

**Bebauungsplan „Briesen Mitte“**  
Gemeinde Briesen (Mark)

**Begründung zum Vorentwurf**  
25.09.2019

**Aufstellende Behörde**

**Amt Odervorland**

Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)  
Fon +49 33 607897-10 Fax +49 33 607897-99  
amt-odervorland@t-online.de  
www.amt-odervorland.de

**Planbearbeiter**

**kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung**

Oranienstraße 25 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808674 Fax +49 30 695808680  
siegmueLLer@kleyerkoblitz.de  
www.kleyerkoblitz.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2 Verfahren</b>	<b>5</b>
2.1 Verfahrensübersicht	5
<b>3 Plangebiet</b>	<b>6</b>
3.1 Lage des Plangebiets	6
3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
3.3 Bestandssituation	6
3.4 Natur, Landschaft, Umwelt	7
3.4.1 Topographie, Boden	7
3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser	7
3.4.3 Klima, Luft	7
3.4.4 Orts- und Landschaftsbild	7
3.4.5 Schutzgut Mensch	7
3.4.6 Vegetation	7
3.5 Erschließung	8
3.5.1 Verkehrliche Erschließung	8
3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.5.3 Ver- und Entsorgung	8
<b>4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung	9
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
4.1.3 Regionalplan Oder-Spree	9
4.2 Flächennutzungsplan	10
4.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	10
4.5 Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen	11
4.6 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	11
4.6.1 Altlasten	11
4.6.2 Kampfmittel	12
4.6.3 Baudenkmale, Bodendenkmale	12
<b>5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
5.1 Städtebauliches Konzept	13
5.2 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14

---

5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse	14
5.3.1	Bauweise	14
5.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Verkehrsflächen	15
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	15
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6.1	Baumpflanzungen	15
5.6.2	Einfriedungen	17
5.6.3	Flächenbefestigungen	17
5.6.4	Versickerung von Niederschlagswasser	17
5.6.5	Artenschutz	17
5.7	Örtliche Bauvorschriften	18
5.7.1	Einfriedungen	18
5.7.2	Dachformen	18
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
6.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	19
6.2	Verkehr	19
6.3	Ver- und Entsorgung	19
6.4	Natur, Landschaft, Umwelt	19
6.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	20
6.6	Maßnahmen der Bodenordnung	20
6.7	Kosten	20
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>Teil II</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>21</b>
<b>Teil III</b>	<b>Anlagen</b>	<b>22</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>2</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>

## **Teil I Begründung zum Bebauungsplan**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist die Entwicklung einer ehemals von der Genossenschaft Agrodienst eG gewerblich genutzten Fläche im Zentrum der Gemeinde Briesen in ein Wohngebiet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 22 Einfamilienhäusern auf jeweils ca. 600 m<sup>2</sup> großen Einzelgrundstücken geschaffen werden. Die Ansiedlung von „stillem“ Gewerbe soll im Rahmen der Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets zulässig sein.

### **2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzung einer innerörtlich liegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche. Eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen zur Verfügung stehen und von der zusammenfassender Erklärung wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

#### **2.1 Verfahrensübersicht**

##### **Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 28.03.2019 beteiligt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17.04.2019 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

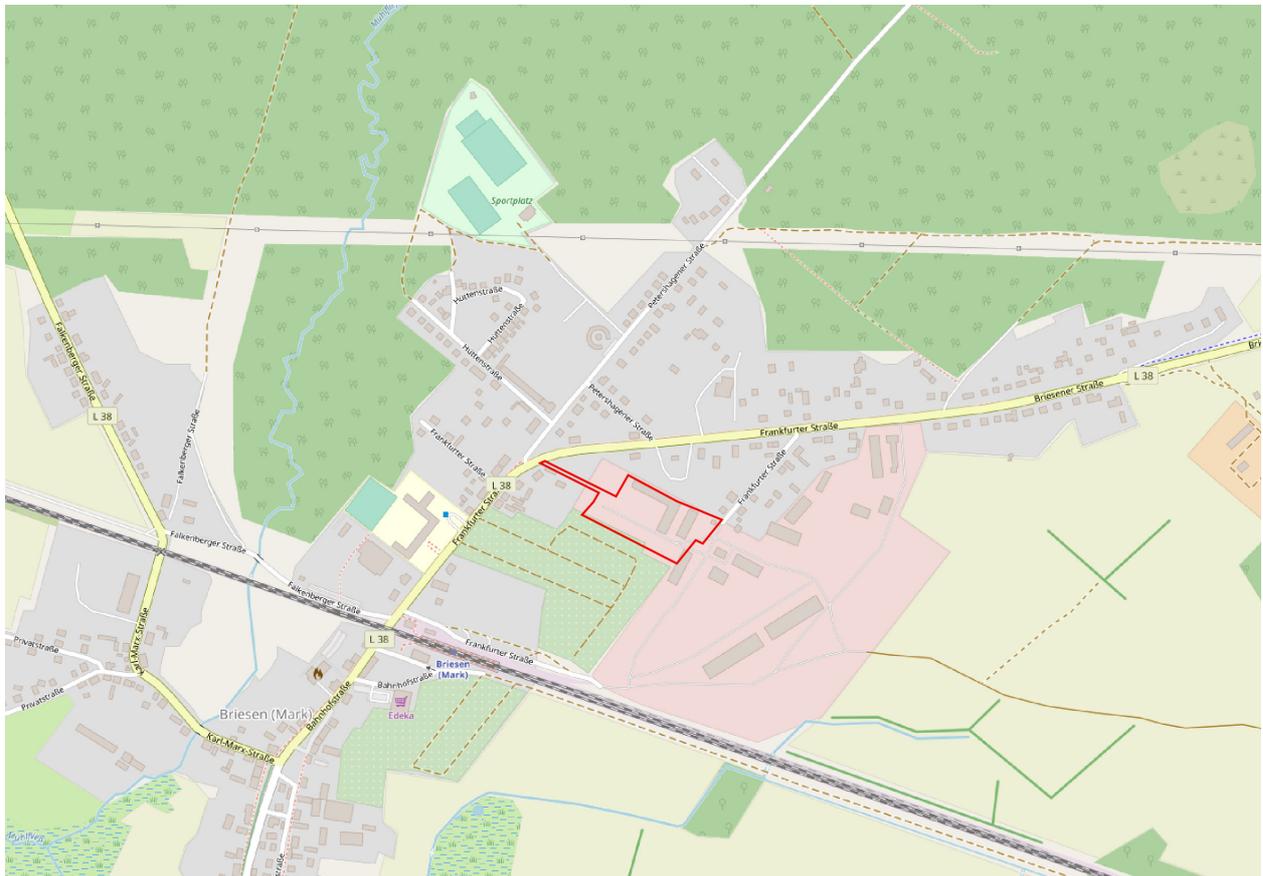
##### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen (Mark) hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Briesen Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 9 vom 01.07.2019 bekanntgemacht.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der Frankfurter Straße, ca. 300 m nördlich des Bahnhofs bzw. ca. 500 m nördlich des historischen Dorfanfangers.



Plangebiet<sup>1</sup>

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 31, 32 (teilw.), 35, 1075 und 1090 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Briesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

#### 3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung durch die Genossenschaft Agrodienst eG geprägt. Von dieser Nutzung sind noch mehrere eingeschossige, großformatige Gebäude erhalten, die sich jedoch in einem schlechten Zustand befinden und teilweise leer stehen. Überdies stehen an der südlichen Plangebietsgrenze mehrere eingeschossige Schuppen, Garagen und Lagerhallen. Im östlichen Teil des Plangebiets steht an der Stichstraße Frankfurter Straße eine noch in Betrieb befindliche Transformatorstation.

Neben den Bestandgebäuden prägen mit der ehemaligen Nutzung verbundene befestigte Wege, Abstellflächen und Stellplätze bzw. verdichtete Bodenflächen das Gebiet.

<sup>1</sup> Openstreetmap, 11.06.2019

Der westliche Ausläufer des Plangebiets, der den Kern des Plangebiets mit der Frankfurter Straße verbindet ist angrenzend durch einen waldartigen Baumbewuchs geprägt.

Südwestlich grenzen Dauerkleingärten mit eingeschossigen Gartenlauben an. Östlich des Plangebiets grenzen ehemals von der Genossenschaft Agrodienst eG genutzte Flächen an. Vom westlichen Ausläufer des Gebiets, der die Anbindung an die Frankfurter Straße gewährleistet, geht eine durch Baumbewuchs geprägte Fläche Richtung Norden aus. Nördlich des Plangebiets grenzen locker mit Mehr-, Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke an.

### **3.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **3.4.1 Topographie, Boden**

Das Plangebiet ist bei einer Höhe von ca. 45 m ü.NHN nahezu eben. Durch Bestandsgebäude sowie befestigte Wege, Abstellflächen und Stellplätze ist das Plangebiet zu ca. 40 % versiegelt bzw. der Boden stark verdichtet. Es kann von einer weitreichenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

#### **3.4.2 Grund- und Oberflächenwasser**

Durch den hohen Versiegelungsgrad kann von einer verminderten Grundwasserneubildung im Plangebiet ausgegangen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **3.4.3 Klima, Luft**

Das Klima in Briesen erreicht seine kältesten Temperaturwerte im Januar. Hier liegt die Temperatur durchschnittlich bei -4,1° C. Die Höchstwerte liegen bei 24,4° C im Juli. Das Niederschlagsmaximum wird im Juli erreicht. Hier beläuft sich die Niederschlagsmenge auf 67 mm. Die niederschlagsärmsten Monate sind mit einer Niederschlagsmenge von jeweils 31 mm Februar und März.

#### **3.4.4 Orts- und Landschaftsbild**

Die Aufbau der Gemeinde entspricht der Form eines brandenburgisches Angerdorfs. Ausgehend vom Anger verläuft eine zentrale Straße Richtung Norden und Süden, entlang der sich die Siedlungsfläche der Gemeinde konzentriert. Bis auf wenige Mehrfamilienhäuser wird das Ortsbild maßgeblich durch die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Neben der Wohnnutzung und assoziierten Folgeeinrichtung befinden sich Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde. Im Norden, Westen und Süden wird der Siedlungszusammenhang von Waldflächen umfasst. Östlich schließt sich ein Gebiet in landwirtschaftlicher Nutzung an. Als weiteres prägendes natürliches Element ist der Peterssee in unmittelbarer Nähe im Norden der Siedlung zu benennen. Zusammenfassend ist ein ländlicher Charakter kennzeichnend für das Orts- und Landschaftsbild.

#### **3.4.5 Schutzgut Mensch**

Im Sinne der Erholung und Freizeitgestaltung kommt dem Plangebiet derzeit keine Bedeutung zu. Bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung, war es nicht zugänglich und verfügt über keine erholungsrelevante Ausstattung.

#### **3.4.6 Vegetation**

Bis auf die durch Baumbewuchs geprägten westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen stehen nur vereinzelt Bäume im Plangebiet, v.a. im östlichen Teilbereich im Umfeld der Trafostati-

on. Lediglich die wenigen unversiegelten, nicht durch Wege befestigte Flächen sind mit Gräsern bewachsen.

Ob der westlich stehende Baumbestand seitens des Landesbetriebs Forst als Wald eingestuft wird, wird im weiteren Planverfahren geklärt. Sollte die Fläche als Wald eingestuft sein, wird dann im weiteren Planverfahren der Umgang mit angrenzenden Flächen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Nutzung, Bebaubarkeit und notwendiger Abstandsflächen geklärt.

### **3.5 Erschließung**

#### **3.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt derzeit über eine Stichstraße von der Frankfurter Straße nordöstlich des Plangebiets. Die Straße ist lediglich mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Über das Flurstück 35 ist die Fläche im Westen direkt von der Frankfurter Straße aus erreichbar.

#### **3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Ca. 300 m südlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Briesen (Mark). Von hier aus verbindet derzeit die Regionalexpresslinie RE 1 die Gemeinde mit Berlin und Frankfurt (Oder). Unmittelbar angrenzend am westlichen Ausläufer des Gebiets liegt die Bushaltestelle Briesen (Mark) Schule, von der aus die Buslinie 434 die Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen und angrenzenden Gemeinden gewährleistet.

#### **3.5.3 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorhanden. Leitungen liegen in der Stichstraße der Frankfurter Straße (Flurstück 924). Im östlichen Bereich des Plangebiets liegt direkt an der Stichstraße eine Trafostation.

## **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5(2) des LEPro, der die Ausschöpfung bislang nicht genutzter Potenziale im Innenbereich vorgibt. Im Rahmen der Planung erfolgt mit der Nutzbarmachung derzeit ungenutzter gewerblicher Flächen die Reaktivierung einer innerörtlichen Siedlungsfläche.

#### **4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht denen zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Die Planung trägt G 5.1 (1) Rechnung nach dem die Siedlungsentwicklung unter Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Zudem erfüllt sie Z 5.5 (1) des LEP HR nach dem auch in Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, Wohnsiedlungsbau im Sinne des gemeindlichen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung zulässig ist. Danach stehen - neben den Möglichkeiten einer quantitativ unbegrenzten Innenentwicklung - neue Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner). Zudem entspricht die Planung G 5.10 (1), der die Zuführung ziviler und militärischer Konversionsflächen zu neuen Nutzungen vorsieht.

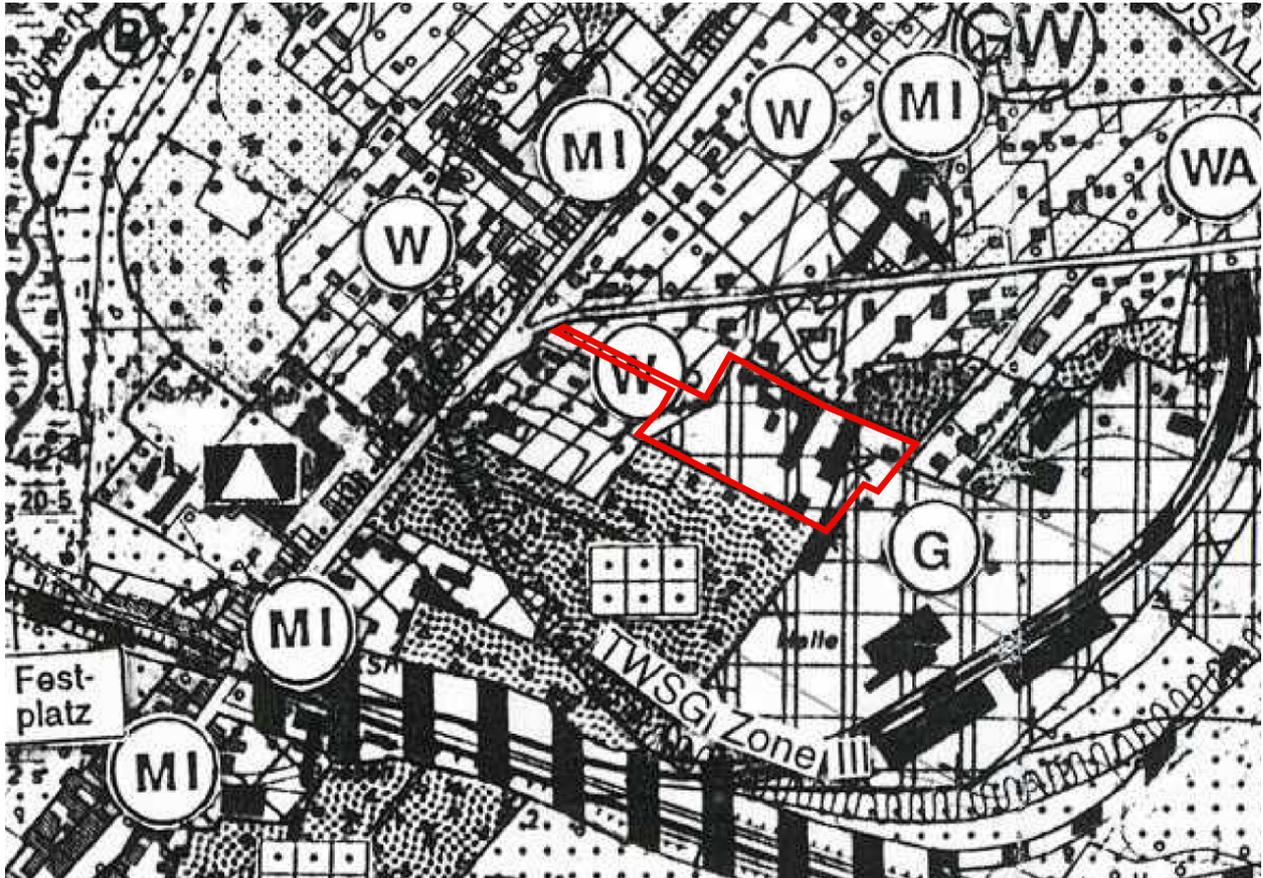
#### **4.1.3 Regionalplan Oder-Spree**

Der Regionalplan der Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde mit Beschluss der Regionalversammlung am 03.06.1996 aufgestellt. Der Regionalplan dient als regionale Raumordnung der Konkretisierung und der Umsetzung der Ziele der Region. Dem Planwerk kommt eine vermittelnde Rolle zwischen der Landesentwicklung und der Entwicklung der Gemeinden ein.

In der Festlegungskarte des Planwerks ist Briesen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Kleinzentrum dargestellt. Die Planung entspricht somit dem in 2.2 (3) genannten Ziel, Briesen als Kleinzentrum als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt auszubauen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Briesen ist seit dem 01.12.2000 rechtskräftig. Die zweite Änderung trat am 01.02.2009 in Kraft. Diese hat jedoch nicht das Plangebiet betroffen.



Flächennutzungsplan Briesen<sup>2</sup> (Ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich der Ausläufer im Westen des Plangebiets ist, ebenso wie die angrenzenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß FNP liegt das Plangebiet innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets Zone III.

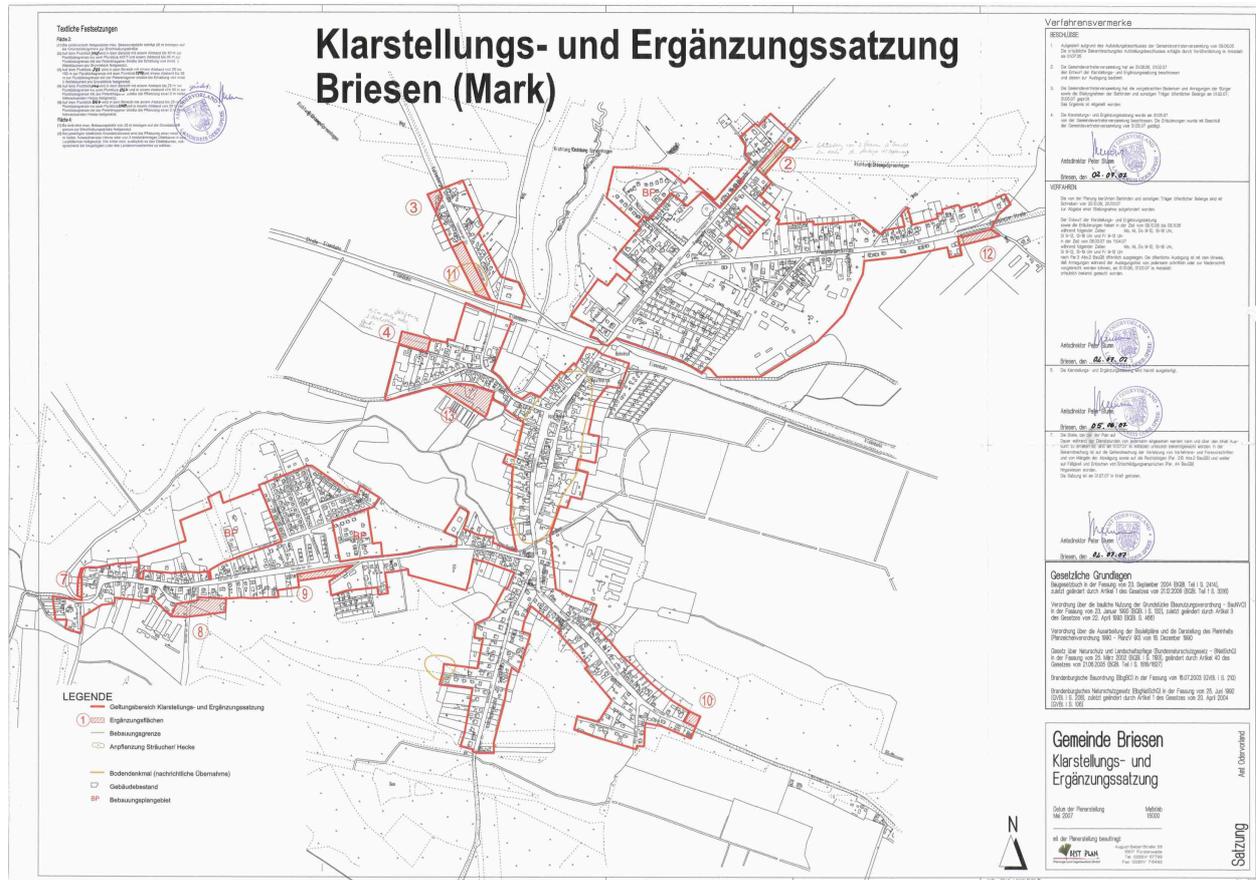
Der Bebauungsplan weicht hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung in Teilen von den Darstellungen des FNP ab. Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung im Wege der Berichtigung angepasst. Damit gilt das Vorhaben dann aus dem FNP entwickelt.

#### 4.3 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde hat durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB festgelegt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

<sup>2</sup> Gemeinde Briesen (Mark)

müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) ist seit dem 01.07.2007 rechtskräftig. Das Plangebiet ist demnach dem Innenbereich zuzuordnen.



Klarstellung- und Ergänzungssatzung<sup>3</sup> (Ohne Maßstab)

#### 4.5 Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen und Verordnungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.05.2006,

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Briesen, 14.07.2006.

#### 4.6 Bestimmungen inklusive Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

##### 4.6.1 Altlasten

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzungen muss zum jetzigen Zeitpunkt von einer Belastung des Plangebiets durch Altlasten ausgegangen werden.

<sup>3</sup> Gemeinde Briesen (Mark)

#### **4.6.2 Kampfmittel**

Im Plangebiet ist derzeit keine Kampfmittelbelastung bekannt. Entsteht bei Erdarbeiten trotzdem ein Verdacht der Kampfmittelbelastung, so ist unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren.

#### **4.6.3 Baudenkmale, Bodendenkmale**

Baudenkmale oder Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht registriert. Bei Erdarbeiten können jedoch bislang nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden.

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11, Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## 5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von maximal 22 freistehenden Einfamilienhäusern auf jeweils ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken vor. Diese sind nördlich bzw. südlich einer das Gebiet durchziehenden Erschließungsstraße angeordnet. Ergänzend dazu soll „stilles Gewerbe“ (z.B. gewerblicher Onlinehandel inkl. notwendiger Betriebsgebäude) zulässig sein. Auch angrenzende von Wohnungen geprägte Strukturen sind teilweise mit gewerblichen Nutzungen durchsetzt.



#### Städtebauliches Konzept<sup>4</sup>

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt sowohl von Westen über das Flurstück 35, als auch von Osten über die von der Frankfurter Straße ausgehenden Stichstraße (Flurstück 924). Die Befahrung aus Richtung Westen soll aufgrund der Einmündung im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/ Petershagener Straße nur im Einrichtungsverkehr erfolgen. Eine Wendemöglichkeit wird im Schnittpunkt der beiden Straßen vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planung werden alle im Plangebiet stehenden Gebäude mit Ausnahme der Trafostation an der von der Frankfurter Straße ausgehenden Stichstraße abgerissen.

<sup>4</sup> Kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung, Mai 2019

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt die Entwicklung einer neuen, zentral in der Gemeinde liegenden Wohnbaufläche in fußläufiger Erreichbarkeit zum Bahnhof und zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Neben der Bebauung mit Wohngebäuden ist derzeit die Ansiedlung einer „stillen“ gewerblichen Nutzung (Onlinehandel) mit gelegentlichem Lieferverkehr auf einer Teilfläche des Plangebiets angedacht. Eine genaue Verortung im Gebiet ist derzeit jedoch noch nicht möglich. Demnach werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets (Allgemeines Wohngebiets) muss gewahrt werden. Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf im Gebiet zulässige Wohnnutzungen zu erwarten sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Diesbezüglich sind u.a. Fragen des Immissionsschutzes und der Störintensität durch Zu- und Abgangsverkehr zu klären. Dieser muss sich im Rahmen eines in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Verkehr (nur gelegentliche Zu- und Abfahrten) bewegen.

**TF 1.1** Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie als emissions- bzw. flächenintensive Nutzungen eine potentielle Beeinträchtigung für die geplanten Wohnnutzungen darstellen. Der Ziel- und Quellverkehr würde dadurch zusätzlich erhöht.

**TF 1.2** Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die GRZ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den umliegenden, ländlichen Bebauungsstrukturen. Sie ermöglicht die Entstehung einer aufgelockerten Bebauung wie sie im Umfeld vorzufinden ist. Die GFZ wird dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ebenso mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit 2 festgesetzt. Auch diese Festsetzung trägt zur Wahrung der ortsüblichen Gebäudekubatur bei und verhindert die Entstehung unüblich hoher Gebäude, die sich nicht ins Umfeld einpassen.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse

### 5.3.1 Bauweise

Innerhalb der Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trägt auch die festgesetzte offene Bauweise zu einer aufgelockerten und durchgrüntem Bebauungsstruktur im Plangebiet und der Wahrung existenter Landschafts- und Blickbeziehungen bei.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser können die zulässigen Nutzungen frei angeordnet werden. Die westliche Baugrenze des nördlichen Baufeldes verläuft in einem Abstand von 4,7 bis 6 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze und verhindert somit die Beeinträchtigung des angrenzenden Baumbestands. Die westliche Baugrenze des südlichen Baufeldes wird in einem Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze gelegt. Die nördliche Grenzziehung des nördlichen Baufeldes nimmt Bezug auf die Stellung des Trafohäuschens. Der Verlauf der südlichen Baugrenze des südlichen Baufeldes erstreckt sich in mindestens 10 m Abstand zur Grenze des Plangebiets und sichert somit ausreichenden Abstand, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu verhindern.

Die straßenseitig festgesetzten Baugrenzen verlaufen in 3 m Entfernung parallel zu den Straßenbegrenzungslinien und lassen so Raum für Begrünungsmaßnahmen parallel zum Straßenraum. Stellplätze und Garagen werden gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen um begrünte Grundstücksrandstreifen und Pufferflächen zu angrenzenden Flächen zu sichern.

**TF 2.1** Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**TF 2.2** Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 5.4 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Frankfurter Straße im Nordwesten des Plangebiets erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, die bis an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs führt, wo sie in eine Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage ist Richtung Nordosten mit einer Stichstraße der Frankfurter Straße (Flurstücke 924) verbunden.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung der sich im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge – insbesondere der Feuerwehr und der Müllabfuhr.

### 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wird die vorhandene Trafostation inkl. eines umlaufenden Streifens von 3 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und gesichert.

### 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 5.6.1 Baumpflanzungen

Zur Schaffung neuer Biotopstrukturen, zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und zur Entwicklung der örtlichen Fauna, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rasen getroffen.

Je begonnene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist demnach ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

**TF 3.1** Je begonnene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Für die nicht überbaute Grundstücksfläche wird die Begrünung mit Rasen und Sträuchern festgesetzt. Für den Rasen ist die in Pflanzliste C definierte Saatgutmischung zu verwenden. Bezüglich der Bepflanzung mit Sträuchern wird die Anpflanzung mindestens eines Strauchs der Pflanzliste B je 40 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur Schaffung neuer Biotopstrukturen geschaffen.

**TF 3.2** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen der Pflanzliste C und Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Je 40 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

### Pflanzlisten

(G=großkronig, K=kleinkronig, H=Hecke)

#### Pflanzliste A - Bäume

Acer campestre, Feld-Ahorn (K/H)  
Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn (G)  
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn (G)  
Carpinus betulus, Hainbuche (K/H)  
Fraxinus excelsior, Esche (G)  
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer (K)  
Quercus petraea, Trauben-Eiche (G/H)  
Quercus robur, Stiel-Eiche (G/H)  
Salix alba, Silber-Weide (G)  
Sorbus aucuparia, Eberesche (K/H)  
Sorbus torminalis, Elsbeere (K/H)  
Tilia cordata, Winter-Linde (G/H)  
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde (G)  
Ulmus laevis, Flatter-Ulme (G/H)  
Ulmus minor, Feld-Ulme (K/H)

#### Pflanzliste B - Sträucher

Acer campestre, Feld-Ahorn (H)  
Carpinus betulus, Hainbuche (H)  
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel (H)  
Corylus avellana, Haselnuss (H)  
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn (H)  
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn (H)  
Euonymus europaea, Gem. Spindelstrauch (H)  
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche (H)  
Prunus spinosa, Schlehe (H)  
Rhamnus cathartica, Purgier-Kreuzdorn (H)  
Rosa canina, Hunds-Rose (H)  
Rosa corymbifera, Hecken-Rose (H)  
Rosa rubiginosa, Wein-Rose (H)  
Rubus fruticosus, Wild-Brombeere (H)  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder (H)  
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball (H)

#### Pflanzliste C - Rasen/ Wiese

Rasensaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, mit einem Anteil von ca. 30 % Kräutern

Rasensaatgutmischung RSM 8.1 Biotopfläche, mit einem Anteil von ca. 30 % Kräutern

### 5.6.2 Einfriedungen

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere werden geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) zur Einfriedung der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen. Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden und einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. So wird ein Beitrag zum Schutz der örtlichen Fauna geleistet. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

**TF 3.3** Mauern werden zur Einfriedung der Grundstücke ausgeschlossen.

**TF 3.4** Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

### 5.6.3 Flächenbefestigungen

Um den natürlichen Ablauf der Versickerungsvorgänge nicht zu beeinflussen und einen Beitrag zur Erhöhung der Grundwasserneubildung zu leisten, sind Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

**TF 3.5** Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

### 5.6.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend des gemeinsamen Rundschreibens des MIL und des MUGV zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 soll dies im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG entsprechend festgelegt werden. Folgende Festsetzung wird getroffen:

**TF 3.6** Das auf dem Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstücken zu versickern.

### 5.6.5 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wird derzeit ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

### Gehölzentfernung

Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde

zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

### **Artenschutzhinweis**

Da nicht auszuschließen ist, dass über die artenschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse hinaus weitere geschützte Tierarten oder auch z.B. eine höhere Anzahl von Brutstätten als bislang festgestellt von den Bauvorhaben betroffen sind, ist der folgende artenschutzrechtliche Hinweis grundsätzlich zu beachten und dementsprechend als Hinweis in den Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.7.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind gemäß § 87 BbgBO als lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchbepflanzungen und/ oder durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1 m Höhe zulässig. Mit dieser Höhenbegrenzung werden Blickbeziehungen gesichert.

**TF 4.1** Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchbepflanzungen und/ oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1 m Höhe zulässig.

### **5.7.2 Dachformen**

Gemäß § 87 BbgBO werden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen getroffen. Ziel ist es das Gebiet, insbesondere Wohngebäude, mit ortstypischen Satteldächern zu entwickeln und so die Neubebauung in den baulichen Bestand im Umfeld zu integrieren. Nebenanlagen wie z.B. Schuppen und Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die zulässige Dachneigung wird entsprechend des angrenzenden Bestandes mit maximal 45° festgesetzt.

**TF 4.2** Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer auszubilden.

**TF 4.3** Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Da sich das Plangebiet derzeit nicht in Nutzung befindet, kann eine Beeinträchtigung bestehender Nutzungen ausgeschlossen werden.

Auch muss nicht von einer Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Dauerkleingärten und nordwestlich angrenzenden Wohngebiete gerechnet werden. Die negativen Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Dauerkleingärten in Form von Sichtbeeinträchtigung wird mit der Festsetzung großzügiger Abstandsflächen minimiert. Die potentielle Mehrbelastung durch Durchfahrtsverkehr entstehende Emissionen im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet wird über die Festsetzung der zusätzlichen der Erschließung des geplanten Wohngebiets dienenden Straßenverkehrsfläche begrenzt.

### **6.2 Verkehr**

Die Planung geht mit einem Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs einher. Insbesondere die Stichstraße der Frankfurter Straße muss diesbezüglich ertüchtigt werden. Die Frankfurter Straße ist adäquat ausgebaut und kann das anfallende Verkehrsaufkommen aufnehmen. Insgesamt werden die verkehrlichen Auswirkungen als gering betrachtet.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Planung keine signifikanten Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets. Alle für die Versorgung notwendigen Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen an. Im Zuge der Planung ist lediglich die Verlängerung vorhandener Versorgungsmedien über die neu angelegte öffentliche Straßenverkehrsfläche zu den einzelnen Grundstücken notwendig. Abstimmungen diesbezüglich sind mit den entsprechenden Behörden und Versorgungsunternehmen zu führen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, und die Entsorgung des Abwassers kann nach Auskunft des Zweckverbands Abwasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland über die in der Stichstraße der Frankfurter Straße (Flurstück 924) liegenden Leitungen erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Für die Ableitung des Schmutzwassers ist aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Kanäle und der Topographie des Plangebiets das Heben des Schmutzwassers in den vorhandenen Kanal erforderlich. Hierfür ist die Anordnung eines Abwasserpumpwerks im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Erschließung mit Strom ist über im Umfeld vorhandene Leitungen in das Gebiet hinein möglich.

Die Erschließung mit Gas kann über eine in der Stichstraße der Frankfurter Straße (Flurstück 924) liegende Leitung erfolgen.

### **6.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Nach derzeitigem Stand der Planung kommt es durch zulässige Nutzungen und die Anlage der Erschließungsstraße zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet. Mit der Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad von ca. 40 % auf ca. 54 %. Weiterhin geht die Umsetzung der Planung mit der Fällung von Bäumen einher. Allerdings sind Vorhaben, da das Plangebiet dem

Innenbereich zuzuordnen ist, gemäß § 34 BauGB zulässig und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeschlossen.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar. Auf diese Weise wird den geringen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt bestmöglich gegengesteuert.

#### 6.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Ausgehend von dem vorliegenden städtebaulichen Konzept mit einer Mischung aus Wohnungen und einem geringen gewerblichen Anteil kann von einem Einwohnerzuwachs von maximal ca. 49 Personen ausgegangen werden. Dem liegt eine Bruttogrundfläche (BGF) von 4.145 m<sup>2</sup> bei einem Wohnanteil von 90 %, eine mittlere Wohnungsgröße von 110 m<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,1 Einwohnern zu Grunde.

Aufgrund der o.g. Parameter wurde ein Bedarf von vier Plätzen in Kindertageseinrichtungen, die sich aus jeweils einem Krippen- und Kindergartenplatz und zwei Hortplätzen zusammensetzen, sowie drei Grundschulplätzen ermittelt.

#### 6.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Im Zuge der Planung sind Maßnahmen der Bodenordnung notwendig. Diese betreffen die Zusammenlegung bzw. Neuvermessung von Flurstücken.

#### 6.7 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine, da diese durch den Veranlasser der Planung getragen werden. Die Übernahme der Kosten wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 7 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ 1 (2)	Versiegelung (inkl. Überschreitung) in m <sup>2</sup>	GFZ	BGF
WA	13.818	0,3 (0,45)	6.218	0,3	4.145
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.657		2.657		
Fläche für Versorgungsanlagen	200		70		
<b>Summe</b>	16.675		8.945		
	<b>100 %</b>		<b>54 %</b>		

## Teil II Rechtliche Grundlagen

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, Nr. 19, S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl.I/18, Nr. 15)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl.I/18, Nr. 25)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I/2004, Nr. 16 S. 350) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3) geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) i.d.F. der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl.II/30, Nr. 35)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Briesen (Mark), 2. Änderung, Juni 2008

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Briesen (Mark) – Amt Odervorland, Mai 2007, Rechtskraft 01.07.2007

Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.05.2006

Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Briesen, 14.07.2006

## Teil III Anlagen

### 1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**TF 1.1** Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

**TF 1.2** Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

**TF 2.1** Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**TF 2.2** Zufahrten und Zuwegungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 3.1** Je begonnene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

**TF 3.2** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen der Pflanzliste C und Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Je 40 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

**TF 3.3** Mauern werden zur Einfriedung der Grundstücke ausgeschlossen.

**TF 3.4** Zäune müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

**TF 3.5** Flächenbefestigungen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 cm bis 3 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind zu vermeiden.

**TF 3.6** Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

#### Örtliche Bauvorschriften

**TF 4.1** Einfriedungen sind als lebende, frei wachsende Hecken, sonstige Strauchbepflanzungen und/ oder als durch Hecken abgepflanzte Zäune von maximal 1 m Höhe zulässig.

**TF 4.2** Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer auszubilden.

**TF 4.3** Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.

### 2 Hinweise

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, De-

zernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1, 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Bei Gehölzentfernungen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Die Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Briesen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.