Gemeinde Briesen
Amt Odervorland

Landkreis Oder-Spree

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 01„Damaschkeweg“

Begründung

bearbeitet : Amt Odervorland

Grundlage der Begründung des Bebauungsplanes Nr.01 „Damaschkeweg“
erarbeitet von: Bernd Multhaup, Architektur und Stadtplanung v. Sept. 96

Stand : Juni 2005

Gemeinde Briesen

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 01 „Damaschkeweg“

- Begründung -

Inhalt:

		Seite
1.	Anlaß der Planaufstellung	2
2.	Ziele des Planes	2
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4.	Angaben zum Bestand in Planungsgebiet und Umgebung	5
4.1	Bestand und gegenwärtige Nutzung Nordwestteil	6
4.2	Bestand und gegenwärtige Nutzung Südostteil	6
4.3	Bestand in der Umgebung	6
4.4	Technische Infrastruktur, Verkehrserschließung	7
5.	Umweltsituation	7
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
6.1	Vorzeitiger Bebauungsplan	8
6.2	Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	9
7.	Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	10
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung, Bereich Südost	10
8.2.	Art der baulichen Nutzung, Bereich Nordwest	11
8.3.	Maß der baulichen Nutzung, Bereich Südost	11
8.4.	Maß der baulichen Nutzung, Bereich Nordwest	13
8.5.	Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen, Bereich Südost	14
8.6.	Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen, Bereich Nordwest	14
8.7.	Ruhender Verkehr	15
8.8.	Flächen für Ver- und Entsorgung	15
8.9.	Grünflächen	16
8.10.	Erläuterung der textlichen Festsetzungen	17
9.	Auswirkungen der Planung	31

- Begründung -
zur
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.01 „Damaschkeweg“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I 1994 S. 3486)

für drei Teilbereiche:
nördlich des Damaschkewegs / Am Spitzen Berg,
südlich des Damaschkewegs / Am Spitzen Berg,
am Mühlenfließ.

1. Anlaß der Planaufstellung

Die aktuelle Entwicklung der Gemeinde Briesen und die regionale Situation haben Auswirkungen auf den Bedarf an Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Da die Nutzung von Brachen im Bestand und die Nachverdichtung allein nicht ausreichen, um den Bedarf an Bauland und Wohnraum zu befriedigen, hat die Gemeinde beschlossen, auch für Flächen, die derzeit im Außenbereich liegen, das Baurecht zu schaffen.
Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung muß ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Ziele des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 werden folgende Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung von neuen Flächen für den Wohnungsbau;
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sicherung der Erschließung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schutz des Landschafts- und Ortsbildes
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01 erstreckt sich über einen Teil der Gemeinde Briesen, Ortsteil Kersdorf, Kreis Fürstenwalde.

Abbildung 1
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Kersdorf, Flur 1 Maßstab 1 : 4.000

Die Fläche des Planungsgebietes (ohne Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) ist insgesamt ca. 7,7 ha groß (ermittelt durch Planimetrieren).

Das Planungsgebiet umfaßt die folgenden Flurstücke aus der Flur 1 der Gemarkung Kersdorf:

Tabelle 1
Planungsgebiet des Bebauungsplans

Flurst. Nr.	im Planungs-gebiet	gegenwärtige Nutzung	Fläche im Planungs-gebiet (planimetriert, m²)
21	ganz	bebautes Grundstück	1127,5
22	ganz	Acker / Brache	1180,0
24	zum Teil	bebautes Grundstück, Acker / Brache	7307,5
29	zum Teil	bebautes Grundstück	76,3
30	zum Teil	Feldweg	412,5
45	zum Teil	Acker / Brache	172,5
48	zum Teil	ehemaliger Reitplatz / Brache	2650,0
49	zum Teil	ehemaliger Reitplatz / Brache	285,0
50	zum Teil	ehemaliger Reitplatz / Brache	2134,0
51	zum Teil	ehemaliger Reitplatz / Brache / Bäume	3095,0
52	zum Teil	Wald, Kiefernbestand	4542,5
53	ganz	Waldweg	1600,0
54	ganz	bebautes Grundstück, Wald, Kiefernbestand	4895,0
55	zum Teil	bebautes Grundstück, Wald, Kiefernbestand	4617,5
56	zum Teil	bebautes Grundstück, Wald, Kiefernbestand	4430,0
57	zum Teil	Wald, Kiefernbestand	4342,5
58	zum Teil	Wald, Kiefernbestand	5845,0
59	zum Teil	Nebengebäude, Wald, Kiefernbestand	5595,0
93	zum Teil	Damaschkeweg / Am Spitzen Berg	767,5
94	zum Teil	bebautes Grundstück, Straßenland Damaschkeweg / Am Spitzen Berg, Wald, Kiefernbestand	16347,5
95	zum Teil	Wald, Kiefernbestand	445,0
96	ganz	Wald, Kiefernbestand	5017,5

Für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen. Dafür werden Flächen der Flur 1 der Gemarkung Kersdorf planungsrechtlich gesichert.

Tabelle 2
Fläche für Biotopschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(Gemarkung Kersdorf, Flur 1)

Flurst. Nr.	im Planungs-gebiet	gegenwärtige Nutzung	Fläche im Planungs-gebiet (berechnet, m²)
38	teilweise	Wiese / Ufer	100
42	teilweise	Wiese / Ufer	160
43	teilweise	Wiese / Ufer	20
44	teilweise	Wiese / Ufer	60
46	teilweise	Wiese / Ufer	330
48	teilweise	ehemaliger Reitplatz / Brache	3.415
49	teilweise	ehemaliger Reitplatz / Brache	2.788
50	teilweise	ehemaliger Reitplatz / Brache	880
51	teilweise	ehemaliger Reitplatz / Brache / Bäume	2.350
413	teilweise	Wiese / Ufer	100
434	teilweise	Wiese / Ufer	280
435	teilweise	Wiese / Ufer	450
Summe			10.933

Weitere Flächen, die durch Festsetzungen dieses Planes für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Aufforstung) vorgesehen sind, liegen in der Flur 1 der Gemarkung Briesen.

Tabelle 3
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Gemarkung Briesen, Flur 1

Flurst. Nr.	im Planungs-gebiet	gegenwärtige Nutzung	Gesamtfläche (planimetriert, m²)
633	ganz	Wiese, Brache, Wald	ca. 25.000
634	ganz	Wiese, Brache, Wald	ca. 20.000

4. Angaben zum Bestand in Planungsgebiet und Umgebung

Der Bestand des Teilbereichs "Mühlenfließ" wird im Grünordnungsplan beschrieben. Das gleiche gilt für die Flurstücke 633 und 634 der Gemarkung Briesen, Flur 1. Die Planung sieht für diese Flächen nur naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

4.1. Bestand und gegenwärtige Nutzung Nordwestteil

Die Flurstücke 52, 54, 55, 56, 57, 58 sind überwiegend mit Kiefernwald, zum Teil auch mit eingestreuten Birken bestanden. Die Flurstücke 54, 55 und 59 sind überwiegend bewaldet, zum Teil aber auch mit Einfamilienhäusern bzw. Nebengebäuden bebaut. Im westlichen Teil stehen jüngere Bestände mit 5 - 8 m Höhe. Der Baumbewuchs der Flurstücke 55 - 59 besteht aus älteren, durchschnittlich 14 - 17 m hohen Beständen.
Die Flurstücke 49, 50 und 51 sind nur mit einzelnen Kiefern und Baumgruppen bewachsen. Der südliche Teil dieser Fläche wurde zur Lagerung von Straßenbaustoffen genutzt; stellenweise finden sich noch Schotterreste und Bauschutt auf der Fläche. Der mittlere Abschnitt der Flurstücke wurde früher als Reitplatz genutzt; durch eine Nutzungspause in den letzten Jahren hat sich hier eine Trockenrasenvegetation angesiedelt. Der nördliche Teil der Fläche ist eine mit Gräsern und Kräutern bewachsene Wiese.
Der westliche Teil des Planungsgebietes umfaßt die Flurstücke 21, 22, 24, 25 und Teile von 29 und 45. Die südliche Hälfte ist zum Teil mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut; angrenzende Flächen werden als Gartenland genutzt. Die nördliche Hälfte wird als Ackerland genutzt oder liegt brach.
Das Flurstück 30 (Wegefläche, im Besitz der Gemeinde) tangiert das Planungsgebiet im Westen. Ein im Kataster nicht verzeichneter Fahrweg verbindet das Flurstück 30 quer durch das Planungsgebiet mit dem Damaschkeweg.
Das Planungsgebiet ist relativ eben. Es gibt ein leichtes Gefälle (0,5 - 0,8 %) vom Damaschkeweg hin nach Norden zum Mühlenfließ.

4.2. Bestand und gegenwärtige Nutzung Südostteil

Die Flurstücke 95 und 96 sowie der Ostteil von 94 sind überwiegend mit 12 - 15 m hohem Kiefernwald bewachsen. An den Rändern finden sich auch Laubbaumarten, überwiegend Robinien. Der Nordteil des Planungsgebietes nahe Am Spitzen Berg ist mit einer Garagenzeile und einer Trafostation bebaut. Flächen im Planungsgebiet nahe den Wohnblocks werden gegenwärtig als Abstellplätze für Fahrzeuge und zur Lagerung von Brennholz genutzt.

4.3. Bestand in der Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes liegen Wald und Wiesenflächen, die sich bis zum Mühlenfließ erstrecken.
Östlich und südlich des Planungsgebiets liegen Bereiche, die mit zumeist eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Wohngebäude haben in der Regel ein Satteldach; das Dachgeschoß ist vielfach als Wohnraum ausgebaut.
Zwischen Damaschkeweg und Kersdorfer Straße stehen drei Baublöcke mit Mehrfamilienhäusern. Die Gebäude sind unterkellert, haben drei Vollgeschosse und ein flachgeneigtes, nicht ausbaufähiges Satteldach.
Die benachbarten bebauten Flächen gehören zum Ortsteil Kersdorf. Sie sind als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen.
Im Westen schließen sich weitere Waldflächen und ein neueres Einfamilienhausgebiet an das Planungsgebiet an. Hier besteht die Bebauung überwiegend aus

neueren, massiv gebauten Typenhäusern mit Keller, einem Vollgeschoß und zumeist ausgebautem Satteldach. Bei den wenigen Altbauten handelt es sich um ehemalige Bauernhäuser mit ihren Nebengebäuden.

4.4. Technische Infrastruktur, Verkehrserschließung

Verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen sind entlang des Damaschkewegs bzw. Am Spitzen Berg verlegt:

- eine Trinkwasserleitung, die die vorhandenen Baubestand versorgt;
- eine Elektrizitäts-Mittelspannnungsleitung und ein Transformator am Damaschkeweg; von dort zweigt das Niederspannungsnetz ab;
- eine Kleinkläranlage befindet sich im Wald nördlich der Einfamilienhaussiedlung. Die "Vorplanung Abwasserkonzeption" (Kultus & Partner, Fürstenwalde 1992) sieht für die Entwässerung des Planungsgebiets den Bau eines Pumpwerkes im Norden des Baugebietes und einer Entwässerungsleitung unter dem Damaschkeweg vor.

Der Bereich Nordwest wird über den Damaschkeweg erschlossen. Er führt im Westen und im Osten (über Am Spitzen Berg und einen Waldweg) auf die Kersdorfer Straße.
Der Bereich Südost liegt direkt zwischen Kersdorfer Straße und Am Spitzen Berg.
Der gesamte Verkehr aus dem Ortsteil Kersdorf wird über die Kersdorfer Straße nach Briesen geführt. Dort stellt die L II O 70 den Anschluß an das Bundesstraßennetz und die Bundesautobahn her.

5. Umweltsituation

Informationen oder Gutachten über Umweltbelastungen im Planungsgebiet liegen derzeit nicht vor. Es bestehen keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Belastungen des Bodens oder des Grundwassers im Planungsgebiet. Neue Hinweise sind auch von den Trägern öffentlicher Belange nicht bekanntgegeben worden.

6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im "Kreisentwicklungskonzept Landkreis Fürstenwalde" (Schlußbericht 1992) wird dem Baugebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugestimmt. Briesen wird (neben der Nachbargemeinde Jacobsdorf) als Siedlungsschwerpunkt im Amt Odervorland angesehen.

Die Gemeinde Briesen hat 1991 ein Ortsentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange worde der Plan im Mai 1992 überarbeitet; auch die Beteiligungsverfahren wurden wiederholt. Im Ortsentwicklungskonzept ist das Planungsgebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
Eine leichte Veränderung der Abgrenzung des Planungsgebietes in nordwestlichen Bereich erfolgte nach einem Gesprächstermin am 10.05.1993 mit der Kreisverwaltung (Umweltamt). Die Abgrenzung des Trockenrasenbiotops, daß sich zum

Teil im Baugebiet befindet, wurde festgelegt. Diese Fläche ist gemäß der "Stellungnahme zum geänderten Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark)" (Landkreis Fürstenwalde, 23.10.1992) von Bebauung freizuhalten. Als Ausgleich für die verlorene Fläche wurde das Planungsgebiet nach Westen um eine etwa gleichgroße, aus ökologischer Sicht unbedenkliche Fläche, erweitert (Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß vom 26.08.1993).
Das Ortsentwicklungskonzept ist in diesen Teilen zu überarbeiten und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und des dazugehörigen Grünordnungsplans anzupassen.

Am 10.12.1992 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen beschlossen, für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Da aufgrund der ersten Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und der Bearbeitung des Vorentwurfes eine Veränderung des räumlichen Geltungebereiches des Bebauungsplans notwendig wurde, hat die Gemeindevertretung von Briesen am 26.08. 1993 einen entsprechenden Beschluß gefaßt.
Zusammen mit dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestelt, der die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz festlegen soll.

Aus landesplanerischer Sicht wurde die Zustimmung zum Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) erteilt. (Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch das MUNR mit Schreiben vom 12.03.1993 und 14.03.1994)

Das zuständige Amt für Forstwirtschaft Müncheberg hat mit Schreiben vom 18.03.1992 und vom 01.11.1993 der baulichen Nutzung der Forstflächen im Planungsgebiet zugestimmt. Somit wurde den Forderungen der landesplanerischen Stellungnahme zur Planungsanzeige dieses Bebauungsplans (Reg.-Nr.: MUNR/R 5 - 762/93) entsprochen.

Nach Informationen aus dem Planungskataster des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Referat R5 (Planung Ost) liegt das Planungsgebiet im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Kersdorf. Andere Informationen, die zu objektiven Beschränkungen im Planungsgebiet führen könnten, wurden auch von den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht. Baudenkmale oder Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale aufgefunden werden, so sind die entsprechenden Bestimmungen des "Gesetzes über den Schutz der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" anzuwenden.

6.1. Vorzeitiger Bebauungsplan

Da ein Flächennutzungsplan in der Gemeinde Briesen fehlt, wird der Bebauungsplan 01 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Der Bebauungsplan 01 ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung der bisher nicht erschlossenen und dem Außenbereich zuzurechnenden Flächen unbedingt erforderlich. Die Ausweisungen des Bebauungsplanes stimmen mit der im Ortsentwicklungskonzept dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets überein. Aus den Inhalten des Ortsentwicklungskonzepts soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen entwickelt werden. Der Bebau-

ungsplan 01 entspricht somit den Zielen, Zwecken und zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

6.2. Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bebauung der bestehenden Wald- und Freiflächen stellt gemäß § 8 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25. 06.1992 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zu Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Von der Kreisverwaltung wurde mit Schreiben vom 21.12.1992 die Forderung erhoben, einen Grünordnungsplan erarbeiten zu lassen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden als Bestandteil dieses Bebauungsplanes übernommen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchG). Gemäß den Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 24.10.1994 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 06.12.1994) sollen die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplans direkt in den Bebauungsplan übernommen werden. "Die Lesbarkeit des städtebaulichen Plans ist dabei zu gewährleisten. " (Zitat aus Kap. 4.2 des Erlasses) Aus diesem Grunde wurden bei der Integration der Grünordnungsplaninhalte in den vorliegenden Bebauungsplan zum Teil abweichende Darstellungsformen gewählt. Beispielsweise wurden statt zeichnerischer Darstellung textliche Festsetzungen gleichen Inhalts gewählt, um die Planzeichnung nicht zu überfrachten. Um die inhaltliche Übereinstimmung zu gewährleisten, wurden Form und Inhalt der Darstellung im Bebauungsplan mit dem für den Grünordnungsplan verantwortlichen Landschaftsplanungsbüro abgestimmt.

"Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 3 Satz 4 BbgNatSchG zu begründen; dieser Verpflichtung soll durch Aussagen ... in der Begründung zu dem jeweiligen städtebaulichen Plan nachgekommen werden. " (Zitat aus Kap. 4.3 des Erlasses) Die Festsetzungen des Grünordnungsplans "Damaschkeweg" wurden inhaltlich vollständig übernommen. Daher entfällt die Pflicht, o.g. Sachverhalte zu begründen.

7. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, aus einer Außenbereichsfläche ein Baugebiet zu entwickeln. Weiterhin werden die aus naturschutzrechtlicher Sicht notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch planerische Festsetzungen gesichert.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Damaschkeweg" ist erforderlich,

- weil in Briesen ein großer Mangel an Wohnraum und eine große Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern besteht;
- um eine geordnete Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten;
- um die erforderliche Erschließung zu sichern.

Die Ziele der Planung (vgl. Kapitel 2.) können erst durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes rechtlich abgesichert und für die Umsetzung vorbereitet werden.

8. Inhalt des Bebauungsplans

8.1. Art der baulichen Nutzung, Bereich Südost

Die Bauflächen des Bereichs Südost werden durchgehend als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Damit kann die Absicht der Gemeinde verwirklicht werden,

- das ruhig und landschaftlich schön gelegene Gebiet zu einer Wohnlage ohne störende Einflüsse durch andere Nutzungen zu entwickeln,
- die Ansiedlung von Betrieben und anderen Einrichtungen auf Flächen zu lenken, die unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Gemeinde günstiger gelegen sind.

Aus diesen Gründen wurden die Liste der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im reinen Wohngebiet des § 3 BauNVO durch textliche Festsetzungen eingeschränkt (vgl. Kapitel 8.10.).

Im westlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig. Mit dieser Änderung soll die Realisierung des neuen städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden. Einzelhäuser sollen auf allen Grundstücken im Bereich Südwest zulässig sein. Hausgruppen sollen im westliche Teil des Bereichs Südost nicht mehr zulässig sein.
~~Im westlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig. Damit soll eine flächensparende Bauweise erzielt werden, die auf kleinen, preiswerten Grundstücken Wohnraum schaffen kann.~~ Der Bau von Doppel- und Reihenhäusern *im mittleren Teil des Bereiches Südost* soll für die Bevölkerungsgruppen den Erwerb von Wohnungseigentum ermöglichen, denen der Erwerb eines Einfamili-

enhauses *als freistehendes Einzelhaus* finanziell nicht möglich ist. ~~Gleichzeitig wird so ein Übergangsbereich vom westlich angrenzenden Geschoßwohnungsbau zu den Einfamilienhäusern an der Nordseite der Straße Am Spitzen Berg geschaffen. Im östlichen Teil des Gebietes ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig. Diese gemischte Bauweise ermöglicht einen harmonischen Übergang zu dem Grundstück mit Einzelhausbebauung in der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets. Dieser Abschluß der Bebauung am Waldrand befindet sich in Übereinstimmung mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kersdorfer Straße.~~

8.3. Maß der baulichen Nutzung, Bereich Südost

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit verschiedenen Mitteln festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl GRZ) gibt den Anteil der überbaubaren Fläche eines jeden Baugrundstücks an.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis von der Grundstücksfläche zur zulässigen Geschoßfläche an.
- Die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhe der Gebäude auf ein Maß, daß sich in die Umgebung einfügt.
- Mit Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke festgelegt, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden können. Außerhalb dieser Flächen ist der Bau von z.B. untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche zulässig.

Die Baugrenzen sollen im Bereich Südost einen ausreichenden Abstand der Bebauung von den Nachbargrundstücken, den Erschließungsstraßen und dem angrenzenden Waldgebiet sichern. Auf die Festsetzung von Baufenstern im Planungsgebiet wurde verzichtet, um Bauherren und Architekten den notwendigen Spielraum zur Gestaltung der Entwürfe offenzulassen.

Der Bereich ist in drei Abschnitte unterteilt, die ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung aufweisen.

Im westlichen, an den Geschoßwohnungsbau angrenzenden Abschnitt ist die GRZ und die GFZ höher festgesetzt, um den Bau von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Damit soll ein Übergangsbereich von der dreigeschossigen zur eingeschossigen Bebauung gesichert werden.
Im östlichen Bereich ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend für die Errichtung von Gebäuden mit Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.
Das Maß der baulichen Nutzung im Südostabschnitt gestattet den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Je nach Parzellierungskonzept und Bauweise können zwischen 25 und 50 Parzellen entstehen. Eine Bebauung in einzelnen Bauabschnitten ist möglich.
Bei einer Parzellierung in 25 Baugrundstücke für Doppelhäuser würden ähnlich wie im Bereich Nordwest Grundstücksgrößen von etwa 700 qm entstehen. Dagegen würde eine Bebauung mit Hausgruppen und Reihenhäusern (ca. 50 Gebäude) eine Verkleinerung der Parzellen auf durchschnittlich 350 qm gestatten (kleinste

~~Abbildung 2~~
~~Bereich Südost - Vorschlag zur Erschließung und Bebauung (Stand: Vorentwurf)~~
~~Maßstab 1 : 1000~~

Parzellen bei ca. 280 qm, größte Parzellen (= Eckgebäude) ca. 480 qm). Gerade dies entspricht der Absicht der Planung, flächensparendes Bauen mit preiswerten, kleinen Grundstücken vorzusehen. ~~Eine definitive Festsetzung dieser Bebauung wurde im Plan jedoch nicht vorgenommen, da die Realisierung der Planfestsetzungen noch nicht gesichert ist.~~

Der Bereich Südost hat eine Größe von 18.315 qm (planimetriert), davon sind insgesamt 17.507,5 qm als Bauflächen des WR ausgewiesen.

Abbildung 2
Bereich Südost - Vorschlag zur Erschließung und Bebauung

Maßstab 1 : 1000

Parzellen bei ca. 280 qm, größte Parzellen (= Eckgebäude) ca. 480 qm). Gerade dies entspricht der Absicht der Planung, flächensparendes Bauen mit preiswerten, kleinen Grundstücken vorzusehen. Eine definitive Festsetzung dieser Bebauung wurde im Plan jedoch nicht vorgenommen, da die Realisierung der Planfestsetzungen noch nicht gesichert ist.

Der Bereich Südost hat eine Größe von 18.315 qm (planimetriert), davon sind insgesamt 17.507,5 qm als Bauflächen des WR ausgewiesen.

8.4. Maß der baulichen Nutzung, Bereich Nordwest

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit verschiedenen Mitteln festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl GRZ) gibt den Anteil der überbaubaren Fläche eines jeden Baugrundstücks an. Die durchgehende Festsetzung der GRZ 0,3 gibt bei einer vorgeschlagenen Parzellengröße zwischen 500 und 800 qm ausreichend Spielraum für die Errichtung von Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebenanlagen.
- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis von der Grundstücksfläche zur zulässigen Geschoßfläche an. Für den Bereich Nordwest gilt die GFZ 0,5 in allen Bauflächen.
- Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoß begrenzt, damit sich die bebauung in die Umgebung einfügt und ein harmonisches Bild des Ortsrandes entsteht.
- Mit Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke festgelegt, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden können. Außerhalb dieser Flächen ist der Bau von z.B. untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche zulässig. Die Festsetzung der Baugrenzen folgt den genannten Prinzipien:
  - 7 m Abstand zu der übergeordneten Erschließungsstraße Damaschkeweg;
  - 5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen im Baugebiet;
  - Abstände zwischen 3,5 m und 12 m zu den angrenzenden Ackerflächen;
  - keine Baugrenze zu der benachbarten Bebauung (die notwendigen Abstände ergeben sich aus der Landesbauordnung);
  - keine Baugrenze zu den benachbarten Waldflächen am Nordrand des Planungsgebietes (die notwendigen Abstände ergeben sich aus der Landesbauordnung; weiterhin soll die Möglichkeit bestehen bleiben, das Wohnhaus im Nordteil des Grundstück zu bauen und die Fläche zwischen Wohngebäude und Straße als Garten zu nutzen).

Bei den dem Erschließungskonzept zugrundeliegenden Parzellengrößen zwischen 500 qm und 800 qm können ca. 65 bis 75 Baugrundstücke im Bereich Nordwest entstehen.
Der Bereich Nordwest hat eine Größe von 58.937,8 qm (planimetriert), davon sind insgesamt 46.497,5 qm (= 78,9%) als Bauflächen der Wohngebiete ausgewiesen.

8.5. Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen, Bereich Südost

Der Bereich Südost wird von zwei Straßen erschlossen.
Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Kersdorfer Straße. Sie ist ausreichend ausgebaut, um den zusätzlichen Anwohnerverkehr aufnehmen zu können. Eine Veränderung der Straße aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht notwendig. Daher liegt diese Straße nicht im räumlichen Geltungsbereich des Planes.
Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Straße Am Spitzen Berg (Flurstück 93). Dieses Flurstück hat eine Breite zwischen 5 m und 6 m und ist somit nicht ausreichend für die Erschließung des Planungsgebietes zusätzlich zur vorhandenen Bebauung. Daher wird der angrenzende Teil des Flurstücks 94 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um einen Straßenquerschnitt von insgesamt 12 m Breite (= Flurstücke 93 und Anteil 94 zusammen) planungsrechtlich zu sichern. Der Anteil Straßenverkehrsfläche im Planungsgebiet hat eine Größe von 752,5 qm.

Die innere Erschließung der Bauflächen soll in Gestalt von privaten Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken oder in Form von Gemeinschaftsanlagen erfolgen. Damit wird bezweckt, die Gemeinde von den Kosten des Baus und des Unterhalts öffentlicher Straßen zu entlasten und den Bauherren und Architekten den notwendigen Spielraum zur Gestaltung ihrer Entwürfe offenzulassen.
Grundsätzlich sind zwei Varianten der Parzellierung und Erschließung möglich.

Wenn die Fläche von einem Bauträger mit Reihenhäusern und einigen Doppelhäusern bebaut wird, müssen Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und ein Teil der Grünanlagen als Gemeinschaftsanlagen hergestellt und unterhalten werden. Die Führung eines inneren Erschließungsweges bietet sich entlang der Abgrenzung zwischen der zweigeschossigen und der eingeschossigen Bauweise an. (vgl. Abbildung 2)

Falls die Gemeinde eine individuelle Bebauung durch einzelne Bauherren vorziehen sollte, kann die Fläche so parzelliert werden, daß zwischen den beiden Erschließungsstraßen vier Reihen Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhäusern entstehen. Die beiden inneren Reihen müssen dann als Hammergrundstücke zugeschnitten oder über Gemeinschaftsanlagen erschlossen werden.

8.6. Verkehrsflächen und Erschließungsstraßen, Bereich Nordwest

Für die Dimensionierung der Straßenquerschnitte sind folgende Leitsätze maßgebend:
- den Flächenverbrauch minimieren,
- die Fahrgeschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs vermindern,
- den Versiegelungsgrad gering halten,
- den Aufwand der Gemeinde für Reinigung und Reparatur gering halten.

Daraus ergibt sich für den Bereich Nordwest folgendes Erschließungsprinzip:
- ° Der Damaschkeweg wird die Sammelstraße für den Verkehr aus dem Planungsgebiet. Er wird mit einem Querschnitt zwischen 9 m und 12 m als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der Damaschkeweg leitet den Verkehr zwischen den Flurstücken 19 und 17 / 18 auf die Kersdorfer Straße in das übergeordnete Straßennetz. Diese Verbindung stellt einen direkten Anschluß des Planungsgebietes an die Kersdorfer Straße her. Damit

wird der Südteil des Weges auf dem Flurstück 53 nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt.

- Am Westrand des Planungsgebietes wird der südliche Teil des Flurstücks 30 die Verbindung zischen der inneren Erschließung und der Kersdorfer Straße herstellen.
- Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über ein Straßennetz mit durchschnittlichen Querschnitt von 8 m Breite. Die Lage dieser Straßen und Aufweitungen an der Grenze zwischen Flurstück 56 und 57 (= Kfz-Wendemöglichkeit) ermöglichen die Entwicklung des Baugebietes in einzelnen Bauabschnitten, jeweils nach Grundstücksnachfrage und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.
- Der Nordteil des Flurstückes 53 bleibt als Erschließung für die angrenzenden Baugrundstücke, landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücke erhalten.
- Am Nordrand des Planungsgebietes wird ein 3 m breiter Forstweg eingerichtet, der einen Zugang zu den verbleibenden bewaldeten Flurstücken (Teile von 55, 56, 57, 58, 59) ermöglicht. Er nimmt eine Fläche von 397,5 qm ein.

Somit ist eine Vernetzung zwischen dem vorhandenen Wegenetz und den neu geplanten Erschließungsstraßen gewährleistet. Alle Baugrundstücke sowie die verbleibenden nicht bebauten Restflächen der Flurstücke (außerhalb des Planungsgebietes) haben einen Anschluß an das öffentliche Wegenetz.
Gesonderte Radwege werden nicht ausgewiesen, da das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen hierfür keine Notwendigkeit erkennen läßt.
Das Netz der Erschließungsstraßen berücksichtigt gleichzeitig die Notwendigkeit, für die Trinkwasserversorgung Ringleitungen zu bauen.
Die Straßenverkehrsflächen im Bereich Nordwest haben eine Größe von 10.890,3 qm (= 18,5 % der Gesamtfläche des Bereichs; planimetriert).

8.7. Ruhender Verkehr

Der Querschnitt der Erschließungsstraßen ist sparsam dimensioniert; es wurden auch keine Flächen speziell für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Daher wird die Schaffung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken mit textlicher Festsetzung geregelt (vgl. Kapitel 8.10.). Bei besonderen Anlässen (z.B. Familienfesten) ist mit entsprechendem Pkw-Aufkommen und den daraus resultierenden Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum zu rechnen. Eine solche, selten auftretende Spitzenbelastung wird bei der Festsetzung der Straßenquerschnitte in Kauf genommen.

8.8. Flächen für Ver- und Entsorgung

Der Standort der Umspannstation Am Spitzen Berg wird als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert (ca. 55 qm). Die Zulässigkeit weiterer Einrichtungen wurde mit einer textlichen Festsetzung gesichert (vgl. Kapitel 8.10.).

Die Trinkwasserversorgung soll aus den vorhandenen Hauptleitungen erfolgen. Von dort können neue Abzweige zur Erschließung des Planungsgebietes gebaut werden. Das Erschließungskonzept der öffentlichen Straßen im Planungsgebiet ist

auf den Bau von Trinkwasser - Ringleitungen abgestimmt. Die Festsetzung gesonderter Flächen für die Trinkwasserversorgung entfällt daher.

Das Landesumweltamt Brandenburg, Außenstelle Frankfurt / Oder, Abt. Wasserwirtschaft, hat als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß die Erweiterung der vorhandenen Kläranlage Damaschkeweg zum Zweck der Abwasserentsorgung der Bauflächen im Planungsgebiet genehmigungsfähig wäre. Damit kann eine geordnete Abwasserbeseitigung kurzfristigt hergestellt und die Erschließung des Planungsgebietes gesichert werden. Doppelte Ausgaben für den Bauherren (erst für den Bau einer Sammelgrube, später Anschlußgebühr für die Abwasserkanalisation) werden somit im Bereich des Planungsgebietes entfallen.

8.9. Grünflächen

Aufgrund der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Planungsgebiet große Anteile privater Grünfläche in Form von Hausgärten entstehen. Festsetzungen zur Gestaltung und zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes werden als textliche Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 8.10.).
Bei einer Bebauung des Bereichs Südost durch einen Bauträger mit Reihenhäusern können Grünanlagen (z.B. Spielplatz) als private Gemeinschaftsanlage eingerichtet werden.

Im Bereich Nordwest sind zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die größere Fläche ist als Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Die Lage am Waldrand wurde gewählt, um die Anzahl der durch Geräusche vom Spielplatz betroffenen Anwohner möglichst gering zu halten.
Die kleinere Fläche im Bereich einer Straßenkreuzung hat die Zweckbestimmung Parkanlage. Damit wird beabsichtigt, in gut erreichbarer, zentraler Lage am Eingang zum Baugebiet eine Fläche zu sichern, die bei entsprechender Gestaltung mit Pflanzen und Ruhebänken ein Ort der Begegnung und des Gesprächs für die Anwohner und für Passanten sein kann.
Beide Flächen zusammen haben eine Größe von 1152,5 qm.

8.10. Erläuterung der textlichen Festsetzungen

8.10.1. Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

"Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Verbindung mit § 4 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2) - (zulässig)
3) Anlagen für Verwaltungen,
4) Gartenbaubetriebe,
5) Tankstellen."

Im Planungsgebiet hat grundsätzlich der Wohnungsbau Vorrang vor anderen möglichen Nutzungen. Mit der Beschränkung der zulässigen Ausnahmen auf "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (Punkt 2) soll

- ein größtmöglicher Wohnungsbauanteil im Planungsgebiet gesichert werden;
- die Gründung oder Ansiedlung von kleinen,nicht störenden Gewerbebetrieben in Briesen unterstützt werden;
- die Ansiedlung von nicht zulässigen Betrieben und Einrichtungen auf andere Flächen gelenkt werden, die unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der Gemeinde günstiger gelegen sind;
- die Entwicklung einer ruhigen und störungsfreien Wohnlage gesichert werden.

8.10.2. Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet

"Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke."

Der Festsetzung liegen die gleichen Absichten zugrunde wie in Abschnitt 8.10.1. dargelegt.

8.10.3. Anlagen für Ver- und Entsorgung

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung und Entsorgung dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird der Bau von weiteren Anlagen zur Versorgung und Entsorgung des Planungsgebietes gesichert, auch wenn deren Lage und Flächenbedarf derzeit noch nicht bekannt sind.

8.10.4. Pkw-Stellplätze

"Für jede Wohneinheit muß mindestens ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen geschaffen werden. Gewerbebetriebe müssen die betriebsnotwendigen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück oder in Gemeinschaftsanlagen schaffen."

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind sparsam dimensioniert, um den Flächenverbrauch und den Versiegelungsgrad gering zu halten. Weiterhin soll der Aufwand, der der Gemeinde durch Unterhalt und Reinigung entsteht, möglichst gering gehalten werden.

8.10.5. Festsetzungen zur Gestaltung

"Gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Bauordnung Brandenburg werden folgende Festsetzung für die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

1) Wohngebäude müssen ein Satteldach mit 25° bis 50° Dachneigung haben.
2) Die Dächer von Wohngebäuden müssen mit Dachsteinen gedeckt werden.
3) Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und anderen Verkehrsflächen auf Baugrundstücken und bei Gemeinschaftsanlagen sind aus Materialien herzustellen, die die Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Falls diese Materialien nicht eingesetzt werden können, ist in begründeten Fällen die Verwendung anderer Materialien gestattet, wenn längs der Verkehrsflächen ausreichend große Pflanzflächen zur Aufnahme des Niederschlagswassers vorhanden sind.
4) Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur für die Betriebe zulässig, die auch ihren Sitz im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben.
5) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeitsfläche oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Begründete Ausnahmen von diesen Festsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden."

Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung und einer Ziegeldeckung prägen in Kersdorf das Ortsbild. Das neue Baugebiet soll sich dem Ortsbild angleichen; gleichzeitig bleibt jedoch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung der modernen Gebäude gewahrt.
Bei der Ausführung von Verkehrsflächen aller Art soll gesichert werden, daß die Versickerung von Niederschlagswasser nicht verhindert wird. Es wird beabsichtigt, die Grundwasserbildung nicht zu behindern und den Versiegelungsgrad gering zu halten.
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt, um das dörfliche / vorstädtische Ortsbild auch der angrenzenden Bebauung nicht zu beeinträchtigen.
Die Festsetzung zur Vorgartengestaltung soll das Ortsbild im Baugebiet positiv beeinflussen.

8.10.6. Schutz des Baumbestandes

„Die Baumbestände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten und zu pflegen.
Für die Flächen mit der Bezeichnung T6 gilt daher :
Bei der Planung und Realisierung von Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass der Waldcharakter zu berücksichtigen und zu wahren ist. Das Fällen von Bäumen ist nur zulässig f

- die Errichtung von baulichen Anlagen
- die Errichtung von Erschließungs-, ver- und Entsorgungsanlagen
- die Abwendung von Gefahren

der Umfang der Baumfällungen ist auf das absolute Maß zu begrenzen. Für gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes durchzuführen."

Der noch unbebaute nördliche Bereich des Plangebietes ist bewaldet. Die Kiefernbestände gehören zu den Elementen, die das Bild der märkischen Landschaft prägen. Daher sollten sie auch bei der Realisierung von Bauvorhaben nicht schonungslos abgeholzt werden. Eine attraktive und zweckmäßige Gestaltung von Gartenanlagen ist auch bei Erhalt der Waldbäume möglich, wie durch zahlreiche Beispiele in der Vergangenheit belegt wurde.
Im südlichen Bereich des Plangebietes hat sich gezeigt, dass durch Bebauung und Gefahrenabwehr der Waldcharakters nicht gehalten werden konnte.
Noch vorhandene einzelne Kiefern sind Stürmen besonders stark ausgesetzt, so dass die Standsicherheit auf Dauer nicht gegeben ist. Aus diesem Grund ist die Durchsetzung dieser Festsetzung nur noch im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich.

8.10.7. Versickerung von Niederschlagswasser

"Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken im Planungsgebiet zu versickern. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet."

Die Festsetzung bezweckt, die Abwasserkanalisation zu entlasten und gleichzeitig das Grundwasser durch Versickerung anzureichern. Niederschlagswasser von belasteten Flächen ist über einen Benzin- bzw. Koaleszenzabscheider zu führen. Begründete Ausnahmen für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation wären z.B. dann gegeben, wenn durch die Versickerung eine Verschmutzung des Grundwassers zu befürchten ist und die zuvor genannten Maßnahmen einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten würden. Auch das Vorkommen von wasserundurchlässigen Böden rechtfertigt eine Ausnahme vom Versickerungsgebot.

8.10.8. Grundstückseinfriedungen

"(1) Grundstückseingänge und Grundstückszufahrten sind im Bereich Nordwest nur an den dem öffentlichen Straßenland zugewandten Grundstücksseiten zulässig. An allen anderen Grundstücksseiten, insbesondere bei angrenzenden Waldflächen, Wiesen und sonstigen Freiflächen, müssen Grundstückseinfriedungen ohne Türen und Tore errichtet werden.
(2) Grundstückseingänge und Grundstückszufahrten sind im Bereich Südost nur an den dem öffentlichen Straßenland oder den inneren Erschließungswegen zugewandten Grundstücksseiten zulässig. Bei Grundstücken, die an die östlich benachbarten Waldflächen grenzen, müssen an dieser Seite Grundstückseinfriedungen ohne Türen und Tore errichtet werden. "

Die Bereiche Nordwest und Südost liegen am Rand von Kersdorf. Direkt an das Planungsgebiet grenzen Waldflächen und ein Trockenbiotop. Zum Schutz dieser Biotope vor einer unzulässigen Inanspruchnahme durch die Nutzer der angrenzenden Grundstücke (als Abstellfläche, Lagerplatz, zu Entsorgungszwecken, wie es bereits in der Nachbarschaft geschieht) wird auf Anregung des Umweltamtes der Kreisverwaltung diese textliche Festsetzung realisiert. Mit dieser Festsetzung wird der direkte Zugang von den Grundstücken zu den Biotopen untersagt und eine "Umnutzung" und damit eine Zerstörung der Biotope auf diesem Wege verhindert.

8.10.9. Erhalt der Gehölzvegetation

9. (1) Der Gehölzbestand auf der "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" mit der Bezeichnung T9 ist zu erhalten.
(2) Der Gehölzbestand ist mit einem Zaun von der Straßenverkehrsfläche abzugrenzen.
(3) Die Verpflichtung zum Erhalt gilt nicht für notwendige Wege und Zufahrten. Der Zaun darf für Wege und Zufahrten unterbrochen werden.

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine Maßnahme zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.
Die Festsetzung dient dem Erhalt der Gehölzvegetation im Bereich Südost, am Nordrand der Kersdorfer Straße

8.10.10. Pflanzgebot für Straßenbäume

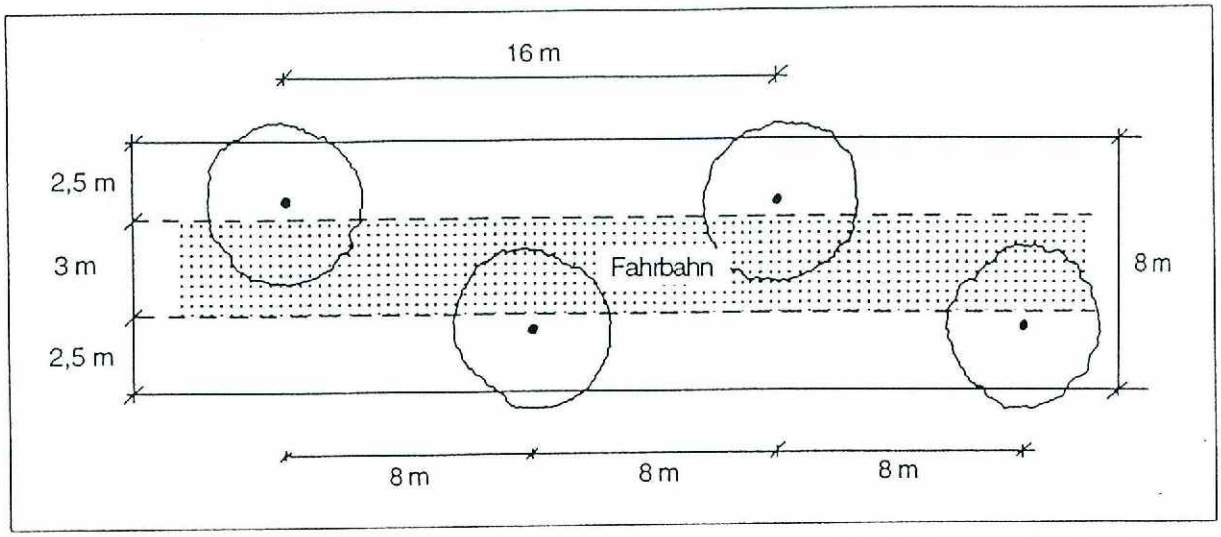
10. Die Straßenverkehrsflächen mit der Bezeichnung T10 sind mit einer versetzten Doppelreihe Bäume alleeartig zu bepflanzen. Der mittlere Abstand von Baum zu Baum beträgt 16 m. Es sind Hochstämme oder Stammbüsche, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden. Die Baumscheibe hat eine Größe von mindestens 3 m^2. Jede Baumscheibe ist zusätzlich mit 15 Stauden zu bepflanzen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume:	
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Wildstauden:	
Aconitum napellus	Blauer Eisenhut
Aruncus dioicus	Wald-Geißbart
Asarum europaeum	Haselwurz
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carex pilulifera	Pillen-Segge
Carex sylvatica	Wald-Segge
Genista pilosa	Behaarter Ginster
Glechoma hederacea	Gundermann
Lamiastrum galeobdolon	Goldnessel
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Viola odorata	März-Veilchen

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Festsetzung betrifft die neu geplanten Straßenabschnitte im westlichen Teil des Bereiches Nordwest. Größtenteils handelt es sich hier um Acker- oder Brachflächen ohne Gehölzvegetation. Mit dem Pflanzgebot soll eine Begrünung des Straßenraumes mit standortgerechten Pflanzen erfolgen, die der potentiell-natürlichen Vegetation zuzurechnen sind. Die Auswahl der Baumarten und die Mindestgröße der Baumscheibe erfolgen unter Berücksichtigung der schmalen Straßenbreiten (8,0 m). Aus dem selben Grund ist die Pflanzung als versetzte Doppelreihe vorgesehen. Die Festsetzung der Qualität des Pflanzgutes ist vorgesehen, um die schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen für das Ortsbild und das Mikroklima zu sichern.

Abbildung 3
Schema für die Straßenbaumpflanzung



Da die übrigen Straßen im Plangebiet in bzw. an mit Waldbäumen bestandenen Flächen liegen und diese Bäume weitestgehend zu erhalten sind, hat der Grünordnungsplan hier keine zusätzlichen Straßenbaumpflanzungen vorgesehen.

8.10.11. Pflanz- und Erhaltungsgebote für den Spielplatz

11. (1) Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz mit der Bezeichnung T11 ist weitgehend zu erhalten. Einzelne Auslichtungen zum Zweck des Baues von Spieleinrichtungen sind gestattet.
(2) Auf der Fläche mit der Bezeichnung T11 sind 5 Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm) für jeweils 100 m² der Fläche zu pflanzen. Es sind Straucharten aus der folgenden Liste zu verwenden.

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctura	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt sowohl eine Vermeidungsmaßnahme als auch eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Der Spielplatz liegt innerhalb einer bewaldeten Fläche. Daher hat die Erhaltung des Baumbestandes Vorrang vor Neupflanzungen. Sollten bei Baumverlusten Nachpflanzungen notwendig werden, so ist die Erhöhung des Laubbaumanteils auf der Spielplatzfläche auf bis zu 50 % anzustreben. Es sollen in diesem Fall standortgerechte Arten der natürlich-potentiellen Vegetation gepflanzt werden. Hinweise hierzu enthält der Grünordnungsplan.
Mit dem Pflanzgebot für Sträucher soll eine Unterpflanzung des Baumbestandes mit standortgerechten Pflanzen erfolgen, die der potentiell-natürlichen Vegetation zuzurechnen sind. Die Anzahl der zu pflanzenden Sträucher berücksichtigt den Baumbestand. Die Festsetzung der Qualität des Pflanzgutes ist vorgesehen, um die schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen für das Ortsbild und das Mikroklima zu sichern.

8.10.12. Pflanzgebot für Obstgehölze

12. Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen" mit der Bezeichnung T12 ist zu bepflanzen. Auf jedem Baugrundstück sind innerhalb der Fläche T12 mindestens 4 Obstbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen und entsprechend den Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und den Abwägungsbeschlüssen überarbeitet bzw. konkretisiert. Sie stellt eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Festsetzung gilt im Bereich Nordwest, am Nordrand bzw. am Westrand der Flächen des Planungsgebietes, die an die offene Landschaft (Trockenrasen, Wiesen, Acker, Brachen) grenzen. Eine Gehölzvegetation in nennenswertem Umfang ist auf den Bauflächen nicht vorhanden. Mit der Festsetzung soll eine Bepflanzung mit einer der Dorfrandlage angemessenen Gehölzvegetation gesichert werden. Es soll ein fließender Übergang zwischen den Bauflächen und der offenen Landschaft entstehen. Gleichzeitig solle die Obstgehölze als Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dienen. Bevorzugt sollen Obstbaumarten aus der folgenden Liste gepflanzt werden.

Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domestikus	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche

Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Die Pflanzung anderer Arten von Obstgehölzen ist, soweit es sich um Hochstämme handelt, ebenfalls auf die im Pflanzgebot geforderte Mindestanzahl anrechenbar. Das Recht, zusätzliche Obstgehölze oder andere Gehölze in die Fläche T12 zu pflanzen, sowie weitere Anpflanzungen auf den übrigen Teilen des Baugrundstückes vorzunehmen, bleibt unberührt.

Die Pflanzungen auf dem Baugrundstück sind vom Bauherren im Zusammenhang mit Baumaßnahmen vorzunehmen. Für Pflege, Erhaltung und Ersatzpflanzungen bei Verlust der genannten Mindestanzahl von Gehölzen ist gleichfalls der Eigentümer des betreffenden Baugrundstücks verantwortlich.

8.10.13. Gestaltung der Vorgärten

13. Auf den Bauflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Gerätehäuschen und Warenautomaten nicht zulässig.

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie dient zur angemessenen Gestaltung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes. Die Festsetzung ist auf alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

8.10.14. Fassadenbegrünung

14. An Gebäuden sind öffnungslose Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Pflanzen aus der folgenden Liste zu verwenden.

Art		Kletterart	Kletterhilfe
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Schlinger	ja
Clematis montana Rubens	Waldrebe	Ranker	ja
Clematis vitalba	Waldrebe	Ranker	ja
Hedera helix	Efeu	Wurzelkletterer	nein
Jasminum nudiflorum	Echt. Winterjasmin	Spreizkletterer	ja
Lonicera caprifolium	Geißblatt	Schlinger	ja
Lonicera periclymenum	Deutsch. Geißblatt	Schlinger	ja
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wein	Haftscheibenranker	nein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wein	Schlinger	ja
Polygonum aubertii	Knöterich	Schlinger	ja
Rosa spec.	Kletterrosen	Kletterer	ja
Vitis vinifera	Echter Wein	Ranker	ja
Wisteria sinensis	Blauregen	Kletterer	ja

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes

dar; weiterhin dient sie zur angemessenen Gestaltung des Ortsbildes und zum Schutz des Landschaftsbildes. Die Festsetzung ist auf alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden.

Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt nur für Außenwandflächen ohne Fenster oder Türen. Außenwände mit Fenstern oder Türen dürfen nach den Wünschen des Bauherren bzw. Eigentümers begrünt werden.
Die Fassadenbegrünung ist vom Bauherren im Zusammenhang mit Baumaßnahmen vorzunehmen. Für Pflege, Erhaltung und Ersatzpflanzungen bei Verlust der Pflanzen ist gleichfalls der Eigentümer des betreffenden Baugrundstücks verantwortlich.

8.10.15. Uferbepflanzungen

15. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung T15 ist parallel zum Wasserlauf auf einem Streifen von 2 m Breite mit einer Reihe Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa, zweimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm) zu bepflanzen. Der Abstand von Baum zu Baum beträgt im Mittel 8 m.

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine eine Maßnahme zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar; weiterhin dient sie zur angemessenen Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die Festsetzung ist auf den "Bereich Mühlenfließ" anzuwenden. Mit dem Pflanzgebot soll eine Begrünung der Uferzonen mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die der potentiell-natürlichen Vegetation zuzurechnen sind. Die Bepflanzung ist einmalig vorzunehmen. Uferflächen im Geltungsbereich, die bereits mit Gehölzen bewachsen sind, werden von der Neubepflanzung ausgenommen. Die Festsetzung der Qualität des Pflanzgutes ist erforderlich, um die schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen für das Ortsbild und das Mikroklima zu sichern. Die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Pflege und Ersatzpflanzungen werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt; sie sind zwischen den Beteiligten gesondert zu vereinbaren.

Die Neubepflanzung ist eine Ersatzmaßnahme für Eingriffe, die durch die Neubebauung im gesamten Planungsgebiet verursacht werden. Daher sind die Kosten für die Maßnahme von allen Eigentümern von Baugrundstücken im Planungsgebiet gemeinsam zu tragen. Der Verteilungsschlüssel der Kosten ist gesondert zu bestimmen.
Die Zustimmung der Eigentümer im "Bereich Mühlenfließ" zur Durchführung der Maßnahme ist vor Beginn einzuholen. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes "Untere Spree" zur Durchführung der Maßnahme liegt vor.

8.10.16. Aufforstungen

16. (1) Die Flurstücke 633 und 634 der Gemarkung Briesen, Flur 1, werden als Fläche für Wald festgesetzt.
(2) Die Flächen sind mit einer Baumart (Forstpflanzgut der folgenden Arten, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 0,5 m) zu bepflanzen:

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Quercus rubra	Rot-Eiche

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine Maßnahme zum Ausgleich bzw. Ersatz von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.
Die Maßnahme ist mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt. Die Forderung nach zusätzlichen Ersatzaufforstungen im Zusammenhang mit einer Umwandlungsgenehmigung für Waldflächen (§ 8 LWaldG) kann unabhängig von dieser Festsetzung des Bebauungsplans erhoben werden.

Durch die Festsetzung werden die betroffenen Flurstücke Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dem Pflanzgebot soll eine Aufforstung geeigneter Flächen mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die der potentiell-natürlichen Vegetation zuzurechnen sind. Die Bepflanzung ist einmalig vorzunehmen. Flächen im Geltungsbereich, die bereits mit Gehölzen bewachsen sind, werden von der Neubepflanzung ausgenommen. Nach Berechnungen des für den Grünordnungsplan verantwortlichen Landschaftsplanungsbüros stehen für die Aufforstung somit 2,91 ha Fläche zur Verfügung. Die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Pflege und Ersatzpflanzungen werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt; sie sind zwischen den Beteiligten gesondert zu vereinbaren.

Tabelle 4
Nachweis der Aufforstungsflächen (nach Angaben des Landschaftsplanungsbüros)

Flurstück	davon zur Aufforstung	Größe m²
633	Brache	4.980
633	Wiese	13.510
634	Acker	2.769
634	Wiese	7.850
Summe Aufforstungsfläche		29.109

Die Aufforstung ist eine Ersatzmaßnahme für Eingriffe, die durch die Neubebauung in den bewaldeten Teilen des Planungsgebietes verursacht werden. Bei den von Umwandlung und Baumfällungen betroffenen Flächen handelt sich um die Flurstücke 54, 55, 56, 57, 58, 59, 94, 95 und 96. Daher sind die Kosten für die Maßnahme von allen Eigentümern der genannten Flurstücke gemeinsam zu tragen. Der Verteilungsschlüssel der Kosten ist gesondert zu bestimmen.
Die Zustimmung der Eigentümer zur Aufforstung ist vor Beginn einzuholen.

Abbildung 4
Lage der Aufforstungsflächen
Auszug aus der topografischen Karte Maßstab 1 : 10.000

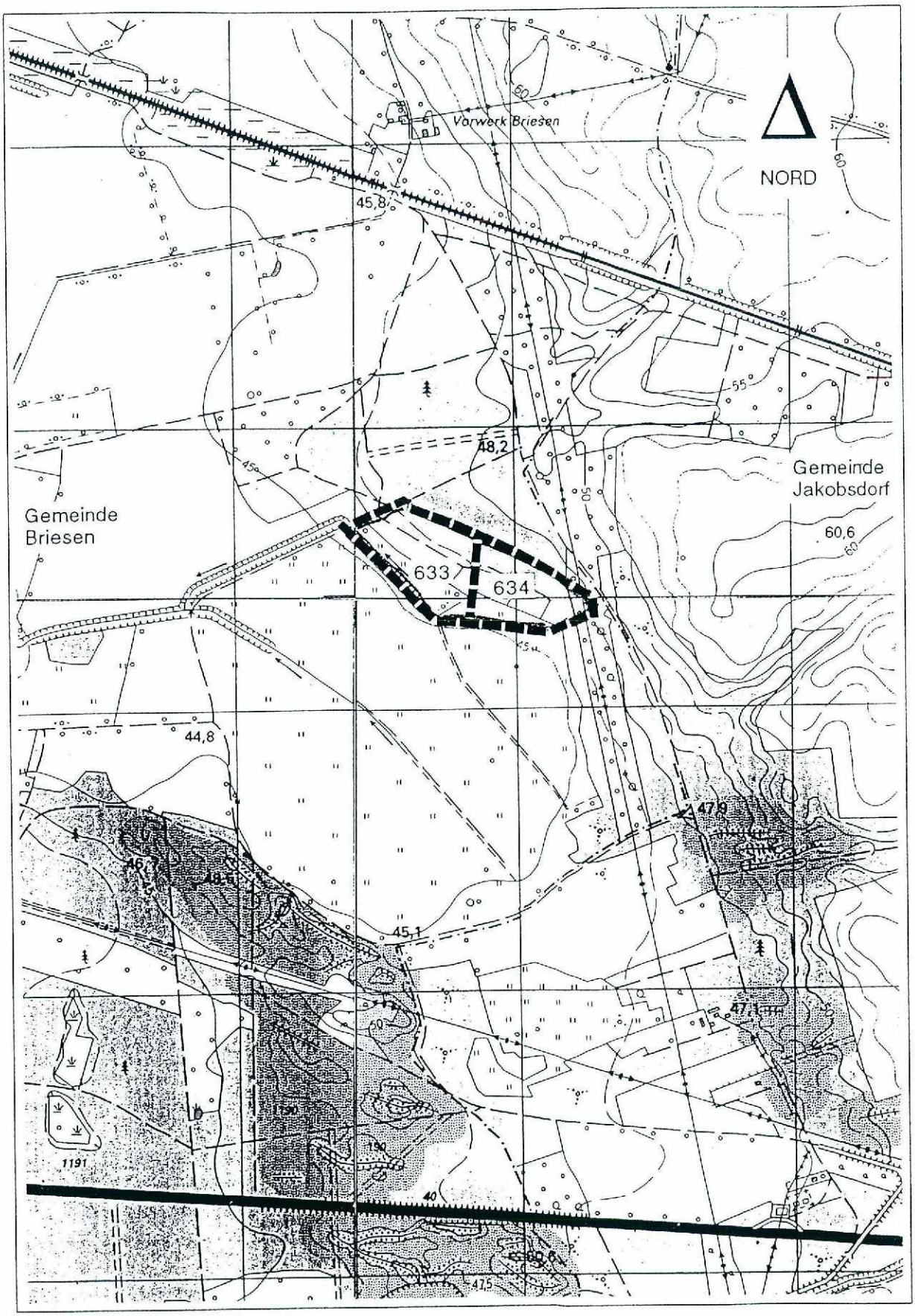
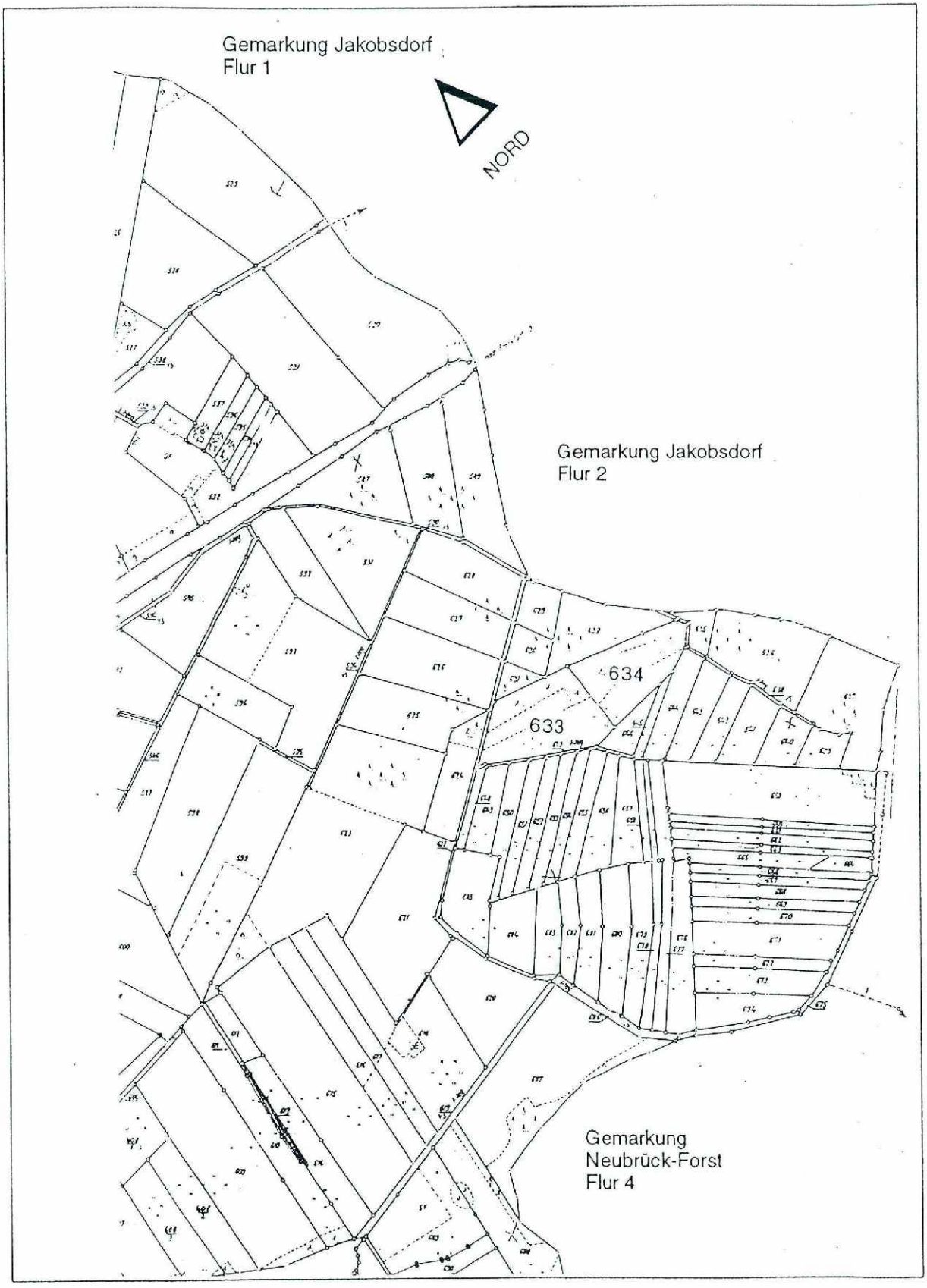


Abbildung 5
Aufforstungsflächen
Auszug aus der Flurkarte Gemarkung Briesen, Flur 1, verkleinert auf 1 : 10.000



8.10.17. Erhalt des Trockenrasenbiotops

17. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung T17 (Trockenrasenbiotop) ist von Ablagerungen wie Müll, Schutt und Baumaterialresten zu beräumen. Die Fläche ist auszuschildern und einzuzäunen. Das Biotop ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Die Maßnahme ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt.

Die Festsetzung betrifft die überwiegend ungestörten Teile des Trockenrasenbiotops, das sich auf der Fläche des ehemaligen Reitplatzes entwickelt hat. Das naturschutzrechtliche Gebot zur Vermeidung von Eingriffen wurde befolgt,

- # indem die betreffende Fläche nicht (wie ursprünglich vorgesehen) als Baugebiet festgesetzt wurde;
- # indem Schutzmaßnahmen vor Eingriffen für die Fläche festgesetzt wurden.

Durch die Festsetzung werden die betroffenen Flurstückesteile Bestandteil des Bebauungsplans. Mit den Schutz- und Erhaltungsgeboten soll die Trockenrasenfläche dauerhaft gesichert werden. Die notwendigen Maßnahmen zur Pflege können nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden; sie sind in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu erarbeiten und durchzuführen. .

Die Schutz- und Pflegemaßnahmendienen auch als Ausgleich für Eingriffe, die durch die Neubebauung des gesamten Planungsgebietes verursacht werden. Daher sind die Kosten für die Maßnahme von allen Eigentümern von Baugrundstücken im Geltungsbreich des Bebauungsplanes gemeinsam zu tragen. Der Verteilungsschlüssel der Kosten ist gesondert zu bestimmen.
Die Zustimmung der Eigentümer zur Durchführung bzw. der Erwerb der Flächen muß vor Beginn der Realisierung erfolgen.

8.10.18. Pflanzgebot für Grundstücke

18. Auf den Flächen mit der Bezeichnung T18 sind Bäume zu pflanzen. Für jeweils volle 300 m² der Fläche des Baugrundstücks ist ein Laubbaum zu pflanzen (zweimal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm). Auf jedes Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden.

Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume:	
Armeniaca vulgaris	Aprikose
Malus domesticus	Kultur-Apfel
Persica vulgaris	Pfirsich
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus domestica	Speierling

Die Festsetzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen und entsprechend den Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und den Abwägungsbeschlüssen überarbeitet bzw. konkretisiert. Sie stellt eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Festsetzung gilt im westlichen Teil des Bereichs Nordwest. Eine Gehölzvegetation in nennenswertem Umfang ist auf den Bauflächen nicht vorhanden. Mit der Festsetzung soll eine Bepflanzung mit einer der Dorfrandlage angemessenen Gehölzvegetation gesichert werden. Die Festsetzung der Qualität des Pflanzgutes ist erforderlich, um die schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen für das Ortsbild und das Mikroklima zu sichern.

Vorhandene Bäume (auch anderer Arten) sind auf die im Pflanzgebot geforderte Mindestanzahl anrechenbar. Bei Neu- und Ersatzpflanzungen sind in jedem Fall die in der Liste genannten Gehölzarten zu verwenden. Das Recht, zusätzliche Bäume oder andere Gehölze in die Flächen T18 zu pflanzen, bleibt unberührt.

Die Pflanzungen auf dem Baugrundstück sind vom Bauherren im Zusammenhang mit Baumaßnahmen vorzunehmen. Für Pflege, Erhaltung und Ersatzpflanzungen bei Verlust der genannten Mindestanzahl von Gehölzen ist gleichfalls der Eigentümer des betreffenden Baugrundstücks verantwortlich.

8.10.19. Erhalt der Kiefern als Pufferzone

19. (1) Der Gehölzbestand auf der "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" mit der Bezeichnung T19 ist zu erhalten.

Bei der Fläche handelt es sich um ein kleines Kieferngehölz am Rand des Flurstücks 51. Diese Fläche liegt zwar bei der Übernahme der Festsetzungen des Grünordnungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, gehört jedoch auch nicht zur Trockenrasenfläche. Weil die Festsetzungen zu Schutz und Erhalt der Trockenrasenfläche somit nicht anwendbar sind, ist es notwendig (besonders im Hinblick auf die in den Beteiligungsverfahren erhobenen Forderungen, Pufferzonen zu den Biotopen zu sichern), den Erhalt der Baumgruppe planungsrechtlich zu sichern.
Die Festsetzung stellt eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen i.S.d. Naturschutzrechtes dar.

Aus den genannten Gründen ist eine neue, gesonderte Festsetzung für diese Teilfläche des Plangebietes zur Klarstellung der Funktion und der Bedeutung dieser Fläche not-wendig. Es handelt sich jedoch lediglich um eine Konkretisierung von bisher bereits in allgemeiner Form in Bebauungsplan und im Grünordnungsplan

vorhandenen Festsetzungen (Erhaltungsgebot für Bäume, Schutz der Trockenrasenfläche). Daher handelt es sich weder um eine Ergänzung noch um eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Aus diesem Grund entfalen die anderenfass notwendigen Wiederholungen von Beteiligungsverfahren.

8.10.20. Parkbepflanzung

20. Die öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung T20 ist zu bepflanzen.
(1) Es sind drei Laubbäume von Arten der folgenden Tabelle zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

(2) Es sind mindestens 30 Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm) zu pflanzen. Es sind Straucharten aus der folgenden Liste zu verwenden.

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Genista tinctura	Färber-Ginster
Juniperus communis	Gemeiner Wachholder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Festsetzung zur Gestaltung der Grünfläche wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie stellt eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Grünfläche liegt am westliche Ende des Damaschkeweges. Die Fläche ist derzeit ohne jede Gehölzvegetation. Mit dem Pflanzgebot für Bäume soll der aus städtebaulicher Sicht wichtige Kreuzungsbereich eine dem Landschaftsbild angemessene Gestaltung erfahren. Daher erscheint eine Großbaumbepflanzung mit standortgerechten Geölzen der potentiell-natürlichen Vegetation diesem Zweck besonders dienlich zu sein.
Mit dem Pflanzgebot für Sträucher soll eine Unterpflanzung des Baumbestandes mit standortgerechten Pflanzen erfolgen, die der potentiell-natürlichen Vegetation zuzurechnen sind.
Die Festsetzung der Qualität des Pflanzgutes ist vorgesehen, um die schnelle Wirksamkeit der Bepflanzungen für das Ortsbild und das Mikroklima zu sichern.

Die übrige Gestaltung der Grünfläche, beispielsweise mit Blumen, Stauden, Bänken u.ä. ist der Gemeinde freigestellt.

Das Anlagen und die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ersatzmaßnahme für Eingriffe, die durch die Neubebauung im gesamten Planungsgebiet verursacht werden. Daher sind die Kosten für die Maßnahme von allen Eigentümern von Baugrundstücken im Planungsgebiet gemeinsam zu tragen. Der Verteilungsschlüssel der Kosten ist gesondert zu bestimmen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Soziale Infrastruktur

Nach ersten Schätzungen können in beiden Bereichen des Planungsgebiets insgesamt zwischen 90 und 125 Wohnhäuser entstehen. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 3 Bewohnern pro Haus werden im Planungsgebiet 270 bis 375 Einwohner leben. Wenn man annimmt, daß mindestens die Hälfte der Bewohner aus der Gemeinde Briesen selbst kommen werden, verbleibt ein potentieller Zuwachs von ca. 135 - 187 Einwohnern.
Bei einer Wohnbevölkerung von knapp 2.000 Einwohnern und einem leichtem aber kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren kann der zu erwartende Einwohnerzuwachs als wünschenswerte Entwicklung zur besseren Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen gewertet werden. Ein Handlungsbedarf auf diesem Sektor, beispielsweise durch Neubauten von Schulen, Kindergärten o.ä. wird nicht erwartet.

9.2. Technische Infrastruktur

Um die Entwicklung der neuen Bauflächen mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde zu koordinieren, sind folgende Arbeitsschritte notwendig:

- Die Vorplanung Abwasserkonzeption muß überarbeitet werden, um die Veränderungen bei der Lage der Baugebiete und die ggf. notwendigen Planungskonsequenzen zu berücksichtigen. Die Kapazität der vorhandenen Kleinkläranlage ist bereits ausgelastet. Eine Erweiterung dieser Anlage ist nach Mitteilung des Landesumweltamtes möglich. Ein entsprechendes Projekt für die abwassertechnische Erschließung muß ausgearbeitet werden. .

- Der Straßenzug Damaschkeweg / Am Spitzen Berg muß spätestens nach der Fertigstellung des größten Teils der Wohnungsbauvorhaben ausgebaut werden.
  Die Gemeinde muß klären, inwieweit der Ausbau für die Anwohner beitragspflichtig ist bzw. welchen Kostenanteil die Gemeinde zu tragen hat.

- Die Erschließungsstraßen im Bereich Nordwest müssen ausgebaut werden.
  Die Gemeinde hat zumindest den zehnprozentigen Eigenanteil der Erschließungskosten zu tragen, falls keine anderen Regelungen getroffen werden.