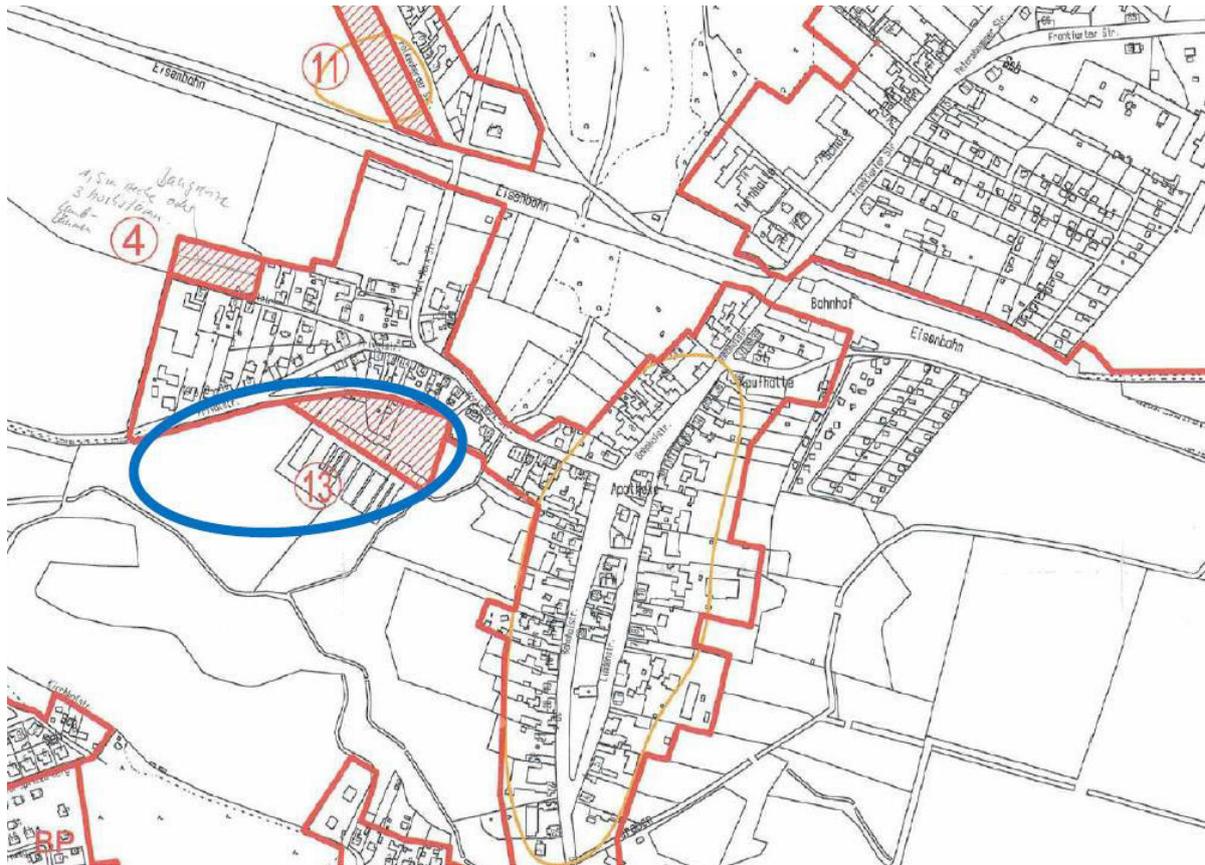


Abbildung 3: Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) (Stand: Mai 2007) – blau umrandet ist das Gebiet der alten Gärtnerei

Die noch dargestellten, aber maroden und funktionslosen Gewächshäuser wurden zwischenzeitlich vom Eigentümer oberirdisch beseitigt. Damit wurden nicht nur mögliche Gefahren beseitigt und ein deutlicher Beitrag geleistet, das Landschaftsbild zu verbessern.

## 5 Planungsziele und geplante Festsetzungen

### 5.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans, städtebauliches Konzept, geplante Erschließung

Mit dem Bebauungsplan soll die Reaktivierung von ehemals landwirtschaftlich / gärtnerisch intensiv genutzten und derzeitigen Brachflächen in Ortsrandlage ermöglicht werden. Da eine Wiederbelebung der gärtnerischen oder einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der Größe der Flächen und der Lage am Rande einer dörflich geprägten Wohnsiedlung wirtschaftlich und planungsrechtlich nicht tragfähig ist, soll mit dem Bebauungsplan eine Umnutzung zu Wohnzwecken ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sollen im Sinne des Ressourcenschutzes die vorhandenen Gebäude, deren Bausubstanz erhaltenswürdig ist, erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere soll die große Halle, die in Teilen zweigeschossig ist, zu Wohnzwecken umgebaut und vom Eigentümer selbst genutzt werden. Im westlichen Teil der Halle sollen, so wie im ländlichen Bereich oft üblich, Kleintiere (z. B. auch Schafe) für die ökologische Landschaftspflege des

Grundstücks und der angrenzenden Wiesenflächen und maximal 2 Pferde für die private Freizeitgestaltung untergebracht werden.

Auch die vorhandenen Nebengebäude (Heizhaus, Kohlelager und Garage) sollen je nach Möglichkeit und Zustand ebenfalls für die ländlich geprägte Wohnnutzung erhalten bleiben oder umgenutzt werden und auch Nebenfunktionen aufnehmen (z. B. Holzlager, Schuppen, Garage etc.). Ob der Schornstein stehen bleiben kann und z. B. als Grundlage für einen Storchhorst dienen könnte oder doch abgerissen werden muss, ist durch den Eigentümer aufgrund des Bauzustandes und wirtschaftlicher Gesichtspunkte zu entscheiden.

Neben der Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu Wohnzwecken und dazugehörige ländliche Nebenanlagen sollen straßenbegleitend entlang der Privatstraße Wohngebäude errichtet werden. Aufgrund der in diesem Bereich vorkommenden Trockenrasenstrukturen, wurde die mögliche Baufläche reduziert. Es ist auch weiterhin eine lockere Bebauung geplant, die einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet. In einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die vorhandene Baumreihe und wertvollen Gehölze sollen erhalten werden.

Die Fläche mit Trockenrasenstrukturen wird als Grünfläche mit einer entsprechenden Textfestsetzung im Bebauungsplan gesichert.

#### Geplante Erschließung

Zusätzliche notwendige Erschließungsmaßnahmen sind durch den Eigentümer / Vorhabenträger zu leisten.

Zum Schutz der Baumreihe entlang der Privatstraße ist für die Erschließung des WR ein neuer, hinter den Bäumen verlaufender zusätzlicher privater Erschließungsweg (Wohnweg) geplant und im BP auch so festgesetzt. Die rechtliche Sicherung soll über Baulasten entsprechend der Hinweise des Landkreises Bauordnungsamt erfolgen.

In diesen Weg sollen auch alle neuen Leitungen verlegt werden, die für die neue Erschließung der Gebäude im WR erforderlich sind. Dann soll es nur an einer Stelle eine Einbindung in die vorhandenen Leitungen geben, die in der Privatstraße liegen. Die Planung ist unter Beachtung der Hinweise der verschiedenen Medienträger zu berücksichtigen und mit diesen abzustimmen. Die Übernahme der Leitungen durch die Medienträger erfolgt allerdings nur für die Leitungen und Anlagen, die im öffentlichen Straßenraum liegen.

Die Erschließung soll möglichst für alle Medien koordiniert erfolgen, so dass die Tiefbauarbeiten in einem überschaubaren Zeitraum abgeschlossen sein können und die Belastung der Anwohner somit auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden kann.

Die Koordinierung der gesamten Erschließung erfolgt entweder über einen Erschließungsträger, an den die gesamte Fläche veräußert wird, oder durch eine zu bildende Bauherrengemeinschaft, die dann ebenfalls die Erschließung gemeinsam und koordiniert erstellen lassen muss.

Auf keinen Fall soll es so sein, dass jedes neue Haus einzelnen an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden soll, was eigentlich bei Bebauung parallel zu vorhandenen Straßen sonst üblich wäre.

Alle Erschließungsmaßnahmen und Eintragungen von Baulasten sind mit der Genehmigungsplanung der Neuen Wohngebäude nachzuweisen. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, sofern die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude im Sondergebiet erfolgt rückwärtig über die Sicherung durch Baulasten.

## 5.2 Zeichnerische Festsetzungen

### 5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, private Grünfläche

Es werden zwei Baugebiete festgesetzt, die sich in ihrem Charakter unterscheiden.

#### Reines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO

Entlang der Privatstraße wird eine Fläche als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen, das in private Grünflächen eingebettet ist. Damit wird gesichert, dass die vorhandene Baumreihe durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Der Kronenbereich ist von Bebauung und Zufahrten freizuhalten. Über zwei Zufahrten und das Wegerecht parallel zur Privatstraße wird die Erschließung gesichert, wobei die östliche Zufahrt, die in den Grünen Weg mündet, als Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr auszubilden ist.

Die überbaubare Fläche wird ebenfalls durch Baugrenzen definiert, so dass straßenbegleitend an der Privatstraße neue Haupt- und Nebengebäude gebaut werden können.

Auch für das Reine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl 0,3 betragen darf. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse soll auf zwei begrenzt werden.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen sichert die Einbindung in den Landschaftsraum und dient auch dem Schutz der reinen Wohnnutzung vor den ggf. auftretenden temporären Luft- und Lärmbelastungen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets bzw. durch die Pferdehaltung im Sondergebiet entstehen könnten.

Auf der festgesetzten Fläche C soll ein begrünter Schutzwall errichtet werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es keine unzumutbaren Beeinträchtigungen geben wird. Der Schutzwall ist spätestens vor der Fertigstellung von Wohngebäuden im WR durch den Eigentümer/Vorhabenträger bzw. Halter der Pferde zu errichten.

#### Sondergebiet nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

In dem Teil des Plangebiets, der bereits bebaut ist, soll der ländlichen Prägung Rechnung getragen werden. Durch entsprechende Festsetzungen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ soll neben dem Wohnen die Haltung von z. B. Schafen, die zu den Kleintieren zählen und die Unterbringung von Pferden bzw. anderen Klein- und Nutztieren ermöglicht werden, die der Landschaftspflege und privaten Freizeitgestaltung dienen. Die Wohnnutzung steht im Vordergrund. Die Fläche für die Kleintierhaltung bzw. Haltung von max. zwei Pferden, die zu einer Wohnnutzung im ländlichen Raum oft untergeordneter Bestandteil ist, wird beschränkt, so dass es keine Konflikte zur reinen Wohnnutzung geben wird.

Bei der Pferdehaltung handelt sich nicht um eine gewerbliche Nutzung, sondern lediglich für die private Freizeitgestaltung.

Die Erschließung soll nicht über den Grünen Weg (rückwärtiger schmaler Sandweg) erfolgen, sondern über eine rückwärtige private Erschließung von der Karl-Marx-Straße aus, die so

dimensioniert werden muss, dass die Anforderungen des Brandschutzes erfüllt werden, demnach mindestens eine lichte Breite von 4m (im Kurvenbereich noch breiter) gegeben ist. Das Wenden, auch für größere Fahrzeuge ist möglich.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, so dass zwei Baufelder entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Diese Begrenzung dient dazu, dass sich die Bebauung in das ansonsten locker bebaute Umfeld einfügt.

Zum Schutz der benachbarten vorhandenen und insbesondere der geplanten Wohnbebauung wird die Fläche D-E-F-G-D innerhalb des Sondergebiets begrenzt, auf der die Haltung von maximal zwei Pferden möglich ist. Nebenanlagen für andere Kleintiere sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig.

Schützenswerte Einzelgehölze und Gehölzflächen werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Im Süden bzw. Südosten angrenzend an das Sondergebiet werden private Grünflächen ausgewiesen, die der Eingrünung und Einbindung in den Landschaftsraum dienen. Auf diesen Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Erhaltung von Bäumen

Im Sondergebiet sind ein geschützter Einzelbaum und entlang der Privatstraße und im westlichen Teil des Grünen Wegs die vorhandenen Bäume der straßenbegleitenden Baumreihe als zu erhalten festgesetzt. Die neuen Zufahrten zum Reinen Wohngebiet sind so angeordnet, dass diese dort liegen, wo keine Bäume vorhanden sind. Auch der Kronenbereich der Bäume wird durch die neuen Zufahrten und die innere Erschließung nicht beeinträchtigt.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der südlichen Grenze des Plangebiets in der privaten Grünfläche wird zur Abgrenzung der Baugebiete zum anschließenden Naturraum ein 3 m breiter Streifen festgesetzt, sodass den Beeinträchtigungen, der vom Menschen ausgehenden Störungen, die nicht nur durch Bautätigkeiten, sondern auch durch die Anwesenheit des Menschen an sich entstehen, vorgebeugt wird. Mit den Heckenpflanzungen soll eine raumwirksame Eingrünung der Baugebiete am Siedlungsrand geschaffen und eine Störung angrenzender sensibler Vogellebensräume vermieden werden.

#### Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nördlichen und östlichen Bereich des Sondergebiets werden drei Flächen mit ökologisch und artenschutzrechtlich wertvollem Vegetationsbestand als Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies sind insbesondere Flächen in Randlage zum Kersdorfer Mühlenfließ.

Auch die im Südosten festgesetzte private Grünfläche wird mit der Bindung zum Erhalt der Vegetation belegt, um insbesondere den wertvollen Baubestand zu schützen.

Somit werden die vorhandenen Grünstrukturen, die auch wesentliche Bedeutung für den Artenschutz (Vögel und Fledermäuse) hat, vollständig erhalten.

### 5.2.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Plangebiet werden die öffentlichen Verkehrsflächen unabhängig von ihrer konkreten Erschließungsfunktion festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem Baugrundstück (Wohn- und Sondergebiet) und der Privatstraße bzw. dem rückwärtigen Sandweg (Grüner Weg) die Flurstücksgrenze bisher nicht festgestellt ist.

Nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster reicht das private Grundstück in Teilen bis in die Fahrbahnfläche hinein. Ein Teil der Baumreihe würde auf privatem Land liegen. Im Zuge der Planung wäre die Begradigung des öffentlichen Straßenraums an dieser Stelle sinnvoll, um die Erschließung auch der gegenüberliegenden, bereits vorhandenen Bebauung rechtlich zu sichern. Darüber hinaus wäre die Begradigung eines Teilabschnittes im Bereich Grüner Weg sinnvoll.

Um welche Flächen es sich handelt, ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Bei der blauen Fläche handelt es sich um private Flächen, die im Straßenraum liegen. Die rote Fläche ist derzeit eine öffentliche Verkehrsfläche, die sinnvoller Weise der privaten Baufläche zugeschlagen werden sollte.

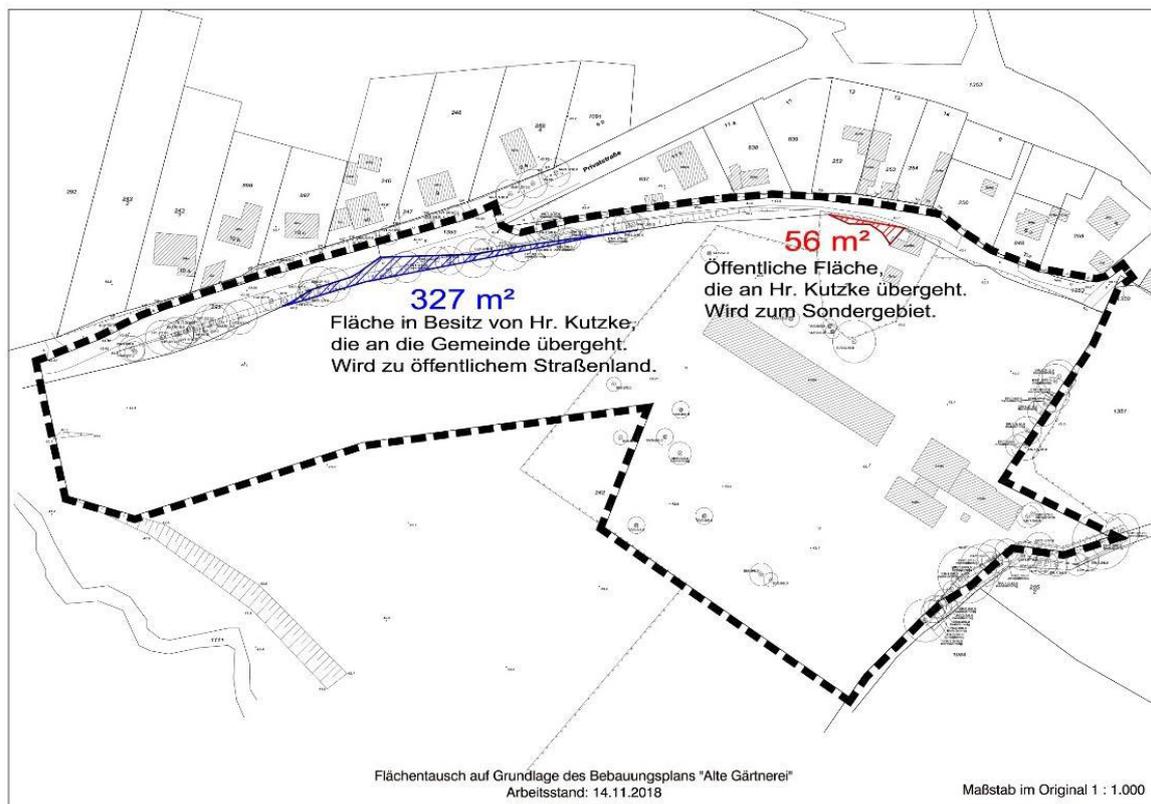


Abbildung 4: Flächenaustausch auf Grundlage des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“

Vor Satzungsbeschluss ist die Grenzfeststellung erfolgt, so dass mit der Ausfertigung des Satzungsdocumentes der korrekte Grenzverlauf abgebildet ist.

Zum Schutz der benachbarten Bebauung und der Baumreihe sowie der wertvollen Gehölzflächen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Die Erschließung ist über die Baugebiete durch die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### 5.2.3 Private Verkehrsfläche

Für die Erschließung des Reinen Wohngebiets wurde eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Parameter sind so, dass 3-achsige Fahrzeuge diese Straße befahren können. Die Anschlüsse an die öffentliche Straßenverkehrsfläche finden aus Gründen des Schutzes der bestehenden Bäume in größeren Lücken zwischen den Bäumen statt und sind auf zwei beschränkt. Somit ist gewährleistet, dass sämtliche Bäume, die sich an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befinden, erhalten werden können. Die Haupteinschließung des Reinen Wohngebiets findet über den westlichen Anschluss statt. Der östliche Anschluss dient als Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr und ist zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einem Poller getrennt. Die Abholung der Mülltonnen erfolgt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

### 5.3 Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt und näher bestimmt:

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
  - 1.1 Im Reinen Wohngebiet WR sind nur die in § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig. Die in § 3 Abs. 3 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2 Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 1.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen mit Kleintieren und Pferden" sind zulässig: Wohngebäude, dazugehörige Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen für die Haltung von Kleintieren. Bauliche Anlagen zur Haltung von maximal 2 Pferden, die der Freizeitbetätigung dienen, sind nur in der Fläche DEFGD zulässig.

Begründung:

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 wird die Art der Haupt- und Nebennutzung sowie die Bauweise genauer definiert. Der Wohnnutzung wird eindeutig der Vorrang eingeräumt. Sonstige Nutzungen, die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe oder Läden werden ausgeschlossen. Dies erfolgt um eine verträgliche Nutzung zur Nachbarschaft und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und ist auch Bedingung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB.

Auch die Einschränkung der Fläche, auf der die Haltung von Pferden möglich ist, dient der Klarstellung, dass die Wohnnutzung im Vordergrund steht und um Konflikte zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung zu vermeiden.

2. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Die Flächen „A“ und „B“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Erschließung der beiden Baugebiete gesichert. Die Zufahrten von der Privatstraße zum Reinen Wohngebiet werden auf zwei begrenzt, um den Schutz der vorhandenen Baumreihe zu gewährleisten.

Der vorhandene Sandweg (Grüner Weg) soll nicht für die Erschließung der zusätzlichen Wohngebäude genutzt werden.

**3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)**

- 3.1 Im Reinen Wohngebiet WR und dem Sondergebiet SO ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamsten Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebiets und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

- 3.2 Im Reinen Wohngebiet WR und im Sondergebiet SO ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume sind die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität einzurechnen.

- 3.3 Die in den privaten Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 150 cm und 30 Sträucher mit einer Mindestgröße von 60 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es sind die Bäume und Sträucher der Pflanzlisten A und B zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben vorhandene Bäume zu erhalten.

Mit den Heckenpflanzungen soll eine raumwirksame Eingrünung der Baugebiete am Siedlungsrand geschaffen und eine Störung angrenzender sensibler Vogellebensräume vermieden werden.

Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen. Die in den Pflanzlisten verzeichneten Gehölze sind für die nährstoffarmen, mäßig trockenen bis trockenen Standorte im Plangebiet geeignet und erfüllen die genannten Anforderungen. Entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Pflanzenlisten verbindlich festgesetzt, um die Verwendung zu sichern. Diese Bindung bezieht sich nur auf die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Auf den übrigen nicht überbaubaren und privaten Grünflächen der Baugebiete sind auch andere Pflanzenarten zulässig.

- 3.4 Die Fläche H für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trockenrasen zu erhalten.

Begründung:

Da im westlichen Bereich des Plangebiets geschützte Trockenrasen vorhanden sind, wurde auf die bauliche Entwicklung dieser Flächen verzichtet. Um das Ziel der Fläche „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ zu konkretisieren, wurde die textliche Festsetzung getroffen.

- 4. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

- 4.1 Auf der Fläche C ist ein mindestens 2 m hoher Schutzwall zu errichten und beidseitig zu begrünen. Als Höhenbezugspunkt gilt die Höhe von 43,7 m über NHN.

Begründung:

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen der Haltung von Pferden und insbesondere der geplanten Wohnbebauung vor möglichen Lärm und Staubimmissionen, wurde die im Plan festgesetzte Schutzfläche näher bestimmt. Mit der Höhe von mindestens 2 m und der Begrünung wird einerseits ein Sicht- und Lärmschutz aber auch ein Schutz vor Staub gewährleistet. In Kombination mit der Verschiebung des Standorts der Pferdehaltung wird damit für eine verträgliche Nachbarschaft ausreichend Vorsorge getroffen.

Durch die Vergrößerung der Abstände und den Schutzwall zu benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen (insb. WR) werden Konflikte vor allem durch Geruchs- Lärm- und Staubbelastigungen vermieden.

- 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Reinen Wohngebiet und im Sondergebiet in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Begründung:

Durch den Betrieb der ca. 300 m nördlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke Berlin – Frankfurt (Oder) sind im Plangebiet akustische Auswirkungen, insbesondere nachts, nicht auszuschließen. Nach der vom Eisenbahn-Bundesamt vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes befindet sich das Plangebiet im Lärmindex 55 bis 60 dB(A) für 24h (LDEN) und im Lärmindex 50 bis 55 dB(A) nachts (LNight). Damit werden die

Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 Beiblatt 1, z. B. für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts deutlich überschritten.

Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar.

Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).

Da aktiver Lärmschutz am Ort der Quelle, also direkt entlang des Schienenwegs derzeit nicht in Aussicht steht, wurde im Bebauungsplan mit der Festsetzung der so genannten Grundrisszonierung reagiert. Mit der Festsetzung zur Grundrisszonierung wird dieser Belang, dass eine ausreichende Zahl der schutzbedürftigen Räume (insbesondere der Schlafräume) zu der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, gesichert.

## **B) Nachrichtliche Übernahmen (N) und Hinweise (H)**

Nachfolgende nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurde auf dem Plan vermerkt, da sie für die nachfolgenden Planungsphasen bzw. die Umsetzung von Bedeutung sind:

### **1. Bodendenkmale (H) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 03370221171822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

### **2. Kampfmittelbelastung (H)**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **3. Artenschutz (H)**

Die artenschutzrechtlichen Hinweise des Gutachtens (Anlage zur Begründung) sind zu berücksichtigen. Die rechtsverbindliche Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

#### 4. Pflanzenlisten (H)

Für die festgesetzte Heckenpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze wird die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzarten empfohlen. Vertrag.

##### Pflanzenliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wild-Apfel
Populus alba	Silberpappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Gem. Birne
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld-Ulme

##### Pflanzenliste B: Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Eleagnus commutata	Silber-Ölweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes divaricum	Dornenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide

#### 5. Gewässerschutz

Innerhalb der Fläche J ist parallel zur oberen Böschungskante des Kersdorfer Mühlenfließes gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen zu erhalten.

#### 5.4 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Bauherrn / Eigentümer und der Gemeinde Briesen / Mark, vertreten durch die Amtsdirektorin des Amts Odervorland wird gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Erschließungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

geschlossen. Darin verpflichtet sich der Bauherr / Eigentümer zur Errichtung eines zusätzlichen privaten Erschließungswegs zum Schutz der Baumreihe an der Privatstraße und die Realisierung umfänglicher Grünordnungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der städtebauliche Vertrag enthält im Wesentlichen folgende Regelungen. Der Bauherr / Eigentümer verpflichtet sich:

- bzw. seinen Rechtsnachfolger zur Durchführung und Kostentragung für die innerhalb und außerhalb des Baugebiets / Erschließungsgebiets durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
  - zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Trockenrasen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
  - sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Grünlands zwischen den geplanten Baugebieten und dem Kersdorfer Mühlenfließ außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- zur Einhaltung der Bauzeitenregelung bei Baufeldberäumungen (Verbotszeitraum im Zeitraum vom 1. April bis einschließlich zum 31. August),
- wenn diese dennoch innerhalb des Verbotszeitraum stattfinden sollten, zur gutachterlichen Kontrolle des Baufeldes und entsprechenden Folgemaßnahmen,
- zur Berücksichtigung der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel und den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen,
- zur Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz möglicher Zauneidechsenvorkommen,
- zu Erschließungsmaßnahmen,
  - zur Sicherung der als privaten Verkehrsfläche festgesetzten Fläche, um die Erschließung der neuen Grundstücke zu gewährleisten
  - Koordinierte Verlegung von stadttechnischen Leistungen zur Erschließung der neuen Grundstücke innerhalb der privaten Verkehrsfläche
  - und entweder zur Eintragung von Baulasten und / oder zur Bildung gemeinschaftlichen Eigentums,
  - darüber hinaus ist der Weg in einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 4 m zu gestalten,
  - zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung des Sondergebiets im Falle des Verkaufs von Grundstücksteilen diese durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern,
  - direkte Grundstückszufahrten zum Grünen Weg und zur Privatstraße sind nicht zulässig,
- zur Einhaltung der Frist, zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen,
- zur Durchführung der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

## 6 Flächenermittlung

Flächenverteilung	Fläche in m <sup>2</sup>	mögliche Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup>
SO - zum Teil bereits bebaut	11.470	3.441
WR	3.668	1.1010
Grünflächen	15.077	
<i>Davon Fläche C</i>	345	
<i>Davon Fläche H</i>	3.743	
Private Verkehrsfläche	453	
Straßenverkehrsfläche	3.522	
<b>Gesamt</b>	<b>34.190</b>	<b>4.541</b>

Mit der möglichen Grundfläche von insgesamt ca. 4.541 m<sup>2</sup> wird die nach § 13b BauGB mögliche Flächenbegrenzung von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

## 7 Beteiligungsverfahren

### 7.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2017 gefasst. Aufgrund der Größe und der Lage im Außenbereich mit Anschluss an den Siedlungsbereich soll das Planverfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Die mögliche Grundfläche, die im Bebauungsplan realisiert werden kann, ist deutlich kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Frühe Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

In Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, die zuständigen Versorgungsunternehmen und der Landkreis beteiligt.

Die Anregungen wurden im Wesentlichen berücksichtigt.

### 7.3 Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 11.05.2018) lag vom 08.08.2018 – 07.09.2018 öffentlich im Amt Odervorland aus. In der Bekanntmachung wurde

darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b erfolgt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Es wurden zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Die Anregungen, den Grünen Weg nicht für die Erschließung der Neubebauung zu nutzen bzw. für den Durchgangsverkehr zu öffnen wurden bereits berücksichtigt. Festsetzungen zu den Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten waren im Entwurf bereits enthalten

Mit Schreiben vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (Arten- und Biotopschutz, Trockenrasen) und des Landesumweltamtes (mögliche Konflikte der Wohnnutzung und Pferdehaltung, Beeinträchtigungen durch Schienenlärm) wurde der Entwurf (Stand: 28.09.2018) überarbeitet.

Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 28.09.2018 erneut beteiligt.

#### **7.5 Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Der aufgrund der Anregungen der Behörden überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung (Stand: 28.09.2018) wurde den betroffenen Behörden zur erneuten Stellungnahme zugesendet. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b erfolgt. Es gingen Stellungnahmen von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, dem Landkreis Oder-Spree und dem Landesamt für Umwelt ein, die zu Anpassungen des Bebauungsplans und der Begründung führten.

#### **7.6 Abwägungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 über den Umgang der bisher eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung entschieden. Aufgrund der entsprechend er Abwägung erforderlichen erneuten Änderung des Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung wurde in gleicher Sitzung der neue Entwurf Stand: 20.11.2018 zur erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **7.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Der zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 20.11.2018) lag vom 11.02. bis 12.03.2019 öffentlich im Amt Odervorland aus. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b erfolgt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

Es wurden keine erneuten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, war keine wesentliche Änderung des Entwurfs notwendig, die eine erneute Beteiligung erfordert hätte (vgl. nächster Abschnitt).

## 7.8 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 über den Umgang mit den aus der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung entschieden.

Aufgrund der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Textfestsetzung Nr. 3.3 konkretisiert. Die Pflanzenlisten werden für die Ausbildung der Schutzhecke südlich der baugebiete verbindlich festgesetzt.

Die Hinweise wurden hinsichtlich der Forderung der Unteren Wasserbehörde ergänzt. Es wird auf die Erhaltung des gesetzlichen 5 m breiten Gewässerrandstreifens am Kersdorfer Mühlenfließ hingewiesen.

Die Begründung wurde ergänzt.

Da es sich nicht um Ergänzungen handelt, die die Grundzüge der Planung betreffen, wurde in der gleichen Sitzung der Bebauungsplan Wohngebiete „Alte Gärtnerei“ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 8 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückstausch

Für die Rechtssicherheit der öffentlichen Erschließung wird ein Flächentausch bzw. eine Flächenübertragung in einem Teilbereich der Privatstraße erforderlich. Grundlage dafür ist die Feststellung der nördlichen Grenze zwischen den privaten und öffentlichen Flächen.

## 9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 9.1 Verkehrliche Auswirkungen, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Realisierung der Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr erwartet.

Die Erschließung der Grundstücke wird über die öffentlichen Straßen und private Dienstbarkeiten, die auf der Grundlage der Geh- und Fahrrechte eingetragen werden können, gesichert.

Diese Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie von der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen problemlos befahren werden können, d. h. eine lichte Breite der Fahrbahn von mindestens 4 m und Aufweitungen in den Kurvenbereichen aufweisen. Die Einmündungen zur Privatstraße wurden 5,5 m breit mit entsprechender Aufweitung festgesetzt. Entsprechende Ausbauklasse sowie Wendemöglichkeit für Feuerwehr im SO wurde gesichert. Am Ende der Privatstraße nach Westen ist keine Wendemöglichkeit erforderlich, da nach der Reduzierung der Baufläche lediglich ein Grundstück erschlossen. Nach Osten wird eine Überfahrt zur Privatstraße für Rettungsfahrzeuge geschaffen.

Die Abfallentsorgung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Es wird davon ausgegangen, dass die Abfallbehälter am Tage der Entleerung im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden, der ausreichend breit ist.

## 9.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ bereitet mit der Inanspruchnahme von teilweise unbebauten Wiesenflächen und der festgesetzten Überbauung von 30 Prozent der Flächen im Sondergebiet und im Reinen Wohngebiet Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Aufgrund der Hinweise der Naturschutzbehörden wurden die Bauflächen verkleinert (Schutz von Trockenrasen). Gemäß den Anregungen des Landesumweltamtes wurden zur Konfliktvermeidung Maßnahmen im Plan festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Vergrößerung des Abstandes der Flächen für Pferdehaltung zur geplanten Wohnnutzung, die zusätzliche Errichtung eines begrünten Schutzwalls zur Abschirmung der Wohnbebauung vom geplanten Sondergebiet und die Festsetzung einer s. g. Grundrisszonierung zum Schutz vor Schienenlärm.

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung.

### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)**

Von der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf die umgebende Nutzung zu erwarten.

Zur Konfliktvermeidung zwischen dem Sondergebiet für Wohnnutzung und Tierhaltung und der Wohnnutzung in einem Reinen Wohngebiet wurden Maßnahmen festgelegt. Damit kann das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO und ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet werden.

Als Baubedingte Belastungen bei der Errichtung neuer Gebäude sowie bei Umbaumaßnahmen können Lärm- und Staubemissionen in der Nachbarschaft auftreten. Diese sind unvermeidbare, temporäre und zeitlich begrenzte Ereignisse, die durch die Einhaltung technischer Vorschriften im Bauablauf gemindert werden.

Zum Schutz vor Schienenlärm wurden Maßnahmen zur Grundrissgestaltung festgesetzt. Somit kann auch hier davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung gesunder Lebensbedingungen gewährleistet werden kann.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt**

#### ***Pflanzen / Biotoptypen***

Bei Durchführung der Planung kann die vorhandene Vegetation innerhalb der festgesetzten Baugebiete beseitigt werden.

Um wertvolle und geschützte Biotope und Baumbestände zu erhalten wird im Bebauungsplan die westliche Baufläche deutlich reduziert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem werden Flächen mit Pflanzbindungen für flächige Gehölze, Baumgruppen und -reihen sowie für einen markanten Einzelbaum festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baufelder befindet sich eine nach BaumschutzVO geschützte Kiefer, die bei einer Bebauung im SO gefällt werden muss.

Im WR ist die Erschließung so angeordnet, dass Eingriffe in die vorhandene Baumreihe an der Privatstraße vermieden werden. Die Erschließung der Baufläche erfolgt über zwei Zufahrten in geeigneten Bereichen außerhalb des Kronenbereichs der Bäume. Die geschützte Baumreihe selbst steht innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche und wird durch Planzeichen (Pflanzbindung) für zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

### **Bewertung**

Wertvolle und geschützte Gehölzbiotope und Trockenrasen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und einer Fläche zum Schutz und zur Entwicklung geschützter Trockenrasen erhalten. Der Verlust eines geschützten Baumes kann durch Neupflanzung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen wird das Plangebiet in Umsetzung der Planung durch einen höheren Anteil überbauter Fläche (maximal ca. 25 %) geprägt sein. Der planbedingte Verlust der Grünlandbrachen kann innerhalb des Plangebiets durch die Anlage von Zier und Nutzgartenflächen zumindest teilweise kompensiert werden.

### **Tiere**

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

### Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung können im Rahmen von Abriss- und Umbaumaßnahmen im geplanten SO 3 Brutplätze verloren gehen. Dies kann durch die Schaffung von Ersatzniststätten kompensiert werden.

Fortpflanzungsstätten der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, können aber nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere die vorhandenen ungenutzten Gebäude der ehem. Gärtnerei und Altbäume mit Spechthöhlen im Plangebiet haben ein hohes Quartierpotenzial. Während die Altbäume durch Planfestsetzung alle erhalten werden, ist bei Abriss- und Umbaumaßnahmen an den alten Gebäuden der ehem. Gärtnerei von einem Verlust von zumindest zeitweilig genutzten Fortpflanzungsstätten sowie Ruhestätten auszugehen.

### Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung können nur maximal 2-geschossige Gebäude errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen können. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche

Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind hiervon allerdings nicht betroffen.

### Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten / Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwintungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist der Nahbereich des Plangebiets aufgrund der bestehenden Wohnbebauung als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Eine Ausnahme stellt hierbei die in der Nachbarschaft des Plangebiets nachgewiesene störungssensible Heidelerche. Eine Vermeidung akustischer und visueller Störungen durch den Baubetrieb kann durch eine Bauzeitenregelung erreicht werden.

Auch bei der zeitweise auf zwei Teilflächen im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechse können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen soll daher durch eine ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen vor und während konkreter Abriss- und Umbaumaßnahmen gewährleistet werden.

### Lichtimmissionen

Lichtimmissionen können zu direkten Auswirkungen auf Tiere sowie zu Beeinträchtigungen von Lebensräumen führen. Konflikte mit künstlichen Lichtquellen werden z. B. durch die Anlockwirkung von Insekten verursacht, wobei Anlockdistanzen von bis zu 250 m möglich sind. Insbesondere nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen angelockt. Sie verlassen ihren natürlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen Aufgaben gehindert.

Für viele Insekten stellen Lichtquellen direkte (Aufprall, Verbrennen) oder indirekte (Verhuntern, Erschöpfung, leichte Beute für Räuber) Todesfallen dar. Dies kann zu einer Dezimierung von Populationen und zu einer Störung des ökologischen Gleichgewichts führen. Hierdurch können Beeinträchtigungen höherer Organismen (z. B. Vögel) hervorgerufen werden. Fledermäuse reagieren dagegen überwiegend unempfindlich auf Lichtemissionen. Sie nutzen die durch Lichtquellen angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten als Nahrungsgrundlage. Die Wirkung auf lokale Populationen ist entsprechend gering. Eine Empfindlichkeit

gegenüber Lichtimmissionen ist zudem generell dann anzunehmen, wenn künstliche Beleuchtungen zu einer Anstrahlung von Biotopen führen, da die hier vorkommenden Arten durch die Lichteinwirkungen (Blendeffekte, Störungen der Nachtaktivitäten etc.) beeinträchtigt werden könnten.

#### Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirkfaktor. Empfindliche Arten werden diesen Bereich des Plangebiets bereits heute meiden.

Da es sich bei den in den angrenzenden Kiefernforsten und Gartenbereichen nach den Ergebnissen der avifaunistischen Kartierung hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt, sind bei

Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

#### Maßnahmen für die Avifauna zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange

Aufgrund des Vorkommens der streng geschützten Heidelerche südlich, außerhalb des Plangebiets, die störungsempfindlich gegenüber Menschen ist, sind die in Textfestsetzung 3.3 festgesetzten mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken entlang der südlichen Plangebietsgrenze als Sichtschutz zu pflanzen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Darüber hinaus ist eine Bauzeitenregelung zu treffen, die die Bautätigkeiten während der Brutzeit von Ende März bis Anfang August ausschließen. Eine weitere Bauzeitenregelung ergibt sich aus dem im Plangebiet brütenden Bluthänfling. Hierdurch hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen, d. h. nicht in den Monaten April bis August eines Jahres. Diese Bauzeitenregelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Ebenso werden im städtebaulichen Vertrag die erforderliche Anzahl, Art und Standortauswahl der Nisthilfen sowie die erforderliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geregelt, um eine erfolgreiche Annahme von Ersatz-Niststätten zu gewährleisten.

### **Schutzgut Boden**

#### Flächeninanspruchnahme

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet (28.759 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 (SO und WR) zuzüglich der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Freisitze und Terrassen sowie zur inneren Erschließung des Baugebiets dienende Flächen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,45.

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bauflächen	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ + Über-schreitung	Max. Versie-gelung (m <sup>2</sup> )	Vorhandene Bebauung + Versiegelung (m <sup>2</sup> )	Neuversiege-lung im Plange-biet
SO	11.470	0,45	5.162	- 1.654	3.508
WR	5.180	0,45	2.331		2.331
Verkehrsflä- che	3.578	Bestand: Keine Festsetzung im Bebauungsplan			
<b>SUMME</b>					<b>5.839</b>

Der zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung im Plan-gebiet umfasst 5.839 m<sup>2</sup>, die Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen.

### Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die gemäß beabsichtigter Planfestsetzung maximal mögliche Überbauung und Versiegelung von 5.839 m<sup>2</sup> Boden im Plangebiet kann innerhalb des Plangebiets nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden. Zur Verminderung der Versiegelung im Plangebiet sollen Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze im Sondergebiet mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung der Bebauungsflächen soll auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet ist im Bestand nur in geringem Umfang versiegelt (1.654 m<sup>2</sup>) und steht daher zum größten Teil für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von maximal 5.839 m<sup>2</sup> verloren.

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebiets versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes<sup>4</sup>. Danach gilt: "Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern."

Im Rahmen der Baudurchführung ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine das Grundwasser gefährdende Kontamination vermieden wird.

<sup>4</sup> Brandenburgisches Wassergesetz vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

**Bewertung**

Zusammenfassend betrachtet sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. keine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers zu erwarten, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird und Schmutzwasser gesammelt und abtransportiert wird.

Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebiets nicht geschützt. Dies ist generell im Rahmen konkreter Baugenehmigungen zum Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen zu beachten.

**Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)**

Mit Durchführung der Planung wird die klimatisch wirksame Gehölzvegetation im Plangebiet durch Festsetzungen zur Pflanzbindung erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoff-emissionen sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

**Bewertung**

Unter Berücksichtigung der bestehenden geringen Vorbelastung des Beurteilungsgebiets (Siedlungsgebiet), der geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,3) und der geplanten Immissionschutzmaßnahme (begrünter Schutzwall zwischen WR und SO) sowie aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen unterliegen, sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima zu bewerten.

**Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Bei Durchführung der Planung wird durch die Neubebauung des Gärtnergeländes ein städtebaulicher Missstand mit Fernwirkung (Schornstein des Heizhauses) beseitigt. Raumwirksame Gehölzbestände werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert.

**Bewertung**

Die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands hat positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante lockere Bebauung mit maximal 2-geschossigen Einzel und Doppelhäusern fügt sich in den benachbarten Siedlungscharakter ein. Der Verlust raumwirksamer Gehölzstrukturen kann durch Erhaltungsfestsetzungen vermieden werden. Mit der Festsetzung einer Heckenpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine raumwirksame Eingrünung der geplanten Baugebiete.

**Vermeidung und Verminderung**

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene ist der Vermeidungsgrundsatz („Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden“ / § 13bNatSchG) einschließlich der allgemeinen Bodenschutzklausel ("Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen

werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren." / § 1 a Abs. 2 BauGB) im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Letztendlich hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gegenüber dem Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellen sich die möglichen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen bezogen auf ausgewählte Schutzgüter wie folgt dar:

### **Schutzgut Boden**

Eine über die künftigen Gebäudegrundflächen hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Versiegelung / Überbauung des Bodens sollte weitestgehend vermieden werden. Um die Überbauung der Grundstücke möglichst gering zu halten, sollen die zu befestigenden Flächen wie z. B. "Hofflächen", Wege und Grundstückszufahrten mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden (beispielsweise wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster), sofern keine technisch bedingten Anforderungen diesem Grundsatz entgegenstehen.

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Plan / Teil B.

### **Schutzgut Wasser**

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu minimieren, ist nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf den Grundstücken vorgesehen. Die befestigten Flächen sind auf angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebiets kann dadurch vermieden werden.

Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme durch Festsetzung im Plan / Teil B ist auf Grund des bereits bestehenden landesrechtlichen Regelwerkes nicht erforderlich.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zur Erhaltung von ortsbildprägenden Altbäumen (Baumreihe) auf der Verkehrsfläche und der wertvollen Gehölzbestände im geplanten SO werden Pflanzbindungen für Baumgruppen und Hecken festgesetzt.

Zum Schutz der Baumreihe werden außerdem Bereiche ohne Zufahrten zu den geplanten Baugebieten vorgesehen. Dadurch können Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs der geschützten Bäume vermieden werden. Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzung im Plan / Teil A.

### **Artenschutz**

#### Vögel:

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphasen werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung und den Abriss von Bestandsgebäuden im SO unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der angrenzend an das SO vorkommenden Heidelerche auf Anfang Mai bis Mitte März des Folgejahres beschränkt.

Bei Abriss- und Umbaumaßnahmen im geplanten SO können 3 Brutplätze geschützter Vogelarten beseitigt werden. Der Verlust der Brutplätze kann durch das Anbringen von Nisthilfen und Nistkästen an geeigneten Standorten im geplanten SO erfolgen. Es sollte die doppelte Anzahl an Nistkästen vorgesehen werden, da in der Regel nicht alle Ersatzquartiere von den Tieren angenommen werden.

Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Fledermäuse:

Fortpflanzungsstätten der in Briesen vorkommenden Fledermausarten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, sind aber im Gebiet nicht auszuschließen. Insbesondere die vorhandenen ungenutzten Gebäude der ehem. Gärtnerei und die vorhandenen Altbäume weisen ein Quartierpotenzial auf. Daher ist bei Abriss- und Umbaumaßnahmen von einem Verlust von zumindest zeitweilig genutzten Fortpflanzungsstätten sowie Ruhestätten auszugehen.

Vor dem Beginn von Abriss- und Umbaumaßnahmen sind die im geplanten SO vorhandenen Gebäude durch einen Sachverständigen auf die Nutzung als Fledermausquartier zu untersuchen. Bei tatsächlicher Nutzung als Fledermausquartier ist dann nach Artenschutzzuständigkeitsverordnung die untere Naturschutzbehörde zuständig; bei tatsächlicher Nutzung ist in der Regel die Nutzungsphase vor Beseitigung abzuwarten, zusätzlich werden dann Maßnahmen, wie z. B. das Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Standorten in der Umgebung erforderlich. Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### Reptilien:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zauneidechsen in Teilbereichen des Plangebiets überwintern bzw. einwandern, ist bei der Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Sollten sich dabei Hinweise auf Zauneidechsenvorkommen ergeben ist bei der Naturschutzbehörde eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen, um die Tiere abzufangen und umzusetzen zu können. Die gefangenen Tiere können auf die Fläche H (SPE-Fläche) verbracht werden. Eine Qualifizierung dieser Fläche als Zauneidechsenhabitat kann kurzfristig durch die Anlage zusätzlicher Strukturelemente wie z. B. durch das Anlegen von Sand- und Reisighaufen erfolgen. Mit einem Amphibienschutzzaun sind die Bauflächen während der Bauphase vor einer Wiederbesiedlung durch die Zauneidechse zu schützen.

Diese artenschutzrechtlichen Maßnahmen können im Bebauungsplan selbst nicht festgesetzt werden. Ihre rechtsverbindliche Sicherung erfolgt daher in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

### **Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen mit kompensatorischer Wirkung**

Mit der geplanten Festsetzung zur Mindestbegrünung der Baugebiete von einem Baum je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sind rechnerisch mindestens 30 Bäume in den Baugebieten neu anzupflanzen ( $WR = 3.669 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2 \sim 7 \text{ Bäume} / SO = 11.470 \text{ m}^2 : 500 \text{ m}^2 \sim 23 \text{ Bäume}$ ). Erhaltene Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.

Zur Abschirmung und Eingrünung der Baugebiete wird an der südlichen Grenze auf einer Fläche von 744 m<sup>2</sup> die Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus

Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzung dient zum einen der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und dem Schutz des Lebensraums der Heidelerche vor menschlichen Störungen und hat zum anderen als flächige Gehölzpflanzung kompensatorische Wirkungen für das Schutzgut Boden.

## 10 Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

## Anlagen zur Begründung



- ### Biotoptypen
- Grundlage:  
Biotopkartierung Brandenburg
- 01112 naturnahe, beschattete Bäche
  - 051122 Frischwiese, verarmte Ausprägung
  - 05121 Sandtrockenrasen
  - 051331 trockene Grünlandbrache mit einzelnen Trockenrasenarten
  - 051332 artenarme oder ruderal trockene Brachen
  - 05142 Staudenfluren, frischer nährstoffreicher Standorte (Brennnessel)
  - 05171 ausdauernder Trittrasen
  - 07103 Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte
  - 071311 Hecke, geschlossen ohne Überschirmung, überwiegend heimische Gehölze
  - 071421 Baumreihe, geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten
  - Laubbaum, geschützt nach Baumschutzverordnung Landkreis Oder-Spree
  - Nadelbaum, geschützt nach Baumschutzverordnung Landkreis Oder-Spree
  - 07151 markanter Einzelbaum
  - nicht geschützter Einzelbaum (Aufwuchs)
  - 082815 Pappel-Vorwald (kleinflächig)
  - 10113 Gartenbrache
  - 12321 Industrie- und Gewerbebrache mit hohem Grünanteil
  - 12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecke
  - 12651 unbefestigter Weg
  - 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
  - § Biotoptyp, gesetzlich geschützt

- ### Konflikte
- Umgrenzung der bebaubaren Bau- und Erschließungsflächen

- ### Sonstige Planzeichen
- Grenze des Plangebietes

**Gemeinde Briesen**  
Amt Odervorland

**Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Alte Gärtnerei"**

**Biotoptypen und Konflikte**

Kartengrundlage:  
Amtlicher Lageplan, Stand: 04/2018

Maßstab  
1 : 1000 im Original

Stand:  
Juni 2018  
Aktualisierung nach Planänderung

Bearbeiter:  
Ch. Nöte



**SCHIRMER PARTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA  
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/69811411



# **Alte Gärtnerei Briesen (Mark)**

Brutvogelkartierung, Kartierung von Reptilien und Amphibien

Endbericht

Bearbeitung:

**Dr. Carsten Hinnerichs**

**Heinrich - Heine - Straße 44**

**14822 Brück**

**Alte Gärtnerei, Briesen (Mark)**  
**Brutvogelkartierung, Kartierung von Reptilien und Amphibien**

Auftraggeber: SCHIRMER-PARTNER  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Zillestraße 105  
10585 Berlin

Auftragnehmer: Dr. Carsten Hinnerichs  
Heinrich-Heine-Straße 44  
14822 Brück

Zeitraum: März bis Juni 2018

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	5
2. Gebietsbeschreibung .....	5
3. Brutvogelkartierung .....	6
3.1. Methoden .....	6
3.2. Ergebnisse .....	6
3.2.1 Brutvögel .....	6
3.2.2 Gastvogelarten .....	8
3.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Vögel .....	8
4. Kartierung der Reptilien .....	9
4.1. Methoden .....	9
4.2. Ergebnisse .....	9
4.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Reptilien .....	9
5. Kartierung der Amphibien .....	12
5.1. Methoden .....	12
5.2. Ergebnisse .....	12
5.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Amphibien .....	12
6. Literaturverzeichnis .....	13
Anhang .....	14

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Nachgewiesene Brutvogelarten und Brutpaare im Untersuchungsgebiet .....	6
Tabelle 2:	Gastvogelarten im UG .....	8
Tabelle A1:	Daten der Begehungen und Wetterbedingungen - Tagbegehungen .....	14
Tabelle A2:	Daten der Begehung und Wetterbedingungen - Nachtbegehung.....	14

## **Verzeichnis der Karten**

Karte 1:	Verteilung der bisher nachgewiesenen Brutpaare im UG. ....	7
Karte 2:	Teilgebiete (Tg 1 und 2), in denen Reptilien nachgewiesen wurden.....	11

## **1. Einleitung**

In Briesen (Mark) (Lk. Oder-Spree) wurde das Gelände einschließlich aufgelassener Gebäude der ehemaligen Gärtnerei faunistisch untersucht. Gegenstand der Untersuchungen sind eine Brutvogelkartierung sowie Kartierungen von Reptilien und Amphibien.

## **2. Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am Ortsrand von Briesen und grenzt im Nordwesten an die Privatstraße mit einer Alteichenreihe sowie im Norden an Gärten mit Einfamilienhäusern. Hier gibt es einen Zugang zur Karl-Marx-Straße. Im Südwesten grenzt das UG an das Mühlenfließ, dessen Ufern mit Laubgehölzen bestanden ist (überwiegend Erlen). Nach Süden und Südwesten geht das Gelände in Offenland über. Im zentralen östlichen Bereich befindet sich ein Gebäudekomplex aus zwei im rohbau-befindlichen Gebäuden; das westliche ist eine Halle und das östliche ein Heizhaus mit zwei Schornsteinen, Sozialtrakt u.a. Funktionen.

Am Übergang der Gebäude zur Umgebung gibt es schütter bewachsene Bereiche mit sandigen Rändern.

Umgebung Die Flächen nördlich der Gebäude sind durch baumbestandenes Grasland mit z.T. ruderalem Charakter geprägt. Abseits der Gehölze entlang des Mühlenfließes erstreckt sich ein breiter Streifen, der dicht mit vornehmlich Giersch und Brennesseln bewachsen ist. Südlich der Gebäude erstreckt sich eine durch einen zum angrenzenden Offenland abgrenzenden alten Maschendrahtzaun meist vergraste/ruderales Fläche. Diese Fläche ist durch Fundamente, Mauerreste sowie vielen Resten alter Kunststoff-Platten unter wenigen jungen Bäumen geprägt.

Das Offenland weist ein Mosaik trockener bis frischer Grünland- bzw. Rasenvegetation mit wenigen jungen Gehölzen (Kiefer, Späte Traubenkirsche, Linde).

Auf dem gesamten Gelände befinden sich mehrere kleine Reisighaufen.

Die gesamte Fläche wurde sichtbar von Schafen beweidet. Zeitweilig wurden im westlichen Gebäude Schafe (und Pferde) untergebracht. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurden dort keine Tiere gehalten.

Das Relief ist eben. Das UG umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

### 3. Brutvogelkartierung

#### 3.1. Methoden

Zur Ermittlung der Brutvögel wird das UG zu jedem Termin vollständig begangen. Bei den Begehungen wurden alle anwesenden Arten registriert. Wobei auf revieranzeigende Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, nistmaterial-, futtertragende oder warnende Altvögel, Bettelrufe von Jungvögeln u.a. geachtet wurde.

Um nachtaktive Arten nachzuweisen wurden während der Nachtbegehungen Klangattrappen eingesetzt. Die Untersuchungen erfolgten in Anlehnung an SÜDBECK et al. (2005)

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgten acht Tages- und drei Nacht-Begehungen. Zu folgenden Terminen fanden Tagbegehungen statt: 24.03., 06.04., 23.04., 13.05., 21.05., 31.05., 08.06., 19.06.

Nachtbegehungen erfolgten am 24.03., 21.05., 08.06.

Daten zu den einzelnen Begehungen sind im Anhang (Tab. A1 und A2) ersichtlich.

#### 3.2. Ergebnisse

##### 3.2.1 Brutvögel

Im gesamten UG wurden 18 Brutvogelarten ermittelt. Insgesamt wurden 24 Brutpaare kartiert.

Einen Überblick über die erfassten Brutvogelarten und die Anzahl der Brutpaare sowie den Schutzstatus der Arten enthält Tabelle 1 und Karte 1.

Tabelle 1: Nachgewiesene Brutvogelarten und Brutpaare im Untersuchungsgebiet

Artname		Rote Liste		EU-VSRL. 79/409/EWG Anhang I	Schutzstatus nach BNatSchG	Anzahl Brutpaare
deutsch	wissenschaftlich	BB	D			
Amsel	<i>Turdus merula</i>				b	1
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>				b	1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	3		b	2
Elster	<i>Pica pica</i>				b	1
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				b	1
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>				b	1
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V			b	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>				b	1
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>		V	+	s	1
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				b	2
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				b	2
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>				b	2
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>				b	1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				b	2
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		3		b	2
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>				b	1
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				b	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				b	1

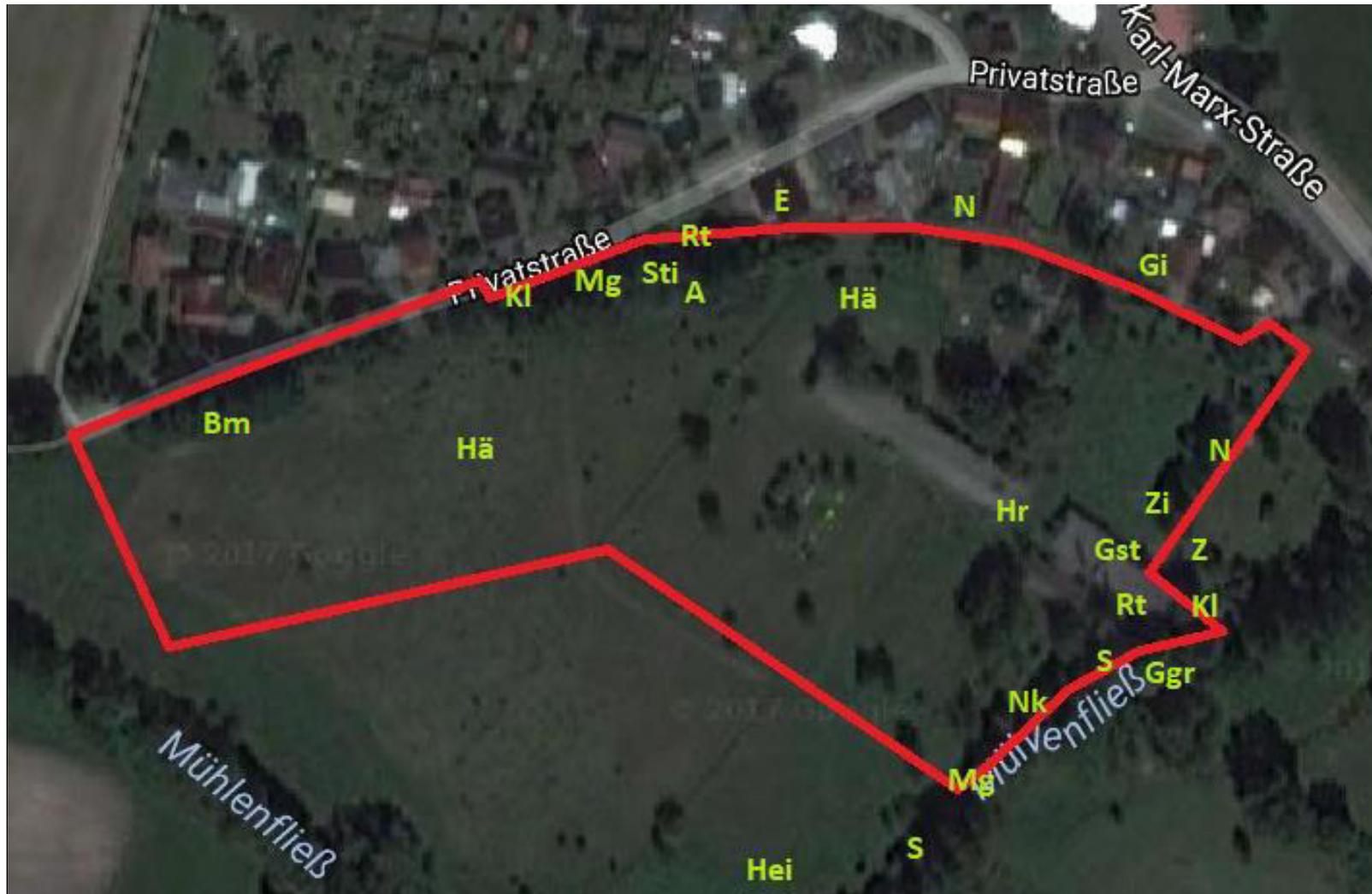
RL D: Rote Liste Deutschland (GRÜNBERG et al. 2015)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (RYSŁAVY et al. 2008)

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = Gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, V = Vorwarnliste

EU-VSRL = EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I (79/409/EWG)

BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt; s= streng geschützt



Karte 1: Verteilung der nachgewiesenen Brutpaare im UG.

Artkürzel: A = Amsel, Bm = Blaumeise, E = Elster, Ggr = Gartengrasmücke, Gst = Gebirgsstelze, Gi = Girlitz, Hä = Bluthänfling, Hr = Hausrotschwanz, Hei = Heidelerche, Kl = Kleiber, Mg = Mönchsgrasmücke, N = Nachtigall, Nk = Nebelkrähe, Rt = Ringeltaube, S = Star, Sti = Stieglitz, Z = Zaunkönig, Zi = Zilpzalp

### 3.2.2 Gastvogelarten

Neben den Brutvögeln wurden Individuen von 14 Gastvogelarten im UG beobachtet. Die Vögel waren einzeln oder mit wenigen Individuen überwiegend als Nahrungsgäste in den Bäumen. In Tab. 2 sind die Gastvogelarten aufgeführt.

Tabelle 2: Gastvogelarten im UG

deutsch	wissenschaftlich
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>

### 3.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden sowohl Gebüschbrüter, Baumbrüter als auch Arten des Halboffenlandes ermittelt. Weitere Arten hielten sich zur Nahrungssuche auf. Die meisten Arten brüten entlang des Mühlenfließes sowie im Randbereich zu Gartengrundstücken im Norden. Bemerkenswert sind die Vorkommen von Heidelerche und Bluthänfling in den offenen Bereichen. Besonders der Heidelerche kommt die Störungsarmut im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entgegen.

Das östliche Gebäude ist Brutort von Gebirgsstelze, Ringeltaube und Hausrotschwanz.

#### Hinweis

Für den Erhalt des Reviers der Heidelerche wird eine Bauzeitenregelung empfohlen.

Alle weiteren Arten können in die Umgebung ausweichen oder ihr Brutvorkommen kann durch Nisthilfen ausgeglichen werden.

## **4. Kartierung der Reptilien**

### **4.1. Methoden**

Um Reptilien nachzuweisen wurden linearer Strukturen, Reisighaufen, Lesesteinhaufen u.Ä. zwischen April und Juni abgesucht. Da auf der Fläche an geeigneten Orten Reste von Kunststoffplatten, Platten u.Ä. verteilt liegen, wurde aus das Ausbringen von Reptilienblechen verzichtet. An folgenden Terminen erfolgten Begehungen der gesamten Fläche: 06.04., 23.04., 13.05., 21.05., 31.05., 08.06., 19.06.

### **4.2. Ergebnisse**

Während der Begehung am 06.04. konnten keine Reptilien ermittelt werden. Während der Begehungen vom 23.04. bis zum 13.05. wurden Reptilien nachgewiesen. Wahrscheinlich aufgrund der sehr trockenen Witterung wurden ab Ende Mai keine Reptilien mehr angetroffen.

#### **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

(Rote Liste Brandenburg 3, Rote Liste Deutschlands V, FFH IV, Bundesartenschutzverordnung -, Bundesnaturschutzgesetz s)

([WWW.AMPHIBIEN-REPTILIEN.COM/ROTE-LISTE-REPTILIEN.HTML](http://WWW.AMPHIBIEN-REPTILIEN.COM/ROTE-LISTE-REPTILIEN.HTML), [WWW.WISIA.DE](http://WWW.WISIA.DE))

Im UG wurden an zwei Stellen (Teilgebiet (Tg) 1 und Tg 2) Zauneidechsen nachgewiesen (Karte 2). So wurden in Tg 1 am 23.4. eine männliche und zwei weibliche Zauneidechsen unmittelbar an der südlich exponierten Wand des westlichen Gebäudes ermittelt werden. Ein Weibchen wurde auch am 13.5. dort beobachtet. An folgenden Begehungen wurden keine Zauneidechsen mehr beobachtet. Im Tg 2 hielten sich am 23.04. in hohem Gras zwei männliche und eine weibliche Zauneidechse auf. An weiteren tagen konnten Zauneidechsen nicht bestätigt werden

#### **Blindschleiche (*Anguis fragilis*)**

(Rote Liste Brandenburg -, Rote Liste Deutschlands -, FFH -, Bundesartenschutzverordnung 1, Bundesnaturschutzgesetz b)

([WWW.AMPHIBIEN-REPTILIEN.COM/ROTE-LISTE-REPTILIEN.HTML](http://WWW.AMPHIBIEN-REPTILIEN.COM/ROTE-LISTE-REPTILIEN.HTML), [WWW.WISIA.DE](http://WWW.WISIA.DE))

Am 23.04. wurde ein Exemplar im Tg 1 unter einem Blech ermittelt. Dies stellt die einzige Beobachtung im Untersuchungszeitraum dar.

### **4.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Reptilien**

Zur Ermittlung des Bestandes der Reptilien wird der Untersuchungszeitraum als ausreichend betrachtet.

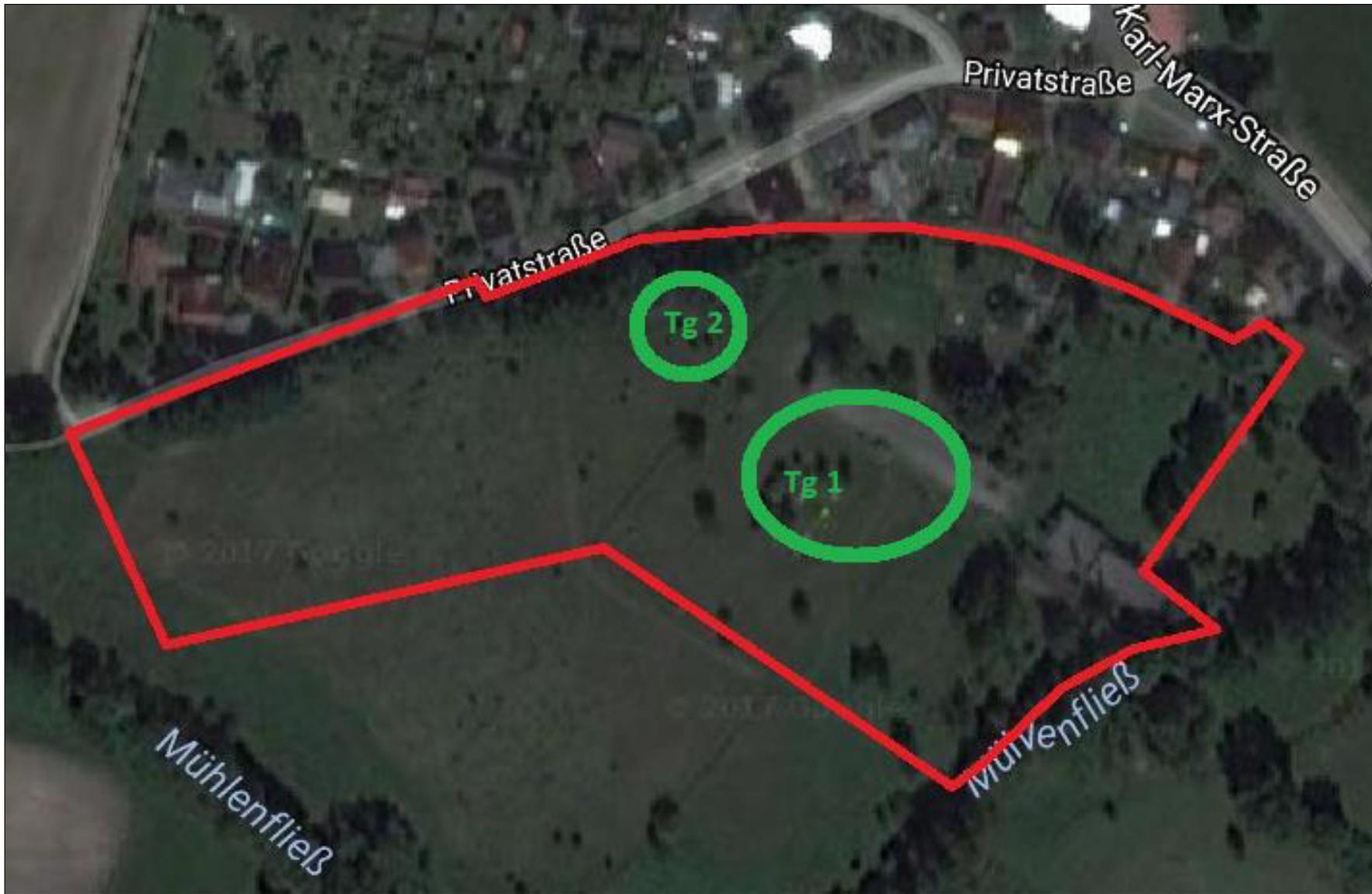
Nach sehr kalter Phase Ende März haben die Zauneidechsen Mitte/Ende April ihr Winterquartier verlassen. Aufgrund der sehr warmen Witterung verteilten sie sich sehr schnell auf für die Art geeignete Bereiche. Im Untersuchungsgebiet waren dies die warmen und trockenen Randbereiche an der nach SW exponierten Wand eines Gebäudes (Tg1). Im Tg2 siedelten die Zauneidechsen in schütter wachsender ruderaler Krautschicht mit eingelagerten Kunststoffresten. Unbekannt ist, ob die Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet überwinterten oder aus der Umgebung eingewandert sind. Mögliche Verstecke zur Überwinterung wären lediglich im Tg 1 ausreichend vorhanden.

Mit zunehmender Erwärmung und Trockenheit, die sich bereits im Mai außergewöhnlich darstellte, verloren die bis dahin genutzten Bereiche an Attraktivität. Es ist davon auszugehen, dass die Zauneidechsen aufgrund der sich verschlechternden Bedingungen das Untersuchungsgebiet verlassen haben. Denn abseits der Teilgebiete Tg1 und Tg2 weist das Untersuchungsgebiet keine hohe Attraktivität für die Art auf. Aufgrund der Beweidung der gesamten Fläche weist die Krautschicht nur in den bis dahin von der Art besiedelten Bereichen ausreichende Höhe auf. Hier sind

keine Versteckmöglichkeiten vorhanden. Weiterhin ist der dichte Bewuchs der Umgebung des Mühlenfließes mit Giersch ungeeignet für eine Besiedelung. (vgl. MÄRTENS 1999)

#### Hinweis

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zauneidechsen in den Tg1 und 2 überwintern bzw. Einwandern, wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen. Zur Baufeldsicherung sollte ein Reptilien-Schutzzaun errichtet werden, um ein Eindringen der Zauneidechsen auf das Baufeld zu verhindern.



Karte 2: Teilgebiete (Tg 1 und 2), in denen Reptilien nachgewiesen wurden.

## **5. Kartierung der Amphibien**

### **5.1. Methoden**

Das mögliche Vorkommen von Amphibien wurde durch das Absuchen des Mühlenfließes sowie der Kontrolle der Gewässerumgebung und der Umgebung der Gebäude vorgenommen. Da das Mühlenfließ ein relativ schnell fließendes Gewässer darstellt, wurde auf das Keschern verzichtet.

### **5.2. Ergebnisse**

Im UG wurden keine Amphibien ermittelt. Das Mühlenfließ stellt aufgrund der schnellen Fließgeschwindigkeit im Bereich des UG kein geeignetes Laichgewässer dar. Gleichwohl kann im UG das Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch nicht ausgeschlossen werden. Es sind Versteckmöglichkeiten für die Phase außerhalb der Laichzeit vorhanden.

Auf einem Grundstück an der Privatstraße außerhalb des UG riefen mehrerer Grünfrösche. Wahrscheinlich befindet sich dort ein Gartenteich.

### **5.3. Bewertung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum für Amphibien**

Es wurden keine Amphibien im Untersuchungsgebiet festgestellt. Laichgewässer sind nicht vorhanden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zeitweilig Erdkröten und Grasfrösche das Untersuchungsgebiet queren. Da keine Beobachtungen vorliegen, wird eingeschätzt, dass lediglich einzelne Individuen das untersuchungsgebiet queren könnten.

## 6. Literaturverzeichnis

GRÜNBERG, C., H.-G. Bauer, H. Haupt, O. Hüppop, T. Ryslavy & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52.

RYSLAVY, T., W. Mädlow & M. Jurke (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. Rote Liste; Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4). Beilage.

SÜDBECK, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

MÄRTENS, Bernd (1999): Demographisch ökologische Untersuchung zu Habitatqualität, Isolation und Flächenanspruch der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, LINNEAUS, 1758) in der Porphyrkuppenlandschaft bei Halle (Saale). Dissertation. Universität Bremen. FB Biologie/Chemie.

[www.amphibien-reptilien.com/rote-liste-reptilien.html](http://www.amphibien-reptilien.com/rote-liste-reptilien.html)  
[www.wisia.de](http://www.wisia.de)

## Anhang

Tabelle A1: Daten der Begehungen und Wetterbedingungen - Tagbegehungen

24.03.	06.04.	23.04.	13.05.	21.05.	31.05.	08.06.	19.06.
bewölkt, 2 bis 7°C, leichter SO-Wind	wolkenlos, 0 bis 13°C, leichter Wind aus unterschiedlichen Richtungen	wolkig, 17 bis 22°C, nach Kartierung Gewitter	wolkig bis wolkenlos, 13 bis 25°C	wolkenlos, 8 bis 22°C	wolkenlos bis wolkig, 18 bis 30°C	heiter-leicht bewölkt, 12 bis 22°C	wolkig bis wolkenlos, 15 bis 24°C

Tabelle A2: Daten der Begehung und Wetterbedingungen - Nachtbegehung

24.03.	21.05.	08.06.
bewölkt, um 5°C	wolkenlos, um 15°C	wenige Wolken, 15 bis 20°C

## Gemeinde Briesen, Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

### Abwägungsergebnisse im Rahmen der Gemeindevertretersitzung am 13.12.2018

Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit unter a) zur Planungsanzeige vom 23.10.2017 und zur frühen Beteiligung ausgewählter Behörden und TÖB zum Vorentwurf vom 10.04.2018 unter b) zum Entwurf des Bebauungsplans vom 11.05.2018 unter c) zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans vom 28.09.2018

#### A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – Planverfahren nach § 13 b BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b>	a) 20.11.2017 b) 27.03.2018 c) 11.10.2018	<b>Abwägung: Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung            Es besteht eine Anpassungspflicht</b>
<b>1.a).</b> Auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit. Diese Mitteilung ist gleichzeitig landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung. <u>1. Planungsabsicht</u> Der angezeigte Bebauungsplan sieht in einem Plangebiet von ca. 2,7 ha Fläche die Festsetzung eines Wohngebietes (Kleinsiedlungsgebiet) und von privaten Grünflächen vor. Das Plangebiet befindet sich westlich an das Siedlungsgebiet Briesen angrenzend und umfasst eine frühere Gärtnerei mit z.T. bereits abgerissenen Gebäuden sowie Freiflächen.	Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Plan wurde überarbeitet. Die Begründung wurde ergänzt.  Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde erneut beteiligt. Siehe nächster Abschnitt 1b).	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p><u>2. Beurteilung der Planungsabsicht</u></p> <p><u>2.1 Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</u> Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Briesen ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009</li> <li>- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II,</li> </ul> <p><u>2.2. Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:</u></p> <p><u>Ziele der Raumordnung</u> Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen) Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B (Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist außerhalb Zentraler Orte durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich) Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B (Festlegung der zusätzlichen Entwicklungsoption mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31.12.2008) in einem Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen)</p> <p><u>Grundsätze der Raumordnung</u> Grundsätze 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung)</p> <p>Grundsatz 5.1 LEP B-B (Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten bleiben. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden).</p> <p><u>2.3. Bewertung:</u> Die dargelegten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das Siedlungsgebiet Briesen an. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B ermöglicht außerhalb Zentraler Orte die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption. Die Begründung dieses Zieles konkretisiert den Begriff der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Nach unserer Auffassung handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen Fall der Innen-</p>	
--	--

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>entwicklung, soweit das bebaute Gebiet der früheren Gärtnerei in Anspruch genommen wird.</p> <p>Die weitere Fläche des Plangebietes, die einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wäre auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Briesen anzurechnen. Die zusätzliche Entwicklungsoption steht der Gemeinde (2008: 2256 Einwohner) gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in einer Größe von 1,2 ha zur Verfügung. Sie wurde noch nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Die genannten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen. Deren angemessene Berücksichtigung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.</p> <p><u>3. Hinweise</u></p> <p>Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren</p>		
<p><b>1.b)</b></p> <p>Hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p><u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</u>  <b>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b></p> <p><u>Erläuterungen</u></p> <p>Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20.11.2017.</p> <p>Durch den vorliegenden BP wird 0,8 ha der zusätzlichen Entwicklungsoption in Anspruch genommen. Damit steht der Gemeinde Briesen noch eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,4 ha zur Verfügung.</p> <p>Diese Begrenzung der Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption schließt auch das Plangebiet des BP „Spitzer Berg“ (Reg.-Nr. GL5-0692/2016) ein. Dieser BP ist in die Bilanz der zusätzlichen Entwicklungsoption für die Gemeinde Briesen nicht eingeflossen, da die entsprechende Fläche aus der Planungsanzeige nicht eindeutig zu ermitteln war.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u></p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)  Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.</p>	<p>Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und die Anrechnung von 0,8 ha auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Aufgrund naturschutzfachlicher Einwendungen wurde das geplante WR reduziert, so dass nur noch ca. 0,5 ha Entwicklungspotential entstehen kann.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde erneut beteiligt.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Hinweise</u>  Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen.  Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Art. 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bebauungsplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck, Leihexemplar oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p> <p>Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-g1-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-g1-5.pdf</a>.</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan übergeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die GL wurde erneut beteiligt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>1.c)</b>  Hier: Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB</p> <p><u>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</u>  <b>Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</b></p> <p><u>Erläuterungen</u>  In dem vorliegenden Planentwurf vom 28.09.2018 wurde das Wohngebiet von (bisher) 0,8 ha auf 0,5 ha reduziert. Diese Fläche ist auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Briesen anzurechnen. Damit steht der Gemeinde Briesen noch eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,7 ha zur Verfügung. Sie würde z.B. für die Nutzung des überwiegenden Teils des ca. 0,8 ha großen Bebauungsplangebietes „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ als Wohngebiet ausreichen.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Erläuterungen und Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S, 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009</p> <p><u>Hinweise</u> Unter Bezugnahme auf Art. 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bebauungsplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck, Leihexemplar oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden, Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>.</p>		Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nach Abschluss des Verfahrens bzw. zukünftig berücksichtigt.
<p><b>2b) Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree</b></p>	<p><b>24.08.2018</b></p>	<p><b>Abwägung: keine</b></p>
<p>Die Gemeinde Briesen plant ein Wohngebiet auf einer ca. 2,9 ha großen Fläche.</p> <p>Der aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen entwickelte o. g. Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen und entspricht somit dem Ziel 4.2 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Die Anrechnung der Wohnsiedlungsfläche auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Briesen nach Ziel 4.5 (1) LEP B-B erfolgt durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.</p>		Zustimmung und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3. Landkreis Oder-Spree	a) 08.05.2018 b) 21.08.2018 c) 18.10.2018	Abwägung: siehe Unterpunkte
<b>3.a) Folgende Ämter sind von der Planung nicht betroffen:</b> <u>Umweltamt</u> SG untere Wasserbehörde SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde <u>Amt für Infrastruktur und Gebäudemanagement</u> SG Kreisliche Infrastruktur/Straßenaufsicht <u>Kämmerei und Kreiskasse</u> AG ÖPNV		Kein Abwägungserfordernis
<b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht über wunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).</b>		
3.1a) Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde		<b>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</b>
<p>Gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen seitens der uNB erhebliche Bedenken.</p> <p>Die Fläche ist Bestandteil eines aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertvollen Naturraums zwischen dem Gehölzbestand der Privatstraße und dem Niederungsbereich des Kersdorfer Fließes, außerhalb des Plangebietes. Dabei handelt es sich um mächtige Niedermoorbereiche, die nach § 30 BNatSchG unter Biotopschutz fallen. Die gesamte Fläche besitzt den landschaftlichen Charakter einer Niederterrasse ähnlich einer Abbruchkante, bei der sich im nördlichen Bereich natürliche Trockenlebensräume in unmittelbarer Nähe von Feuchtlebensräumen (südlich - Kersdorfer Fließ) befinden. Die bestehenden Gebäude der Gärtnerei stellen dabei bereits eine Beeinträchtigung dieses Naturraums dar. Naturschutzfachliches Ziel wäre generell ein Erhalt und eine Aufwertung dieses Naturraums und ein Rückbau der Anlagen. Dies würde auch das Ortsbild stark aufwerten.</p>		<p>Die erheblichen Bedenken gegen die Planung und die von der uNB getroffenen Aussagen können nicht in jedem Punkt nachvollzogen werden. Insbesondere die Aussagen zu dem landschaftlichen Charakter des Plangebiets und der angrenzenden Räume.</p> <p>Bei dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen bis zum Graben handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei, die zu DDR-Zeiten intensiv genutzt wurde und dann dem Verfall preisgegeben war. Der neue Eigentümer hat bereits die verfallenen Gewächshäuser auf eigene Kosten geräumt, um einen städtebaulichen Missstand und Gefahrenquellen zu beseitigen. Es handelt sich nicht um einen Investor, der mit dem Boden spekuliert, sondern um einen Eigentümer, der die vorhandenen Gebäude für eigene Zwecke nach Möglichkeit umnutzen möchte. Dabei möchte er die hohen Kosten aus der Geräumung durch die Erschließung von zusätzlichen straßenbegleitenden Baugrundstücken abzufedern.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine detaillierte Biotop- und artenschutzrechtliche Bestandserfassung durchgeführt, die der uNB zur Beurteilung nachgereicht wurde. Im Plangebiet konnten keine Niedermoorbereiche festgestellt werden. Auch wurde kein geschützter Trockenrasen erfasst, sondern eine Grünland-</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p><u>Dazu im Einzelnen:</u>  <u>Einwendungen: WA 1 (neu SO-Gebiet)</u>  Diesem Wohngebiet kann nur unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und deren Festsetzung zugestimmt werden. Das Wohngebiet ist durch grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.</p> <p><u>Artenschutz (§ 44 BNatSchG):</u>  Es ist davon auszugehen, dass sich an und in den zum Abriss sowie Umbau vorgesehenen Gebäuden gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und Vögel befinden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gebäude sowie auch die auf dem Gelände befindlichen Gehölzbestände und Brachflächen im Rahmen eines Artenschutzgutachtens von geschultem Fachpersonal zu untersuchen. Es sind ggf. Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der uNB festzusetzen.</p> <p><u>Baumschutz (§ 4 Baumschutz-Verordnung LOS):</u>  Die auf dem Gelände befindlichen Gehölz (-inseln) sowie die nördlich angrenzende Hecke aus Eiche, Zitterpappel und Pflaumen-Esche sind aus artenschutzrechtlicher Sicht und aufgrund der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.</p> <p><u>Biotopschutz (§ 30 BNatSchG):</u>  Die nordwestlich gelegenen Bereiche (WA 2) enthalten Trockenrasenflächen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Im Rahmen des WA 1 sind u.a. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung von max. 2 Pferden vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Pferde durchaus eine positive Wirkung auf die Flora und Strukturen von Trockenrasen habe, ein dauerhafter Einsatz wie eine ganzjährige Beweidung würde jedoch zu einer Verringerung der Flächen wertvoller Trockenrasenbestände führen. Einer Haltung von Pferden kann somit nur insoweit zugestimmt werden, wenn die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>brache mit einzelnen Trockenrasenarten.</p> <p>Die ermittelten wertvolle Vegetationsflächen bzw. die geschützten Bäume wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Bis zur erneuten Beteiligung lag ein Zwischenbericht vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Es wurden die Baugrenzen und Baufelder so festgesetzt, dass die geschützten Bäume erhalten werden können. Darüber hinaus wurden zu erhaltende Pflanzflächen festgesetzt und ein zu erhaltender Baum.</p> <p>Die Flächen werden nicht als nach § 30 BNatSchG geschützte Trockenrasen angesehen, sondern als trockene Grünlandbrache mit einzelnen Trockenrasenarten. Im Grundbuch sind die Flächen als eingetragene landwirtschaftliche Fläche registriert.  § 30 Abs. 7 BNatSchG besagt, dass die gesetzlich geschützten Biotope registriert werden und die Registrierung in geeigneter Weise öffentlich zugänglich gemacht wird. Die Registrierung und deren Zugänglichkeit richten sich nach Landesrecht.</p> <p>In § 18 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]) wird in Abs. 4 bestimmt, dass die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope führt und es fort-</p>
---	--

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>schreibt. Das Verzeichnis soll auf geeignete Weise, insbesondere über elektronische Medien, für jedermann einsehbar gemacht werden.</p> <p>Der von der uNB bezeichnete Trockenrasen wurde nirgends registriert bzw. öffentlich zugänglich veröffentlicht, so dass es keine gesetzlichen Grundlagen gibt, die grundbuchrechtlich gesicherte landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken.</p> <p>Abgesehen davon ist eine ganzjährige Beweidung der Flächen durch Pferde nicht geplant. Zum Schutz der geplanten benachbarten Wohnbebauung wird die Fläche festgesetzt, auf der die Anlagen für die Pferdehaltung zulässig sein sollen. Für die Flächen außerhalb des Plangebiets gibt es keinen Regelungsbedarf.</p>
<p><u>WA 2 (neu WR)</u>  Das Wohngebiet 2 wird aus artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Biotopschutz (§ 30 BNatSchG):  Die nordwestlich gelegenen Bereiche enthalten anteilig Trockenrasenflächen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Durch die Erweiterung der Siedlung in diesen Bereich wird einerseits der wertvolle Naturraum entwertet. Andererseits ist davon auszugehen, dass auch das restliche Mosaik natürlicher Trockenlebensräume und der angrenzenden feuchten Niederung einem erhöhten Nutzungsdruck unterliegen, bedingt durch die Siedlungsnähe und wahrscheinlichen Folgeplanungen. Es käme zu einem vollständigen Verlust des Naturraums bzw. seiner hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit.</p> <p>Gemäß § 30 Abs.2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.</p>		<p>Im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange ist zu beachten, dass die gesamte Fläche bis zur Böschung entlang der Kersdorfer Fließes, also noch weit über das B-Plangebiet hinaus, ehemals intensiv gärtnerisch genutzt wurde und im Grundbuch als Landwirtschaftsfläche verzeichnet ist. Bereits im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan der Gemeinde wird die gesamte Fläche des Bebauungsplans und sowie die Flächen der ehemaligen Gewächshäuser ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Revitalisierung von Brachflächen sowie der effektiven Auslastung der technischen Infrastruktur, wird neben der Nachnutzung der bebauten Flächen auch die Inanspruchnahme von Teilflächen für eine straßenbegleitende Bebauung als vertretbar erachtet. Der Naturraum wird bei weitem nicht vollständig in Anspruch genommen. Der Wesentliche Bestandteil des Naturraumes entlang des Kersdorfer Fließes bleibt erhalten.</p> <p>Für die Bebauung soll nur ein Teil der bezeichneten Fläche beansprucht werden. Die angrenzende Fläche könnte naturbelassen bleiben. Eine entsprechende Sicherung (z. B. Einzäunung) wäre denkbar, um den Nutzungsdruck aus der Siedlungsnutzung einzudämmen. Auf der Fläche könnten Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz durchgeführt werden, so dass ein Teil des Naturraumes gesichert werden könnte.</p> <p>Alternativ wäre eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig, die sich</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Artenschutz (§ 44 BNatSchG):</u> Die oben beschriebenen Biotope bieten den Arten der Trocken- und Offenlandlebensräume einen großflächigen Lebensraum. Dazu zählen in erster Linie Zauneidechsen aber auch Heuschrecken- und Falterarten sowie bodenbrütende Vogelarten. Der Artenschutz besitzt hier eine hohe Priorität. Durch das Vorhaben können Belange des Artenschutzes berührt werden, der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>Alleenschutz (§ 17 BbgNatSchAG):</u> Südlich entlang der Privatstraße befindet sich eine wertvolle und erhaltungswürdige Allee. Gemäß § 17 Abs.1 BbgNatSchAG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch eine direkte Erschließung über die Privatstraße kann der Schutz der Alleebäume nicht gewährleistet werden. Einer Fällung kann nicht zugestimmt werden.</p>	<p>ebenfalls negativ auf den Landschaftsraum auswirken könnte. Eine völlige Nutzungsuntersagung wird als nicht zumutbar angesehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Eigentümer die maroden Gewächshäuser bereits auf eigene Kosten abgerissen hat.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren konkretisiert und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt bzw. vereinbart.</p> <p>Es ist allerdings festzustellen, dass es sich im Bereich der geplanten Neubebauung um eine Baumreihe und nicht um eine Allee handelt. Unabhängig davon wurden die Baugebietsfläche und die Erschließung so eingeschränkt, so dass der Erhalt der Bäume gesichert ist. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume sinnvoll ist.</p>	
<p>Zusammenfassend betrachtet, wird einer Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Es sollte sich auf das alte Gärtnergelände beschränkt und nach dem Prinzip der Innenverdichtung Flächen im Innenbereich für Wohnbebauung genutzt werden. Darüber hinaus kann einer Planung nur zugestimmt werden, wenn wertvolle und ortsbildprägende Gehölze sowie die angrenzenden Trockenlebensräume erhalten bleiben. Ein Artenschutzgutachten ist zu erstellen.</p>	<p>Die Rahmenbedingungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind gegeben. Der Gesetzgeber hat die Rahmenbedingungen gesetzlich klar geregelt, die hier erfüllt sind: Es ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm entwickelbar, Natura 2000 -Gebiete von sind nicht betroffen.</p> <p>Die wertvollen, ortsbildprägenden Gehölze werden erhalten.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erarbeitet.</p> <p>Auf die straßenbegleitende Bebauung wird nicht verzichtet, da die Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Gemeinde Briesen und insbesondere im OT Briesen größer ist, als die verfügbaren Flächenangebote. Die Gemeinde hat großes Interesse, die Einwohnerzahl langfristig zu stabilisieren, um die vorhandene soziale Infrastruktur (Grundschule, KITA, Hort) wirtschaftlich betreiben und erhalten zu können.</p>	
<p><u>Anregung:</u> Aufgrund der biotop- und artenschutzrechtlichen Problematik wird angeregt, die Pla-</p>	<p>Am 14.06.2018 wurde ein Gesprächstermin zwischen der uNB und den beauf-</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>nung in einem gemeinsamen Besprechungstermin zu erläutern und abzustimmen.</p>	<p>tragen Planungsbüros durchgeführt.</p> <p>Die uNB wurde über den bereits rechtsgültigen Vorbescheid für ein Wohngebäude im WA 1 (neu SO) in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Die unterschiedliche Bewertung des Vorkommens des geschützten Trockenrasens konnte nicht ausgeräumt werden. Von der uNB wurde eingeräumt, dass nicht die gesamte Fläche als Trockenrasen zu werten ist. Eine konkrete Kartierung wurde von der uNB nicht als Nachweis vorgelegt, sondern zwei Fotos, die Trockenrasenarten darstellen.</p> <p>Von der uNB wurde bestätigt, dass die Fläche nicht registriert ist und somit die rechtlichen Bestimmungen zur Registrierung der geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG nicht erfüllt wurden. Auch wurde der Eigentümer nicht über das Vorhandensein informiert.</p> <p>Da der Entwurf zum Bebauungsplan bereits in der Sitzungsfolge war, wurde sich geeinigt, dass die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit den bereits erstellten Unterlagen zum Entwurf vom 11.05.2018 erfolgt und die uNB als Amt des Landkreises erneut beteiligt wird.</p> <p>Nach erneuter Ortsbegehung durch die Planer im Anschluss an das Abstimmungsgespräch am 14.06.2018 wurde festgestellt, dass nicht auf der gesamten Fläche des geplanten WR ein zusammenhängender Trockenrasen vorzufinden war. Entlang der Straße waren eine illegale Feuerstelle und illegale Ablagerungen von Gartenabfällen zu verzeichnen. Während gesamte Fläche noch bisher sichtbar von Schafen beweidet wurde, musste die Fläche mit landwirtschaftlichem Gerät bearbeitet (abgeeggt) werden, um die extrem trockenen Pflanzenreste und illegal abgelagerten Gartenabfälle auch aus Brandschutzgründen zu beseitigen.</p> <p>Die vorliegende Biotopkartierung wurde nochmals überprüft, um die ggf. tatsächlich vorhandene geschützte Fläche ausgrenzen und erhalten zu können. Auf eine Einmessung wurde aufgrund der Unverhältnismäßigkeit verzichtet.</p> <p><u>Hinsichtlich der Trockenrasenstrukturen wurde folgendes festgestellt:</u>  Insbesondere im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets und südlich des Geltungsbereichs außerhalb des Bebauungsplans konzentrierten sich die Trockenrasenstrukturen, die unter den gesetzlichen Schutz fallen. Im östlichen Bereich des WR in Richtung SO-Gebiet dagegen ist schon eine Verbuschung (Gehölzaufwuchs) und die Beeinträchtigung durch die illegale</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Feuerstelle und Ablagerung von Gartenabfällen festzustellen. Aus diesem Grund wird in der weiteren Planung das WR im westlichen Bereich reduziert. Siehe auch Abwägung unter 3.1.b)
<b>3.1b) Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde</b>		<b>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</b>
<p>Die in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 8. Mai 2018 dargelegten Einwendungen und Bedenken zum Vorentwurf konnten mit der vorliegenden Unterlage nicht ausgeräumt werden.</p> <p><u>WR (ehemals WA 2)</u>  Biotopschutz (§ 30 BNatSchG):  Bei zwei vor-Ort-Begehungen im April und Mai dieses Jahres durch die untere Naturschutzbehörde konnten geschützte Trockenrasengesellschaften im geplanten WR festgestellt werden. Gemäß § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.  Nach § 67 Abs. 1 BNatSchG kann auf Antrag von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder eine Befreiung gewährt werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher, sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder</li> <li>die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.</li> </ol> <p>Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Eine biotopschutzrechtliche Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Das WR wird aus biotopschutzrechtlichen Gründen abgelehnt.</p> <p><u>SO</u>  Artenschutz (§ 44 BNatSchG) - Fledermäuse  Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gebäude im Rahmen eines Artenschutzgutachtens von geschultem Fachpersonal zu untersuchen. Es sind ggf. Vermeidungs- und/oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzusetzen.</p> <p>Das SO ist mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine ganzjährige Beweidung der angrenzenden</p>		<p>Nach erneuter Standortbegehung und Bewertung des Zustands der Fläche im Juni 2018 in Bezug auf vorhandene Trockenrasenstrukturen wurde die Fläche für das WR verringert. Der westliche Teil ca. 3.750 m<sup>2</sup> wurde reduziert und als Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird darüber hinaus als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) mit dem Ziel der Erhaltung von Trockenrasenstrukturen durch Sukzession festgesetzt.</p> <p>Die östliche Fläche erfüllt nicht den Status eines geschützten Biotops, so dass es nicht gerechtfertigt ist, die gesamte Baufläche des WR aus der Planung zu nehmen.</p> <p>Da für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs keine Planungsabsichten bestehen, unterliegen diese dem Bestandsschutz. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (extensives Graslandnutzung) ist auch weiterhin zulässig. Eine intensive Nutzung ist nicht geplant.</p> <p>Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass vor den Umbau- oder Abrissmaßnahmen die Gebäude auf Fledermäuse kontrolliert werden. Sofern Fledermäuse entdeckt werden, sind die erforderlichen Maßnahmen mit der uNB abzustimmen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets ist keine ganzjährige Beweidung der festgesetzten SPE-Fläche vorgesehen. Auch die Flächen außerhalb des Plangebiets sollen</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Flächen zu einer Verringerung wertvoller Trockenrasenbestände führen kann. Einer Haltung von Pferden kann somit nur insoweit zugestimmt werden, wenn die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt werden.</p>		<p>nicht für eine ganzjährige Weidehaltung genutzt werden.</p>
<p><b>3.1c) Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde</b></p>		
<p>X Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p><u>a. Einwendung</u></p> <p><u>Biotopschutz</u>  Gemäß § 30 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen verboten. Das betrifft nicht nur Beeinträchtigungen auf der Biotopfläche an sich sondern auch Störungen, die von außen auf das Biotop einwirken können. Gerade Trockenrasen, wie im Plangebiet vorhanden, sind besonders empfindlich gegenüber Stoffeinträgen. Aufgrund dessen ist zu den Trockenrasenbereichen ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Die westliche Baufeldgrenze ist somit zu verschieben (ca. bis Zufahrt).</p> <p>Die Festlegung einer Fläche (H) für Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Trockenrasenbestände wird begrüßt. Für eine naturschutzfachliche sinnvolle Umsetzung und auch langfristige Sicherung ist bspw. in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, wie Schutz und Pflege erfolgen sollen und vor allem durch wen. Diese Regelungen sind vor Vertragsabschluss mit der uNB abzustimmen.</p> <p><u>Artenschutz</u>  Der Artenschutz kann noch nicht als abschließend betrachtet werden. Folgende Punkte sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG noch anzupassen bzw. zu überarbeiten:</p> <p>Südlich des Plangebietes wurde ein Brutpaar der Heidelerche nachgewiesen. Dabei handelt es sich um eine streng geschützte Vogelart, die sehr empfindlich auf menschliche Störungen reagiert. So haben während der Brutzeit (Ende März bis Anfang August eines Jahres) keine Bautätigkeiten zu erfolgen. Darüber hinaus beziehen sich die menschlichen Störungen nicht nur auf Bautätigkeiten sondern auch auf die Anwesenheit des Menschen an sich. Um Beeinträchtigungen vorzubeugen, kann ein Sichtschutz in Form von Hecken entlang der südlichen Grundstücksgrenzen Störungen</p>		<p><b>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</b></p> <p>Anregung wird berücksichtigt, die westliche Baugrenze wird um 30 m nach Osten verschoben, das Baugebiet wird entsprechend reduziert und als private Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, wie Schutz und Pflege erfolgen sollen. Der Vertrag wird mit dem Eigentümer abgeschlossen, der für die Erfüllung des Vertrags verantwortlich ist. Im städtebaulichen Vertrag wird auch geregelt, dass im Falle eines Eigentümerwechsels der Rechtsnachfolger die Pflichten des Vertrags übernimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt.  Die Hinweise hinsichtlich der Einschränkung zur Bauzeiten aufgrund des Artenschutzes werden in der Begründung ergänzt. Die rechtliche Sicherung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Im WR wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer Hecke im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>vermeiden. Darüber hinaus sollten zum Erhalt des Lebensraumes der Heidelerche die Flächen weiterhin durch Schafe beweidet werden. Eine dauerhafte und ganzjährige Beweidung mit Pferden hätte das Verschwinden von wertvollen und geschützten Trockenrasenbeständen zu Folge.</p> <p>Im Plangebiet wurde der Bluthänfling mit zwei Brutpaaren nachgewiesen. Um eine Zerstörung seines Brutplatzes zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen, d.h. nicht in den Monaten April bis August eines Jahres.</p> <p>Für eine erfolgreiche Annahme von Ersatz-Niststätten spielt die angebotene Anzahl eine entscheidende Rolle. Aufgrund dessen sind pro betroffenen Brutplatz 3 Nisthilfen zu installieren. Dabei ist zu beachten, dass jede Art (insbesondere die Gebirgsstelze) einen für sie abgestimmten Typus benötigt. Art der Nisthilfe und Standortauswahl sind mit der uNB abzustimmen.</p> <p>Sollten bei den fledermauskundlichen Untersuchungen vor den Abriss- und Umbaumaßnahmen Fledermäuse bzw. Quartiere entdeckt werden, ist vor Weiterführung der Arbeiten die untere Naturschutzbehörde zu informieren; es sind mit ihr weitere Maßnahmen abzustimmen.</p> <p>Den gesamten Artenschutz betrachtend stellt sich abschließend die Frage, wie dieser nicht nur rechtssicher sondern auch „anwenderfreundlich“ erfüllt werden kann. Somit ist zu klären, ob es für jeden Bauherren einen eigenständigen städtebaulichen Vertrag geben wird. Diese Verträge sollten vor Abschluss mit der uNB abgestimmt werden bzw. sollte die uNB im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.</p> <p><u>Baumschutz</u> Für einen effektiven und langfristigen Erhalt der wertvollen Baumreihe sollten die Fläche zwischen der Baumreihe und der Bebauung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>	<p>Die südlich an das SO angrenzenden Flächen, die für die Pferdehaltung benötigt werden, werden in den Geltungsbereich einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt. An der südliche der privaten Grünfläche wird zum Schutz des Brutplatzes der Heidelerche die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke im Bebauungsplan festgesetzt. Eine ganzjährige Beweidung durch Pferde auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche wird vertraglich geregelt.</p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der Einschränkung zur Baufeldfreimachung (Bauzeitenregelung) aufgrund des Artenschutzes werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die erforderliche Anzahl und Art der Nisthilfen, weiterführende Untersuchungen sowie erforderliche Abstimmung mit der uNB zu den Standorten der Nisthilfen bzw. beim Auffinden von Fledermäusen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Der städtebauliche Vertrag wird mit der uNB abgestimmt, wobei aber die Zumutbarkeit der Forderungen zu berücksichtigen ist.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Fläche wird weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Da auch eine private Grünfläche baulich nicht genutzt werden kann, ist der Schutz der Bäume ebenso, wie bei einer öffentlichen Grünfläche gegeben. Eine öffentliche Grünfläche müsste von der Gemeinde erworben und dauerhaft gepflegt werden, was aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde nicht möglich ist. Zumal nicht erkennbar ist, dass der Effekt für den Schutz der Bäume größer wäre.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Hinweise</u> zu Festsetzung 3.2: Entsprechend den Hinweisen zum Artenschutz sollte die Anpflanzung von Hecken/Sträuchern südlich bevorzugt werden. Der Erhalt der Baumreihe ist nicht mit einzuberechnen.</p> <p>Da bezüglich Arten- und Biotopschutz noch Abstimmungsbedarf besteht, empfehlen wir einen gemeinsamen Besprechungstermin durchzuführen.</p>		<p>Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Die TF 3.2 wird beibehalten. Die Baumreihe an der Privatstraße befindet sich im öffentlichen Straßenraum und würde nicht von der Textfestsetzung erfasst. Zusätzlich wird aus Artenschutzgründen eine neue TF hinsichtlich der Qualifizierung der zeichnerischen Festsetzung der Hecken/Strauchpflanzung an den südlichen Grenze der Baugebiete aufgenommen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt, es wird ein gemeinsamer Besprechungstermin vereinbart, sofern nach der Anpassung des Bebauungsplans und Erstellung des städtebaulichen Vertrags dieser noch für erforderlich erachtet wird.</p>
<p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p>		
<p><b>3.2a) Amt für Straßenverkehr und Ordnung, SG Kfz-Zulassung, Allgemeine Verkehrsangelegenheiten</b></p>		<p><b>Abwägung: keine</b></p>
<p>Seitens des Amtes für Straßenverkehr und Ordnung bestehen gegen o. g. Bebauungsplan-Entwurf keine Einwände. Das Amt für Straßenverkehr und Ordnung ist in die weitere Planung der Bauausführung einzubeziehen</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Amt wurde erneut beteiligt.</p>
<p><b>3.2b und c) keine erneute Stellungnahme</b></p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3.3a) Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde</b></p>		<p><b>Abwägung: keine, es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme</b></p>
<p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denk-</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.  Anregung wurde bereits berücksichtigt. Im Entwurf wurde auf die gesetzlichen Regelungen zu Bodendenkmalen als Hinweis verwiesen. Begründung wurde</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>male im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 03370221171822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 351475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.</p> <p>Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.</p>	<p>im Entwurf bereits ergänzt.</p>	
<p><b>3.3b und c) keine erneute Stellungnahme</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>3.4a) Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung</b></p>	<p><b>Abwägung: Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt</b></p>	
<p>§ 13b BauGB ermöglicht Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.</p> <p>Dieser Anschluss ist durch die vorgesehene Fläche gegeben.</p> <p>In der Begründung ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB und die Einhaltung der erforderlichen Grundlagen darzulegen.</p> <p>§ 13b ermöglicht nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, gegen das angestrebte „Allgemeine Wohngebiet“ mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 und Abs. 3 BauNVO bestehen Bedenken.</p>	<p>Ausführungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Entwurf wurde bereits überarbeitet. Die wesentlichen Anregungen wurden im Entwurf berücksichtigt. Der Entwurf wurde zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Wohnnutzung heißt nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG "auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts". Wohnnutzung umfasst dementsprechend Miet- und Eigentumswohnungen oder Häuser, einschließlich sozialem Wohnungsbau. Sie umfasst auch alternative Wohnformen wie Wohngruppen, Generationenwohnen, Senioren-Wohnen u.dgl. Nicht zur Wohnnutzung zählen entsprechend die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung 1.3 zur Zulässigkeit der Haltung von max. 2 Pferden ist im Allgemeinen Wohngebiet und wäre auch im Reinen Wohngebiet nicht zulässig.</p> <p>Nach § 4 BauNVO sind Anlagen zur Tierhaltung weder als Hauptnutzung allgemein noch ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Nach § 14 BauNVO sind zulässige untergeordnete Nebenanlagen nur solche für die Kleintierhaltung. Pferde zählen nicht dazu.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob eine Sondergebietsnutzung bzw. eine vorhabenbezogene Nutzung (in einem vorhabenbezogenen BP) festgesetzt werden kann.</p> <p>Mit der Festsetzung einer Pferdehaltung sind parallel Aussagen zum Immissionsschutz zu treffen (Auswirkungen auf eine angrenzende Wohnnutzung).</p> <p>Widersprüchliche Aussagen zwischen Festsetzungen und Legende sollten zur besseren Übersichtlichkeit ausgeräumt werden (Festsetzung 2.1 und Festsetzung zur GRZ).</p> <p>Es sind Aussagen zur Lage der beabsichtigten Koppelfläche zu treffen. Wenn sich diese auf den Bereich außerhalb des Bebauungsplanes erstreckt, wären bauliche Anlagen, z. B. Zäune, nur zulässig, wenn keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.</p> <p>Im WA2 wurde zwischen Erschließungsstraße und Wohnbaufläche eine Grünfläche festgesetzt. Beabsichtigte Zufahrten über diese Grünfläche sollten festgesetzt werden.</p>		
<p><b>3.4b) Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung</b></p>		<p><b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</b></p>
<p>In der Begründung ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB und die Einhaltung der erforderlichen Grundlagen darzulegen.</p> <p>Ein Widerspruch besteht zwischen der textlichen Festsetzung 1.4 und der zeichnerischen Festsetzung Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grünfläche“. Die Zweckbestimmung private Grünfläche bestimmt, dass auf dieser Fläche keine baulichen Anlagen zulässig sind.</p>		<p>Die Ausführungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Der Plan und die Begründung werden diesbezüglich geändert.</p>
<p><b>3.4c) Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung</b></p>		<p><b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</b></p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Wahl des Planverfahrens (§ 13b BauGB) sollte in Bezug auf das festgesetzte Sondergebiet näher begründet werden, da sich § 13b BauGB ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen bezieht. Im Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 09.05.2018 wird davon ausgegangen, dass auch andere als reine Wohnnutzungen möglich sind, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Hierzu sollte die Begründung Aussagen treffen.</p> <p>Der begrünte Schutzwall auf der Fläche „C“ soll die Wohnbebauung im WR-Gebiet vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die im Sondergebiet zulässige Pferde- und Kleintierhaltung bewahren. Die Umsetzung des Walls vor Errichtung der Wohnbebauung im WR ist zu sichern.</p> <p>Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Walls ist festzusetzen.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird hinsichtlich der Anwendbarkeit des Planverfahrens ergänzt.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Die Errichtung des Schutzwalls vor der Errichtung der Wohnbebauung im WR wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Der Bezugspunkt für den Schutzwall wird in der TF ergänzt.</p>	
<b>3.5b) Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</b>	
<p>Die nahezu gleichlautenden Festsetzungen 1.3 und 1.4 sind zu überarbeiten. Wenn unterschiedliche Nutzungen geplant sind, so sind die Baufenster im sonstigen Sondergebiet entsprechend Legende als „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ darzustellen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass auf einer privaten Grünfläche keinerlei bauliche Anlagen (Nebenanlagen zur Kleintierhaltung) möglich sind.</p> <p>Die Erschließungsanlage B ist komplett rot darzustellen, als reines Wohngebiet. Dabei kann die max. Breite der Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche als Maß in der Planzeichnung angegeben werden. Die Festsetzung 2.2 kann entfallen.</p>	<p>Textfestsetzung und Darstellungen im Plan werden überarbeitet. TF 1.3 und 1.4 werden zusammengefasst. Die Fläche für die Haltung von Pferden wird verschoben und nur innerhalb des Sondergebiets festgesetzt. Die private Grünfläche ist nicht mehr betroffen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Zufahrten werden als Baugebiet dargestellt. TF 2.2 entfällt. Die Einfahrten werden als Bauflächen festgesetzt.</p>	
<b>3.5c) Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</b>	
<p>Folgende Punkte sind klärungsbedürftig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch wen und wann erfolgt die Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes? (vor einer Teilung, nach der Teilung, vor Antragstellung...)</li> <li>- Wer beantragt und baut wann den Schutzwall?</li> <li>- Wer baut wann die Schmutzwasserentsorgung?</li> </ul>	<p>Da es sich um einen Bebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Fragen der Grundstücksteilung, Wege recht und Erschließung erst abschließend im Rahmen des Bauantrags geregelt. Allerdings wird im städtebaulichen Vertrag klargestellt, dass alle Leistungen durch den Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger zu erbringen sind.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Alle diese Probleme betreffen im Prinzip die Erschließung, die im Vorfeld geklärt sein muss.	Die Gemeinde kann keine Erschließungspflichten übernehmen. Eine Bebauung ist nur dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Da es sich um private Erschließung handelt, muss die Zuwegung über entsprechende Dienstbarkeiten geregelt werden. Für die private Verkehrsfläche wäre auch die Bildung eines gesonderten Grundstücks möglich, dass in Gemeinschaftseigentum der neuen Eigentümer der Wohnbebauung übergeht.  Die Errichtung des Schutzwalls erfolgt im Zuge der Umnutzung der Halle durch den Eigentümer und wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	
<b>3.6a) Landwirtschaftsamt SG Agrarentwicklung</b>	<b>Abwägung: keine</b>	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegen nach unseren Unterlagen keine bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Einwendungen zum geplanten Vorhaben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	
<b>3.6b und c) Landwirtschaftsamt SG Agrarentwicklung</b>	<b>Abwägung: keine</b>	
Keine erneute Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.	
<b>3.7a) Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt, sofern diese für den B-Plan relevant sind.</b>	
Die Gemeinde Briesen beabsichtigt, die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und ergänzende Bebauung, jeweils zur Wohnnutzung, auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei zu schaffen: Gemarkung Briesen, Flur 1, Flurstück 242; ca. 2,7 ha.  <u>1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht</u> Wohngrundstücke sind mit Beginn ihrer Nutzung gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree jeweils als 1 Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt.	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt. Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlusspflichtige zusätzliches Behältervolumen beim KWU-Entsorgung zu beantragen.</p> <p>Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).</p> <p><u>2. Anforderungen an die Verkehrsflächen</u></p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.</p> <p><u>3. Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen</u></p> <p>Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages am Straßenrand bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Vorrangig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass bei Stichstraßen (Sackgassen) in jedem Fall eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge vorhanden sein muss, um die direkte Entsorgung der anliegenden Grundstücke sicherstellen zu können. Dies betrifft im vorliegenden Fall da West-Ende der geplanten Privatstraße, die hier nach derzeitigem Kenntnisstand als Stichstraße enden soll.</p> <p>Der Landkreis kann eine Verlegung des Platzes, an dem Abfallbehälter zur Entleerung bereitgestellt werden, verlangen, wenn die Zuwegung versperrt oder für Entsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar ist und dadurch der Transport der Abfallbehälter in unzumutbarer Weise erschwert wird.</p> <p>Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der</p>	<p>Anregung wurde bereits berücksichtigt. Die festgesetzten öffentlichen Straßen der Privatstraße, die der Erschließung dienen, sind ausreichend breit und werden derzeit von den Müllentsorgungsfahrzeugen befahren. Der Grüne Weg dient allerdings nicht der Erschließung für Müllfahrzeuge. Für die innere Erschließung über die Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht bzw. die private Verkehrsfläche wird davon ausgegangen, dass diese nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahren werden. Die Mülltonnen werden am Tag der Ziehung im öffentlichen Straßenraum der Privatstraße bzw. Karl-Marx-Straße wie ortsüblich aufgestellt.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind für den B-Plan allerdings nicht relevant.</p> <p>Im Rahmen der Realisierung sind die Anregungen zu berücksichtigen. Die konkreten Bedingungen zur Abholung der Müllbehälter wird in den jeweiligen Verträgen geregelt.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p>Abfallbehälter Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100-Liter-Behältern 30 Meter.</p> <p>Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.</p> <p><u>4. Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)</u>  <u>Wohngrundstücke</u></p> <table border="1" data-bbox="163 488 1193 651"> <thead> <tr> <th></th> <th>Behältergrößen</th> <th>Entsorgungszyklus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Restabfall</td> <td>120-Liter, 240 Liter</td> <td>4-wöchentlich</td> </tr> <tr> <td>Papier/Pappe/Kartonagen</td> <td>240 Liter</td> <td>4-wöchentlich</td> </tr> <tr> <td>Leichtverpackungen</td> <td>90-Liter-Sack (Gelber Sack)</td> <td>4-wöchentlich</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Behälterabmessungen</u> gemäß DIN EN 840</p> <p><u>Standplätze</u> entsprechend DGUV-Vorschrift 44 „Müllbeseitigung“ (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 1 bis 8</p> <p><u>Müllbehälterschränke</u> entsprechend DIN EN 15132 i. V. m. DGUV-Vorschrift 44 „Müllbeseitigung“ (ehemals GUV-V C27), § 16, Ziffer 9</p>		Behältergrößen	Entsorgungszyklus	Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich	Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter	4-wöchentlich	Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	4-wöchentlich	
	Behältergrößen	Entsorgungszyklus											
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich											
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter	4-wöchentlich											
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	4-wöchentlich											
<p><b>3.7b) Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung</b></p>	<p><b>Abwägung: Anregungen wurden bereits unter 3.7a) behandelt</b></p>												
<p>Aus Sicht des öRE sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:</p> <p><u>1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht</u>  Das Grundstück ist mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.</p> <p>Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen. Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt.</p>	<p>Die Wiederholung der Anregungen wird zur Kenntnis genommen, es besteht kein erneuter Abwägungsbedarf.</p>												

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlusspflichtige zusätzliches Behältervolumen beim KWU-Entsorgung zu beantragen. Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).

**2. Anforderungen an die Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.

**3. Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen**

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages am Straßenrand bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.

Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebür geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter.

Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

**4. Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)**

Wohngrundstücke

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich

**3.7c) Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung**

Keine erneute Stellungnahme

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<b>3.8a) Ordnungsamt, Sachgebiet Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</b>
<p>Zu o. g. Planung wird, gemäß § 32 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) in Verbindung mit der VV des MIK BB zum BbgBKG sowie unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlich zuständigen Feuerwehr des Amtes Odervorland, wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der o.g. Planung wird seitens der Brandschutzdienststelle, unter Beachtung folgender Punkte, zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ständig nutzbar sein. Das Gebiet muss daher mit öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sein. Eine Sackgassensituation muss vermieden werden, gegebenenfalls muss ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden. Verkehrsflächen, welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.B. Feuerwehrzufahrten) sind, müssen mind. die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Bbg) erfüllen. Diese Flächen sind des Weiteren mit entsprechenden Hinweisschildern zu kennzeichnen.</li> <li>- Hinweis: Werden Gebäudeteile weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt geplant, können in späteren Genehmigungsverfahren Feuerwehrzufahrten bzw. Feuerwehrflächen gemäß der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verlangt werden (BbgBO).</li> <li>- Das Amt Odervorland hat als örtlicher Träger des Brandschutzes (§ 2 BbgBKG) in seinem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten (§ 3 BbgBKG). Dem Vorhaben sind im Verlauf aktuelle Löschwassernachweise, gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BbgBKG nach DVGW W 405, beizufügen. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW- Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind (Pkt. 3.1 VVBbgBKG).</li> <li>- Hinweis: In späteren Verfahren können als Nachweis für die gesicherte Versorgung die schriftliche Auskunft des Wasserversorgers / Zweckverbandes über die Standorte von Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge angesehen werden. Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschluss (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (z. B. Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Ggf. ist die Löschwas-</li> </ul>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden im Entwurf entsprechend dimensioniert. Im SO wurde eine Fläche A mit einem entsprechenden Wendehammer ausgewiesen.</p> <p>Im WR wurden zum Schutz der Bäume die Zufahrten zu den geplanten Gebäuden an konzentriert. Nach der Anpassung der Baufläche des WR gibt es eine Hauptzufahrt von der Privatstraße, die entlang der Baugrenze verläuft. Im Osten wird im aktuellen Entwurf eine Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge zum Grünen Weg angelegt. Wendehammer werden nicht vorgesehen, da diese unverhältnismäßig wären. Der Grüne Weg dient ansonsten nicht der Erschließung der Grundstücke.</p> <p>Die nachfolgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>serversorgung vollständig oder teilweise durch den Eigentümer als Objektschutz sicherzustellen (§ 14 Abs. 1 Punkt 2 BbgBKG).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Realisierung einer fundierten Gefahrenabwehrbedarfsplanung, gem. § 3 Abs. 2 BbgBKG, hat der örtliche Träger des Brandschutzes (Amt Odervorland) seinen abwehrenden Brandschutz über die Maßnahme rechtzeitig zu informieren.</li> </ul>		
<p><b>3.8b und c) Ordnungsamt, Sachgebiet Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz, SG Vorbeugender Brandschutz</b></p>		<b>Abwägung: keine</b>
<p>keine erneute Stellungnahme</p>		Wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>4 Landesamt für Umwelt</b></p> <p style="text-align: right;"><b>b) 20.08.2018</b> <b>c) 12.10.2018</b></p>		<b>Abwägung: siehe Unterpunkte</b>
<p><b>4.b)</b> die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<p><b>4.c)</b> die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>		

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

4.1b) Belang Immissionsschutz	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p><u>Sachstand</u> Planungsziel des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dafür werden ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Nach § 50 BImSchG sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Emissionen einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnte. Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die hohen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärm- und Geruchsbelastungen berührt.</p> <p><u>Kleintier- und Pferdehaltung</u> Erfahrungsgemäß ist eine Pferdehaltung in der Nähe von Wohngrundstücken, insbesondere wegen möglicher Geruchs- und Staubimmissionen, nicht unproblematisch. Reine Wohngebiete genießen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten den höchsten Schutzanspruch. Im Rahmen der Planung solcher Vorhaben ist gemäß § 50 BImSchG sowie § 1 Abs. 6 BauGB Vorsorge vor möglichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoff-, Lärm bzw. Geruchsmissionen zu treffen. Im Rahmen der Darstellung der Auswirkungen der Planung sollten deshalb hinreichende Angaben über die Konzeption der Pferdehaltung / Kleintierhaltung getroffen werden. Anhand einer Beschreibung der Tierhaltung, der Anzahl der Tiere und der Darstellung der konkreten Flächennutzung (insb. Stallungen, Auslaufflächen, Festmistlagerung) und deren Abstände zu den Wohnbebauungen sind die Auswirkungen der Tierhaltung auf das unmittelbar angrenzende geplante reine Wohngebiet sowie auf die Wohnnutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes einzuschätzen und in der Begründung zum Bebauungsplan transparent darzustellen.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um mögliche Geruchs- und Staubimmissionen zu begrenzen werden folgende Maßnahmen in Bebauungsplan ergriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche, auf denen die Anlagen für die Pferdehaltung errichtet werden dürfen, werden nach Osten verschoben, so dass bis zum Reinen Wohngebiet ein Abstand von ca. 30 bis 50 m entsteht.</li> <li>- Zwischen dem Reinen Wohngebiet und dem Sondergebiet wird eine Fläche für einen begrünten Schutzwall festgesetzt, der mindestens 2 m hoch sein soll und insbesondere vor Staubimmissionen schützen soll.</li> </ul> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Darüber hinaus ist zur Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen Belange des sonstigen Sondergebietes die Begründung um entsprechende Aussagen über das zulässige Störpotential im Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen zu ergänzen.</p> <p><u>Schieneverkehrslärm</u>  Durch den Betrieb der ca. 300 m nördlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecke Berlin – Frankfurt/Oder sind im Plangebiet akustische Auswirkungen, insbesondere nachts, nicht auszuschließen. Nach der vom Eisenbahn-Bundesamt vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen des Bundes befindet sich das Plangebiet im Lärmindex 55 bis 60 dB(A) für 24h (L<sub>DEN</sub>) und im Lärmindex 50 bis 55 dB(A) nachts (L<sub>Night</sub>). Damit werden die Orientierungswerte für Verkehrsgerausche der DIN 18005 Beiblatt 1, z.B. für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts deutlich überschritten.</p> <p>Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung bestehen Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. In vorbelasteten Gebieten sind die Orientierungswerte häufig nicht einhaltbar.</p> <p>Jedoch ist bei der Bauleitplanung die Schaffung neuer Konfliktlagen zu vermeiden bzw. sollte erkennbar versucht werden, bestehende Konflikte mit planerischen Mitteln zu verringern (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen).</p> <p><u>Fazit:</u>  Ungeachtet der Möglichkeit im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von Umweltprüfung und Umweltbericht abzusehen, besteht die Pflicht zur sachgerechten Ermittlung der o.g. Umweltbelange. Die Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen erfordert eine Aussage, ob die Erwartungen zum Schutzanspruch erfüllt werden.</p> <p>Der Standort der Kleintier- und Pferdehaltung sollte so gewählt werden, dass ausreichende Abstände zu benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen (insb. WR) eingehalten werden, um Konflikte vor allem durch Geruchs- und Staubbelästigungen zu vermeiden.</p> <p><u>Hinweis:</u>  Die Beurteilung des Belanges Immissionsschutz in der Bauleitplanung obliegt der zuständigen Fachbehörde, hier dem Landesamt für Umwelt im Rahmen des Planverfahrens. Es wird daher gebeten, in der Begründung, S. 21, Kapitel 9.2 Schutzgut Mensch</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Schutz vor Lärm und zur Reduzierung der Konflikte wird eine textliche Festsetzung zur Grundrissgestaltung aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Anregungen werden berücksichtigt. Siehe oben.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Ausführungen in der Begründung werden berichtigt und ergänzt.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
und seine Gesundheit (Lärm), Satz 3 („... bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken...“) zu streichen		
<b>4.1c) Belang Immissionsschutz</b>		
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p><u>Sachstand:</u> Planungsziel des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dafür werden ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 20.08.2018 eine Stellungnahme zu o.g. Planung abgegeben.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Nach § 50 BImSchG sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zu den vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, da insbesondere die geänderte Lage der Pferdehaltung, die Festsetzung eines Schutzwalls sowie die Festsetzung zur Grundrissgestaltung geeignet sind, die Konflikte durch Geruchs- und Staubbelastungen bzw. Schienenverkehrslärm zu bewältigen.</p> <p>Die textliche Festsetzung 4.2 sollte jedoch hinsichtlich ihrer Eindeutigkeit und Bestimmtheit umformuliert werden. Die aktuelle Formulierung lässt darauf schließen, dass die Straße der Lärmverursacher wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall. Es wird folgende Umformulierung vorgeschlagen: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen ... zu der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 4.2 wird dementsprechend angepasst.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

4.2b) Belang Wasserwirtschaft	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)</p> <p>Im Vorhabensbereich befinden sich Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht zur Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte. Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein.</p> <p>Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p> <p>Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p> <p><u>Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich mit dem Kersdorfer Mühlenfließ ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</u></p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Verband wurde beteiligt.</p> <p>Die Gewässerrandstreifen werden von Bebauung freigehalten und sind damit nicht beeinträchtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Hinweise beziehen sich auf die Durchführungsphase und nicht direkt auf den Bebauungsplan.</p> <p>Der Versiegelungsgrad wurde bereits auf eine GRZ von 0,3 eingeschränkt. Die Grundstücke sind ausreichend groß und der Boden erscheint durchlässig genug, so dass eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers möglich ist.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der uferbegleitende Gehölzbestand am Kersdorfer Fließ durch Festsetzung von Pflanzbindung gesichert. Bauliche Veränderungen im Uferbereich sind damit ausgeschlossen. Eine Nutzung des Gewässers als Vorflut findet nicht statt.</p> <p>Nährstoffanreicherungen, Schadstoffeinträge und Habitatveränderungen als</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder/Elbe unter folgenden Links eingesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.336141.de">http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.336141.de</a> (Maßnahmenprogramm),</li> <li>- <a href="http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326188.de">http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326188.de</a> (Bewirtschaftungsplan).</li> </ul> <p><u>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</u> Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Oder-Spree-Kanal (Hauptwasserscheide bis Spree“ (SpU1_OSK). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (<a href="http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL">http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL</a> www CORE&amp;client=Weiter).</p> <p>Das Kersdorfer Mühlenfließ ist ein seeausflussgeprägtes Fließgewässer. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Hinsichtlich der Erreichung des Bewirtschaftungsziels ist derzeit für den Wasserkörper Kersdorfer Mühlenfließ eine Fristverlängerung gemäß § 29 (2) WHG vorgesehen.</p> <p><u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.</p>	<p>potentiell mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung können aufgrund der im SO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung die GEK beeinträchtigen könnte.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung des Fließgewässers eintreten könnte.</p> <p>Anregung wurde bereits berücksichtigt. Es gibt keine Festsetzungen, die der Zielerreichung des WHG entgegenstehen.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>4.2c) Belang Wasserwirtschaft</b>		
<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren).</p> <p>Das Referat W 13 hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 20.08.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen ihre Gültigkeit.</p>		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe unter Abschnitt 4.2.b.
<b>5b) Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>6b) Landesbetrieb Forst</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
<p><b>25.07.2018</b></p> <p>Den Entwurf zum Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Briesen wurde durch die untere Forstbehörde - Oberförsterei Briesen - geprüft. Da kein Wald im Sinne des LWaldG betroffen ist, bestehen keine forstbehördlichen Einwände gegen dieses Vorhaben.</p>		Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<b>7b) Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>		<b>Abwägung: Anregung wird wie folgt berücksichtigt</b>
<p><b>03.08.2018</b></p> <p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabe-bescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Hinweis auf die notwendige Munitionsfreigabenbescheinigung wurde auf dem B-Plan vermerkt.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>8a) e.dis AG</b>	<b>06.12.2017</b>	<b>Abwägung: keine</b>
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes keine Bedenken. Zur Versorgung des Plangebietes bzw. der neuen Grundstücke ist es notwendig neue Kabel innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu legen. Hierfür sind vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen. Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger.		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Anregungen beziehen sich auf die Realisierungsphase.
<b>8b) e.dis AG</b>	<b>25.07.2018</b>	<b>Abwägung: keine</b>
gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes keine Bedenken.  Zur Versorgung des Plangebietes bzw. der neuen Grundstücke ist es notwendig neue Kabel innerhalb und außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu legen. Hierfür sind vorwiegend im öffentlichen Bauraum Leitungstrassen vorzusehen und abzustimmen. Voraussetzung zur Erschließung des Plangebietes ist ein entsprechender Antrag durch den Vorhabenträger. Ebenfalls ist zu prüfen ob das zur Versorgung der Gärtnerei dienende Hausanschlusskabel umgelegt bzw. stillgelegt werden muss. Vor Baubeginn sind entsprechende Schachtscheine einzuholen.		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Anregungen beziehen sich auf die Realisierungsphase.
<b>9b) Deutsche Telekom</b>	<b>09.08.2018</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</b>
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  <b>Anregung wird nicht berücksichtigt</b> , da in den öffentlichen Straßen und Wegen die Möglichkeit besteht, entsprechend der Konzessionsverträge Lei-

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>tungen zu verlegen.</p> <p>Ob die geplanten Gebäude mittels Telekommunikationsleitungen erschlossen werden sollen, obliegt dem Vorhabenträger /Bauherren/Eigentümer.</p> <p>Die Sonstigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird dem Eigentümer /Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben.</p>
--	--

10b) KWU	15.08.2018	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt
<p>Die Gemeinde Briesen (Mark) beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für die Umnutzung / den Umbau einer ehemaligen Gärtnerei zu Wohnzwecken (1 Wohngrundstück inkl. ökologischer Landschaftspflege und Tierhaltung mit Kleintieren, Schafen, Pferden).</p> <p>Geltungsbereich des B-Plans</p> <p>Gemarkung Briesen (Mark), Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 1353 und 293.</p> <p>Aus Sicht des öRE sind die nachfolgenden Punkte zu beachten:</p> <p>1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht</p> <p>Das Grundstück ist mit Nutzungsbeginn gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree als Wohngrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Absätze 1, 2, 7). Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.</p> <p>Die Bemessung des Mindestbehältervolumens für die Erfassung von gemischten Siedlungsabfällen erfolgt anhand der auf dem Grundstück amtlich gemeldeten Personen.</p>	<p>Siehe auch Abschnitt 3.7)</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anschlusspflicht wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern gilt generell.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p>Pro Person wird ein Mindestbehältervolumen von 5 Litern pro Woche zugrunde gelegt. Reicht das genannte Behältervolumen regelmäßig nicht zur Aufnahme der anfallenden Abfälle aus, hat der Anschlusspflichtige zusätzliches Behältervolumen beim KWU-Entsorgung zu beantragen. Das KWU-Entsorgung kann das erforderliche Behältervolumen vorschreiben (AES, § 6 Absatz 4).</p> <p>2. Anforderungen an die Verkehrsflächen Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m.</p> <p>3. Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages am Straßenrand bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter.</p> <p>Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.</p>	<p>Öffentliche Verkehrsflächen und die privaten Zufahrten (Wege- und Fahrrecht) sind ausreichend breit. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Müllbehälter am Tag der Leerung im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden.</p>															
<p>4 Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelleerung)</p> <p>Wohngrundstücke</p> <table border="1" data-bbox="165 1050 1189 1300"> <thead> <tr> <th></th> <th>Behältergrößen</th> <th>Entsorgungszyklus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Restabfall</td> <td>120-Liter, 240 Liter</td> <td>4-wöchentlich</td> </tr> <tr> <td>Papier/Pappe/Kartonagen</td> <td>240 Liter</td> <td>4-wöchentlich</td> </tr> <tr> <td>Leichtverpackungen</td> <td>90-Liter-Sack (Gelber Sack)</td> <td>2-wöchentlich</td> </tr> <tr> <td>Biotonne (Modellversuch)</td> <td>120 Liter</td> <td>2-wöchentlich</td> </tr> </tbody> </table>		Behältergrößen	Entsorgungszyklus	Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich	Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter	4-wöchentlich	Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich	Biotonne (Modellversuch)	120 Liter	2-wöchentlich	
	Behältergrößen	Entsorgungszyklus														
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	4-wöchentlich														
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter	4-wöchentlich														
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich														
Biotonne (Modellversuch)	120 Liter	2-wöchentlich														

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>11a) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland</b>	<b>08.12.2017</b>	<b>Abwägung: Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.</b>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in Briesen unse- rerseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Der Zweckverband betreibt in der Ortslage von Briesen ein zentrales Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz einschließlich der erforderlichen Hausanschlüsse.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u> In der Privatstraße in Briesen befindet sich eine nutzungsfähige Trinkwasserversor- gungsleitung AZ DN 200 einschließlich der erforderlichen Hausanschlussleitungen. Im Grünen Weg sind keine Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung:</u> Die Schmutzwasserentsorgung der vorhandenen Wohngrundstücke in der Privatstraße in Briesen erfolgt mittels Druckentwässerungsanlagen. Im Grünen Weg sind keine Schmutz-wasserentsorgungsanlagen vorhanden.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Aus dem Plangebiet darf kein Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Zweckverband wird im Bereich des Plangebietes keine öffentli- chen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -beseitigung errichten. Für die schadlose Unterbringung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2.</p> <p><u>Planungsabsichten</u> Seitens des Zweckverbandes sind im und um den Bereich des Bebauungsplans keine Maß-nahmen zur trinkwasserseitigen Ver- oder schmutzwasserseitigen Entsorgung geplant.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände be- stehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Ver- und Entsorgung Trink- und Schmutzwas- ser über Hausanschlüsse an die vorhandenen Leitungen in der Privatstraße und Karl-Marx-Straße gesichert werden kann. Die Begründung zum Entwurf wurde bereits diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Die Begrün- dung zum Entwurf wurde bereits diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>11b) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland</b>	<b>08.12.2017</b>	<b>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</b>
<p>In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 08.12.2017 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“ in Briesen, bei Beachtung der folgenden Hinweise und Forderungen, unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Der Zweckverband betreibt in Briesen in der Privatstraße sowie in der Karl-Marx-Straße ein zentrales Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz und stellt mit diesen die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung im Bereich der vorgenannten Straßen sicher.</p> <p>Der vorhandene Anlagenbestand liegt dieser Stellungnahme bei.</p> <p>Begründung zum Planverfahren B-Plan WG „Alte Gärtnerei“ Punkt 2.2.2 Stadttechnische Erschließung - Das Areal der ehemaligen Gärtnerei ist nicht an das zentrale Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen.</p> <p>Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gebiet des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Trinkwasserversorgung</u> Wohnbebauung (Ergänzungsbebauung, im Plan mit WR gekennzeichnet) Die Trinkwasserversorgung des westlichen Teils der geplanten straßenbegleitenden Wohnbebauung, im Plan mit WR gekennzeichnet (Ergänzungsbebauung), kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Privatstraße, der östliche Teil der geplanten Wohnbebauung (WR) am Grünen Weg kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes in der Privatstraße sowie der Karl-Marx-Straße erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken.</p> <p>Die Erweiterung des Trinkwassernetzes ist nördlich des Plangebietes (im Öffentlichkeitsbereich) im Ringschluss auszuführen. Die Anordnung der Trinkwasserleitungen ist im Straßenseitenraum (Gehweg) vorzusehen.</p> <p>Sonstige Sondergebiete (Alte Gärtnerei, im Plan mit SO gekennzeichnet) Die innere Erschließung der sonstigen Sondergebiete obliegt dem Grundstückseigen-</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der Hinweise und Forderungen keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anlagenbestand wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird geändert.</p> <p>Ausführungen zur Trinkwasserversorgung und dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann, werden zur Kenntnis genommen, sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die konkrete Ausführung der erforderlichen Versorgungsleitungen obliegt dem Eigentümer. Die Anträge zum Anschluss sind durch diesen zu stellen. Die gesicherte Erschließung muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>tümer/Investor (siehe Punkt 5. Hinweise). Zur Trinkwasserversorgung kann im Öffentlichkeitsbereich eine Erweiterung des bestehenden Netzes in der Privatstraße sowie der Karl-Marx-Straße erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Die Erweiterung des Trinkwassernetzes ist nördlich des Plangebietes (im Öffentlichkeitsbereich) im Ringchluss auszuführen. Die Anordnung der Trinkwasserleitungen ist im Straßenseitenraum (Gehweg) vorzusehen. Auf dem Grundstück, unmittelbar an der Flurstücksgrenze zum Öffentlichkeitsbereich ist ein Wasserzählerschacht zu errichten.</p> <p>Sofern der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz trotz der Nähe zu vorhandenen Oberflächenwasserquellen - sichergestellt werden soll, nehmen wir auf eine entsprechend, gesonderte Anfrage hin gern Stellung.</p> <p><u>2. Schmutzwasserentsorgung</u>  Wohnbebauung (Ergänzungsbebauung, im Plan mit WR gekennzeichnet)  Zur Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung ist für die straßenbegleitende Wohnbebauung nördlich des Plangebietes im Öffentlichkeitsbereich ein Schmutzwasserkanal zu errichten, der in einer Heberanlage zusammengeführt wird und in die vorhandene ADL im Privatweg einleitet. Die Heberanlage ist wegen der anfallenden Schmutzwassermengen als Doppelpumpanlage auszubilden. Eine Dimensionierung des Kanals unter DN 200 ist nicht zulässig. Für das Gefälle gelten die Mindestanforderungen (0,5 %). Die Heberanlage und der Ausstoßbereich sind so zu gestalten, dass die hiervon ausgehenden Emissionen gering sind und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.</p> <p>Sonstige Sondergebiete (Alte Gärtnerei, im Plan mit SO gekennzeichnet)  Die innere Erschließung der sonstigen Sondergebiete obliegt dem Grundstückseigentümer/Investor (siehe Punkt 5. Hinweise). Für die Ableitung des Schmutzwassers aus den sonstigen Sondergebieten ist aufgrund der geographischen Lage und der Topografie des Plangebietes das Heben des Schmutzwassers in den noch zu errichtenden Schmutzwasserkanal oder direkt in die Heberanlage in der Privatstraße erforderlich. Übergabepunkt ist die Heberanlage/Grundstücksgrenze.</p> <p><u>3. Niederschlagswasser</u>  Aus dem Plangebiet darf kein Niederschlagswasser in das Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Der Zweckverband wird im Bereich des Plangebietes keine öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -beseitigung errichten. Für die schadlose Unterbringung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2. Bei der Planung</p>	<p>Löschwasserbereitstellung ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung / Bauanzeige nachzuweisen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt in der Regel über Unterflurhydranten. Eine Entnahme aus dem Fließ ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Anregungen zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Planungsgegenstand des Bebauungsplans. Die konkrete Ausführung der erforderlichen Versorgungsleitungen obliegt dem Eigentümer/Vorhabenträger. Die Anträge zum Anschluss sind durch diesen zu stellen. Die gesicherte Erschließung muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Anregung wurde bereits berücksichtigt. Der Versiegelungsgrad wurde bereits auf die GRZ von 0,3 beschränkt. In der Begründung wird auf die Anforderungen der Niederschlagswasserversickerung hingewiesen.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p>ist diesen Anforderungen insbesondere in Bezug auf den Versiegelungsgrad der Flächen Rechnung zu tragen.</p> <p><u>4. Planungsabsichten</u> In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt. Aus der Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes ergeben sich ebenfalls keine Planungsabsichten des Zweckverbandes.</p> <p><u>5. Hinweise</u> Dem vorliegenden Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Verkehrsflächen im Plangebiet sonstige Sondergebiete (SO) teilweise privat sein sollen. Wir weisen daher darauf hin, dass in diesem Bereich die Übernahme der Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband ausgeschlossen ist, da die Übernahme der Anlagen die Belegenheit im Öffentlichkeitsbereich voraussetzt.</p> <p>Die Planungen sind durch einen Fachplaner ausführen zu lassen und müssen den anerkannten Regeln der Technik sowie dort wo die Übergabe in den Öffentlichkeitsbereich erfolgt auch den Technischen Regeln des Zweckverbandes entsprechend. Empfohlen wird alle Planungen der Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung betreffend mit dem Zweckverband abzustimmen.</p> <p>Der Zweckverband übernimmt im Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke sowie der Anbindung an das vorhandene Netz keine Kosten. Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes, einsehbar unter <a href="http://www.fuewasser.de">www.fuewasser.de</a> Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass die private Erschließung im Inneren des SO nicht vom Versorger zu übernehmen ist.</p> <p>Hinweis ist im Rahmen der Realisierung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.</p> <p>Alle Kosten werden durch die jeweiligen Vorhabenträger Bauherren getragen.</p> <p>Hinweis auf die geltende Satzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<b>12b) Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“</b>	<b>11.08.2018</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
<p>Der Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ hat im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplan folgende Hinweise und Bemerkungen zu geben: Das Plangebiet grenzt wie im Lageplan dargestellt an das Kersdorfer Mühlenfließ. Dieses befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Verbandes. Geplante Einleitungen von Oberflächenwasser sowie die zukünftige Unterhaltung im 5 m Randstreifenbereich sind vor der Genehmigung durch die untere Behörde mit dem WLW „Untere Spree“ abzu-</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erhaltung eines mindestens 5 m breiten Randstreifens wurde bei der Ausweisung von Baugebieten und Baugrenzen bereits berücksichtigt. Einleitungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgelegt. Sofern Einleitungen in das Fließ im Rahmen der Baugenehmigung /Bauanzeige vor-</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>stimmen.</p> <p>Für die Planung und Durchführung von Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt steht der Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ mit genehmigungsfähigen Projekten gerne bereit.</p>		<p>gesehen werden sollen, sind diese gesondert durch den Vorhabenträger/Bauherren zu beantragen.</p>
<p><b>13a) EWE Netz GmbH</b></p>	<p><b>06.12.2017</b></p>	<p><b>Abwägung: Keine</b></p>
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrensvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/oeschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/oeschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Hinweise sind im Rahmen eines möglichen Anschlusses zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Bauherren bzw. Vorhabenträger werden im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>13b) EWE Netz GmbH</b>	<b>06.12.2017</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Plan-auskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>		<p>Wortlaut entspricht der Stellungnahme unter 13a). keine weiteren Anregungen.</p>
<b>14b) 50Hertz Transmission GmbH</b>	<b>23.07.2018</b>	<b>Abwägung: keine</b>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>		<p>Ausführungen, dass keine Anlagen betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>15b) Gemeinde Jacobsdorf</b>	<b>10.09.2018</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Einwände		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>16b) Gemeinde Berkenbrück</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>17b) Gemeinde Rietz-Neuendorf</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>18b) Amt Schlaubetal</b>	<b>25.07.2018</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Äußerung		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>19b) Gemeinde Steinhöfel</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>20b) Gemeinde Falkenhagen</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>21b) Gemeinde Zeschdorf</b>	<b>14.08.2018</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
Die amtsangehörige Gemeinde Zeschdorf ist mit seinem Ortsteil Petershagen Nachbar-gemeinde der Gemeinde Briesen. Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Ver-fahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwick-lung in der Gemeinde Zeschdorf zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es für die Aufstel-lung des Bebauungsplans keine Einwendungen oder Hinweise.		Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

**B) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b BauGB während der öffentlichen Auslegung vom**

22b) Bürger I	08.08.2018	Abwägung: Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt
<p>Nach erfolgter Einsicht in die Planungsunterlagen sind für uns folgende Punkte wichtig und wir bitten Sie dieses bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundsätzlich sind wir gegen einen eventuellen Ausbau des Grünen Weges zur Grundstückserschließung. Der Grüne Weg ist zur Zeit eine beruhigte Zone und nicht durchgängig befahrbar und es sollte in Zukunft auch so bleiben.</li> <li>2. Die Straßenzuführung ab Karl-Marx-Straße zu den geplanten Wohngrundstücken sollte nur für den vorderen Teil der alten Gärtnerei ermöglicht werden. Für den hinteren und größeren Teil der Bebauung sollte die Verkehrsanbindung der Grundstücke einschließlich der Medienführung über die Privatstraße erfolgen.</li> <li>3. Während der Bauphase ist die Zufahrt zu den Anliegergrundstücken Karl-Marx-str.9 und 8a grundsätzlich zu gewährleisten.</li> <li>4. Die Zuführung der Versorgermedien ist so zu gestalten, dass die Anliegergrundstücke und deren Befahrbarkeit nicht behindert bzw. beeinträchtigt werden.</li> <li>5. Die Frage der Verantwortung für den Winterdienst und die Pflege der Seitenränder des Grünen Weges ist im Rahmen der Planung zu klären.</li> </ol>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Grüne Weg soll in seiner Funktion erhalten werden. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht über diesen erschlossen, sondern über die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrecht A bzw. B. Zusätzlich wurden die Bereiche festgelegt, die ohne Ein- und Ausfahrten zu belassen sind.</p> <p>Die beschriebene Straßenzuführung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bauherr /Vorhabenträger wird in Kenntnis gesetzt, dass die Zugänglichkeit gewährleistet werden muss. Im Bebauungsplan wird dies nicht gesondert festgesetzt, da es dafür keine rechtlichen Möglichkeiten gibt.</p> <p>Die Forderung ist ebenfalls im Rahmen der Umsetzung durch den Bauherrn/Vorhabenträger zu sichern. Im Bebauungsplan wird dies nicht gesondert festgesetzt, da es dafür keine rechtlichen Möglichkeiten gibt.</p> <p>Da die Funktion des Grünen Weges nicht geändert wird, gibt es auch kein Erfordernis die Fragen des Winterdienstes und der Pflege der Seitenränder neu zu regeln. Es gilt die Satzung über die Reinigung von öffentlichen Straßen in der Gemeinde Briesen (Mark). Der Winterdienst wird nur für die öffentliche Straße bis zum 1. Wohngrundstück in der 2. Reihe durchgeführt. Die geplanten rückwärtigen Privatwege sind durch die späteren Eigentümer selbst zu räumen. Die Pflege der Randstreifen obliegt den Anliegern, wobei zu berücksichtigen ist, dass die neuen Grundstücke nicht über den Grünen Weg erschlossen werden.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

23b) Bürger II	13.08.2018	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt
<p>Nach Einsicht in die Planungsunterlagen „Alte Gärtnerei „möchte ich Sie bitten folgendes zu berücksichtigen:  Wenn ich die Pläne richtig gelesen habe, ist „Grüne Weg“ einschließlich der Zufahrt „Karl-Marx-Straße 8a“ in seiner gesamten Länge nicht von den Planungen und Baumaßnahmen betroffen und wird auch in keiner Weise als Zufahrt genutzt.</p> <p>Im Namen auch aller anderen Anlieger möchte ich darauf hinweisen, dass auch die Durchfahrtsperre erhalten bleiben sollte.  Bevor die Sperre durch die Gemeinde gesetzt wurde, war der Weg durch Autoverkehr und Reitsport zeitweise nicht mehr für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.  Der Weg ist jetzt mit Hilfe der Gemeinde und Eigeninitiative der Anlieger in einem solchen Zustand, dass er gerne von Spaziergängern, Radfahrern und Schulkindern genutzt wird.  Ich bitte Sie auch im Namen der Anlieger die Durchfahrtsperre und somit den Weg in seiner Gesamtheit zu erhalten.</p> <p>Auch bitte ich Sie darauf Einfluss zunehmen, dass der Weg auch während der Bauphase für die Anlieger nutzbar bleibt.</p> <p>Sollte ich die Planungsunterlagen falsch gedeutet haben oder sich an den Plänen beziehungsweise auf mein Anliegen etwas ändern, bitte ich Sie mir dies zeitnah mitzuteilen.</p> <p>Auch bitte ich Sie mir den Eingang des Schreibens zu bestätigen.</p>	<p>Das ist richtig. Der Grüne Weg soll nicht für die Erschließung der neuen Grundstücke genutzt werden. Im westlichen Bereich des Grünen Wegs erfolgt nach Reduzierung des WR die Anbindung einer Notüberfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.</p> <p>Die Durchfahrtsperre bleibt erhalten.</p> <p>Diese Forderung hat der Bauherren/Vorhabenträger während der Realisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Bezüglich der Anregungen gibt es keine Änderungen.</p> <p>Der Eingang wurde durch das Amt bestätigt.</p>	

## Gemeinde Briesen, Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

### Abwägungsergebnisse im Rahmen der Gemeindevertretersitzung am 13.12.2018 - Ergänzung

Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit unter a) zur Planungsanzeige vom 23.10.2017 und zur frühen Beteiligung ausgewählter Behörden und TÖB zum Vorentwurf vom 10.04.2018 unter b) zum Entwurf des Bebauungsplans vom 11.05.2018 unter c) zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans vom 28.09.2018

#### B) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b BauGB während der öffentlichen Auslegung vom

24b) Bürger III	03.09.2018	Abwägung: Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt
Anlässlich des Bauvorhabens der alten Gärtnerei möchte ich Sie bitten zu berücksichtigen, dass die hintere Zufahrt unseres Flurstückes gewährleistet bleibt. Da es keine andere Möglichkeit gibt unsere Garage und Überdachung mit den PKWS zu nutzen.		<p>Der Grüne Weg soll in seiner Funktion erhalten werden. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht über diesen erschlossen, sondern über die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrecht A bzw. B. Zusätzlich wurden die Bereiche festgelegt, die ohne Ein- und Ausfahrten zu belassen sind.</p> <p>Der Bauherr /Vorhabenträger wird in Kenntnis gesetzt, dass die Zugänglichkeit gewährleistet werden muss. Im Bebauungsplan wird dies nicht gesondert festgesetzt, da es dafür keine rechtlichen Möglichkeiten gibt.</p>

## Gemeinde Briesen, Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

### Abwägungsergebnisse im Rahmen der Gemeindevertretersitzung am 16.05.2019

Prüfung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans vom 20.11.2018

#### A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange – Planverfahren nach § 13b BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b>	<b>15.02.2019</b>	<b>Abwägung: Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung Es besteht eine Anpassungspflicht</b>
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.
Durch die weitere Reduzierung des Wohngebietes auf 0,4 ha steht der Gemeinde Briesen noch eine zusätzliche Entwicklungsoption von 0,8 ha zur Verfügung.		Wird zur Kenntnis genommen.
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009  Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Informationen für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung erhalten Sie über folgenden Link: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/infopersonenbezogene-daten-gl-5.pdf</a> .		Wird zur Kenntnis genommen

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>2. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree</b>		<b>Abwägung: keine</b>
Keine erneute Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>3. Landkreis Oder-Spree</b>	<b>05.03.2019</b>	<b>Abwägung: siehe Unterpunkte</b>
<b>Folgende Ämter haben keine Einwände:</b> Bauordnungsamt, AG Bauleitplanung Umweltamt SG Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde		Kein Abwägungserfordernis
<b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht über wunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen).</b>		
<b>3.1 Umweltamt, SG untere Naturschutzbehörde</b>		<b>Die Anregung wird berücksichtigt</b>
Einwendungen: Aus artenschutzfachlicher Sicht sind unter Punkt 5.4 auch die Maßnahmen zum Reptilienschutz zu fassen.		Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Zusätzlich erfolgt die Sicherung im städtebaulichen Vertrag.
<b>3.2 Umweltamt, SG untere Wasserbehörde</b>		<b>Die Anregung wird berücksichtigt</b>
a. Einwendungen: Konfliktpunkt ist die Ausweisung der B-Plangrenze im Bereich des Gewässerrandstreifens des Briesener Mühlenfließes b. Rechtsgrundlage: § 38 WHG c. Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen): Grenzkorrektur außerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Abs.2 und 3 Satz 1 WHG		Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter wird auf die Freihaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante des Kersdorfer Mühlenfließes auf dem Plan hingewiesen. Die Begründung wird ergänzt. Da die gesetzliche Grundlage das Wasserhaushaltsgesetz ist, dass auch ohne Bebauungsplan einzuhalten ist, handelt sich um einen klarstellenden Hinweis und nicht um eine neue Festsetzung. Eine erneute Auslegung ist deshalb nicht erforderlich.

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b>		
<b>3.3 Umweltamt</b> , SG untere Naturschutzbehörde		<b>Abwägung: Anregung wird berücksichtigt</b>
Anregungen: Um die Einbindung der Strauchpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen und auch den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen, sollte die Verwendung verschiedener heimischer Gehölzarten und / oder die ausschließliche Verwendung der Pflanzliste festgesetzt werden.		Die Textfestsetzung 3.3 wird entsprechend angepasst. Die Verwendung der Arten der Pflanzenliste wird verbindlich festgesetzt. Da es sich um eine klarstellende Festsetzung handelt, ist keine erneute Auslegung erforderlich.
<b>3.4 Bauordnungsamt</b> , Technische Bauaufsicht		<b>Abwägung: Anregung wird wie folgt berücksichtigt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Bauantragstellung muss geklärt sein, wer den Schutzwall errichtet und wann er errichtet wird.</li> <li>- Vor Bauantragsentscheidung ist zu klären wer und wann die Schmutzwasserentsorgungsanlagen baut/gebaut werden.</li> <li>- Auch die „innere Erschließung“ muss vor Bescheidung der Bauanträge geklärt sein (Baulasten).</li> </ul>		Die Anregungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Begründung wird diesbezüglich geprüft und ergänzt.
<b>4. Landesamt für Umwelt, Land Brandenburg</b>		<b>Abwägung: siehe Unterpunkte</b>
<p>07.03.2109</p> <p>die zum o. g. Betreff (Bebauungsplan) übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG S 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
--	-------------------------	--------------------

<p><b>4.1 Belang Immissionsschutz</b></p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p><u>Sachstand</u> Planungsziel des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Dafür werden ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Das LfU hat zuletzt mit Schreiben vom 12.10.2018 eine Stellungnahme zu o.g. Planung abgegeben.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Nach § 50 BImSchG sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.</p> <p><b>Die in der letzten Stellungnahme des LfU gegebenen Hinweise wurden in der vorliegenden Planfassung hinreichend berücksichtigt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan-Entwurf, Stand 20.11.2018, keine Bedenken.</b></p>	<p><b>Abwägung: keine</b></p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
<p><b>4.2 Belang Wasserwirtschaft</b></p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde zuletzt mit Schreiben vom 04.10.2018 eine Stellungnahme durch das LfU abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt</p>	<p><b>Abwägung: keine.</b></p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 04.10.2018 wurde bereits in der Abwägung zum Entwurf behandelt. Eine erneute Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.		
<b>5. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>6. Landesbetrieb Forst</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine erneute Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>7. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>		<b>Abwägung: keine</b>
Am 03.08.2018 wurde eine Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan abgegeben. Wir bleiben bei dieser Stellungnahme. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.		Die Stellungnahme vom 03.08.2018 wurde bereits in der Abwägung zum Entwurf behandelt. Eine erneute Abwägung ist somit nicht erforderlich.
<b>8. e.dis AG</b>	<b>11.02.2019</b>	<b>Abwägung: keine</b>
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes keine Bedenken. Des Weiteren behalten unsere Stellungnahmen vom 25. Juli 2018 und 06. Dezember 2017 ihre Gültigkeit.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung des Anlagenbestandes keine Bedenken bestehen. Die Stellungnahmen vom 25. Juli 2018 und 06. Dezember 2017 wurden bereits in der Abwägung zum Entwurf behandelt. Eine erneute Abwägung ist somit nicht erforderlich.
<b>9. Deutsche Telekom</b>		<b>Abwägung: keine</b>
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. S 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung		Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.08.2018 wurde bereits in der Abwägung zum Entwurf behandelt. Eine erneute Abwägung ist somit nicht erforderlich.

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Die Änderung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben wir zur Kenntnis genommen.  Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.  Die Stellungnahme mit Schreiben PT132, PPB5 vom 09.08.2018 gilt unverändert weiter.</p>		
<b>10 KWU</b>	<b>07.02.2019</b>	<b>Abwägung: keine</b>
<p>die Belange des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE) gemäß Stellungnahme vom 15.08.2018 wurden in der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB hinreichend berücksichtigt (siehe dort Seite 11).  Insofern gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu den Belangen des örE keine Änderungen oder Ergänzungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anregungen ausreichend berücksichtigt wurden.</p>	
<p><b>11. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland</b></p>	<b>04.03.2019</b>	<b>Abwägung: Anregung wird berücksichtigt</b>
<p>Zur Ergänzung unserer Stellungnahme vom 10.08.2018 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“ in Briesen, bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Unsere Hinweise und Forderungen aus der Stellungnahme vom 10.08.2018 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Abwägungsergebnis:</p> <p><u>1. Trinkwasserversorgung</u> berücksichtigt  Hinweis zur Löschwasserversorgung:  Ein Antrag auf Prüfung auf das Vorhandensein von einem oder mehreren Hydranten im Bereich des Plangebietes sowie deren Leistungsfähigkeit ist rechtzeitig beim Zweckverband zu stellen. Die Prüfung ist kostenpflichtig.</p> <p><u>2. Schmutzwasserentsorgung</u> berücksichtigt</p> <p><u>3. Niederschlagswasserentsorgung</u> berücksichtigt</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Antrag auf Prüfung des Vorhandenseins von Hydranten wird in die Begründung aufgenommen. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>4. Planungsabsichten des Zweckverbandes</u> <u>5. Hinweise</u>	zur Kenntnis genommen berücksichtigt / zur Kenntnis genommen	
<b>12. Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine erneute Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>13. EWE Netz GmbH</b>	<b>07.02.2019</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen bestehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird dem Eigentümer/Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess übergeben.</p>

<b>Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/</b>	<b>Datum der Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<b>14. 50Hertz Transmission GmbH</b>	<b>18.02.2019</b>	<b>Abwägung: keine</b>
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.  Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		Ausführungen, dass keine Anlagen betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen.
<b>15. Gemeinde Jacobsdorf</b>	<b>10.09.2018</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Einwände		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>16. Gemeinde Berkenbrück</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>17. Gemeinde Rietz-Neuendorf</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>18. Amt Schlaubetal</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine erneute Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>19. Gemeinde Steinhöfel</b>		<b>Abwägung: Keine</b>
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>20. Gemeinde Falkenhagen</b>		<b>Abwägung: Keine</b>

Behörde/TÖB/Bürger/Inhalt der Stellungnahme/	Datum der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
<b>21. Gemeinde Zeschdorf</b>	<b>20.02.2019</b>	<b>Abwägung: Keine</b>
Die amtsangehörige Gemeinde Zeschdorf ist mit seinem Ortsteil Petershagen Nachbargemeinde der Gemeinde Briesen. Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Gemeinde Zeschdorf vom 14.08.2018 gibt es weiterhin für die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwendungen oder Hinweise.		Wird zur Kenntnis genommen.  Die Stellungnahme vom 14.08.2018 wurde bereits in der Abwägung zum Entwurf behandelt. Eine erneute Abwägung ist somit nicht erforderlich.

#### **B) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b BauGB während der erneuten öffentlichen Auslegung**

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen oder Stellungnahmen zur Niederschrift abgegeben.