



Landkreis Spree-Neiße

Amt Burg/Spreewald

Gemeinde Briesen/Brjazyňa

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schulstraße“

Geänderter Entwurf

der Begründung zur erneuten Beteiligung

Bearbeitungsstand: 11. Februar 2025



IMPRESSUM

Plangeber:	Gemeinde Briesen/Brjazyna vertreten durch das Amt Burg /Spreewald vertreten durch den Amtsdirektor Tobias Hentschel Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald)
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße“
Planstand	Geänderter Entwurf der Begründung zur erneuten Beteiligung Stand 11.02.2025
Vorhabenträger	Andreas Pfütsch Schulstraße 3 03096 Briesen/Brjazyna
Planverfasser	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus/Chóśebuz Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com Bearbeitung: Joachim Faßmann Hanna Zeißig Sophie Bergmann Rabar Salahaddin
Zuarbeit Naturschutz	INGENIEURBÜRO Natur-, Umwelt- und Bauprojekte NUB Badergasse 6 03130 Spremberg Tel.: 03563 605772 E-Mail: nub.kern@t-online.de Bearbeitung: Jens Kern

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Zuarbeit Naturschutz

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1. Zweck und Ziel der Planung	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	8
2.1. Räumliche und demografische Situation	8
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3. Bebauung und Nutzung	10
2.4. Erschließung	11
2.5. Ver- und Entsorgung	12
2.6. Topographie und Baugrund	14
2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz	15
2.8. Altlasten und Kampfmittel	18
2.9. Denkmalschutz	18
3. Planungsbindungen	20
3.1. Landesplanung	20
3.2. Regionalplanung	21
3.3. Flächennutzungsplanung	22
3.4. Landschaftsplan	22
3.5. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	22
3.6. Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald)	23
4. Vorhaben- und Erschließungsplan	24
5. Bauplanerische Festsetzungen	26
5.1. Art der baulichen Nutzung	26
5.2. Maß der baulichen Nutzung	26
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
6.1. Dachform	29
6.2. Fassaden	29
6.3. Gestaltung von Außenanlagen	30
7. Grünordnerische Festsetzungen	31
V1 – Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagwasseraufnahme	

E1 - Erhalt der Baumpflanzungen	32
A3 – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	32
8. Hinweise	34
8.1. Denkmalschutz	34
8.2. Kampfmittel	34
8.3. Niederschlagswasser	34
8.4. Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen	35
9. Flächenbilanz	38
10. Zuarbeit naturschutz	39
11. Auswirkungen des Bebauungsplans	39
11.1. Siedlungscharakter	39
11.2. Gemeinbedarfseinrichtungen	40
11.3. Verkehr	40
11.4. Ver- und Entsorgung	40
11.5. Natur, Landschaft, Umwelt	41
11.6. Schutzgut Mensch	41
11.7. Bodenordnende Maßnahmen	42
11.8. Kosten und Finanzierung	42
12. Verfahren	43
13. Rechtsgrundlagen	44
14. Quellen	46

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

1. In der Ortslage Briesen/Brjazyna der gleichnamigen Gemeinde plant ein privater Vorhabenträger die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zugehörigen Gartenflächen. Auf der derzeitigen Grünfläche möchte die Gemeinde Briesen/Brjazyna einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Einfamilienhaus aufstellen.
2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben trägt somit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) und Anschluss an vorhandene Siedlungsgefüge (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR) Rechnung. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung plant die Gemeinde Briesen/Brjazyna ihren Innenbereich klarzustellen. Im Entwurf vom Juni 2024 wird auch das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Aufgrund des Nichteinfügens der geplanten Bebauung nach Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ist zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich.
3. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schulstraße“ leisten der Vorhabenträger und die Gemeinde einen Beitrag zur behutsamen Nachverdichtung des Innenbereichs. Ziel ist es, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 1.478 m² zu schaffen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 3.769 m².
4. Das Vorhaben trägt dem landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung. Der Standort eignet sich insbesondere aufgrund der vorhandenen und damit gesicherten Erschließung des Grundstücks und fügt sich in die nähere Umgebung ein, die größtenteils von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Gartenflächen geprägt ist.
5. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die bisherige Grünfläche zum Wohngrundstück Schulstraße 3 teilweise neuversiegelt. Damit einher geht ein Eingriff in die Schutzgüter, der jedoch mit den festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

6. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist

(vgl. § 2 Abs. 1 BauGB). Dabei haben sie die gemeindliche Planungshoheit. Diese ist in Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG festgeschrieben und sichert den Gemeinden zu, diese Angelegenheiten in eigener Verantwortung und nach eigenem Ermessen zu regeln.

7. Die Initiative zur Aufstellung liegt beim Grundstückseigentümer, der das Plangebiet als Wohngebiet mit einem Einfamilienhaus entwickeln möchte. Die Planungsabsicht wird von der Gemeinde mitgetragen und steht im Einklang mit den Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet.
8. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung plant die Gemeinde Briesen/Brjazyna ihren Innenbereich klarzustellen. Im Entwurf vom Juni 2024 wird auch das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. 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 (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB). Auf Grund dessen, dass sich das Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der Baufluchten) nicht in die nähere Umgebung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
9. Dennoch wird mit dem Vorhaben dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) Rechnung getragen.
10. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Einfamilienhaus geschaffen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.
11. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
12. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 13 BauGB.
13. Da ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, wird der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dabei handelt es sich um

eine Sonderform des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, die in einem mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan festgehalten sind. Dieser ist Bestandteil und Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und mit diesem auszulegen (vgl. § 12 Abs. 3 BauGB). Gleichwohl verpflichtet er sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrags. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

14. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Gemeinde Briesen/Brjazyna liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Deshalb bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
15. Am 23.11.2020 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schulstraße“ unter der Drucksache 01/016/2020 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.1/2021 Jahrgang 30 vom 13.01.2021 bekannt gemacht.
16. Zielstellung der Planung ist die Entwicklung einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mit dem eingeleiteten Planverfahren das Plangebiet als Wohngebiet zur Verfügung zu stellen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Räumliche und demografische Situation

1. Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Briesen/Brjazyna, eine von sechs amtsangehörigen Gemeinden im Amt Burg (Spreewald). Nachbargemeinden sind Guhrow, Dissen-Striesow und Schmogrow-Fehrow. Das Amt liegt im Landkreis Spree-Neiße des Landes Brandenburg.
2. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna liegt in ca. 10 km Entfernung vom anerkannten Kurort Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota), circa 68 km nordwestlich der Stadt Cottbus, 85 km entfernt von Potsdam, der Landeshauptstadt von Brandenburg, und circa 74 km entfernt zur Bundeshauptstadt Berlin.
3. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna besitzt eine gute verkehrliche Anbindung an das Oberzentrum Cottbus, in den Kurort Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota), und in die Kreisstadt Lübben.
4. Die Bevölkerungszahl beträgt 795 (Stand 31.12.2023, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).
5. Die Dorfkirche Briesen/Brjazyna, im 15. Jahrhundert erbaut und versehen mit spätmittelalterlichen Wandmalereien, und die Schule (heutige Grundschule Mato Kosyk) stehen auf der Denkmalliste des Landes Brandenburgs. Kulturelle Infrastruktur bieten der Sportverein SG Frischauf mit Angeboten zu Fußball, Volleyball, Billard, Tischtennis und Frauengymnastik, die freiwillige Feuerwehr und die Domowina-Ortsgruppe zur Pflege des wendisch-sorbischen Brauchtums. Der Kurort Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota) in naher Entfernung wurde von der UNESCO zur Schutzzone 1 erklärt.

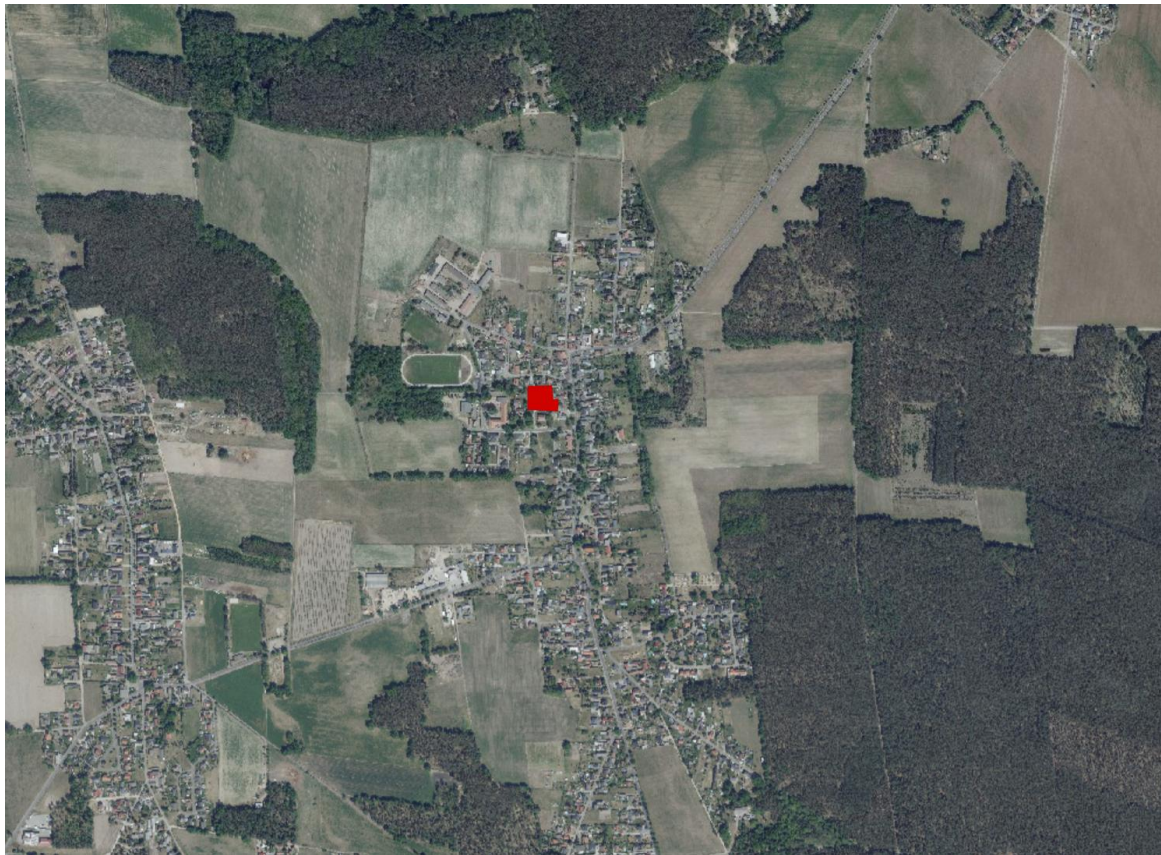


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Briesen/Brjazyna (Quelle: BrandenburgViewer)

6. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Briesen/Brjazyna (vgl. Abbildung 2). Östlich des Plangebiets -entlang der Schulstraße- befindet sich der Standort der Grundschule Briesen/Brjazyna mit Turnhalle, die örtliche Feuerwehr und der Sportplatz. Das Gebäude der Grundschule steht unter Denkmalschutz. Das Plangebiet wird im Süden durch die Gemeindestraße „Schulstraße“ begrenzt und erschlossen.
7. Die Umgebung ist größtenteils geprägt von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Gartenflächen. Die umliegende Umgebung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene heterogene Bebauung von teilweise ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und unterschiedlichen Gestaltungsformen geprägt. Hinsichtlich der vorherrschenden Dachlandschaft sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das traditionelle Satteldach und im Rahmen der jüngsten Bebauung im Süden auch das Walmdach als Gestaltungselement anzutreffen.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

8. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,39 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Briesen/Brjazyna (vgl. Abbildung 2):

Flur 2 Tlw. 568

9. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abbildung 2: Flurstücke im Geltungsbereich (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.3. Bebauung und Nutzung

10. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Grünflächen ohne derzeitige Nutzungsinhalte. Sie dienen als Grünfläche des Wohngebäudes der Schulstraße 3, das ebenfalls dem Vorhabenträger gehört.
11. Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe zur Dorfstraße, Schulstraße und Briesen/Brjazynaer Straße und ist damit von allen Seiten durch Einfamilienhäuser umgeben (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Bebauung und Nutzung des Plangebiets

2.4. Erschließung

12. Das Plangebiet ist durch eine vorhandene Zufahrt an die Schulstraße angeschlossen. Diese führt gen Osten über die ortsinnere Briesener Straße (L50) nach Guhrow sowie im Westen und im Norden nach Ferow. Nördlich des Plangebiets verläuft die Dorfstraße sie dient der Erschließung der nördlich gelegenen Wohnbebauung.
13. Fuß- und Radwege befinden sich entlang der Schulstraße sowie der Briesener Straße. Die nächstgelegene Bushaltestelle mit den Linien 44 (Cottbus - Sielow - Fehrow - Schmogrow - Burg) und 46 (Kolkwitz - Limberg - Papitz - Werben - Burg) befindet sich in 200 m Entfernung.

2.5. Ver- und Entsorgung

14. Das Grundstück ist straßenseitig durch die vorhandene Gemeindestraße „Schulstraße“ mit Anbindung an die Dorfstraße (L50) und weiterführend über die öffentlich gewidmete Stichstraße auf dem Flurstück 567, der Flur 2 der Gemarkung Briesen/Brjazyna, voll erschlossen.

Abfall

15. Gemäß Stellungnahme des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße vom 07.05.2021 kann die Müllentsorgung entsprechend der Vorschriften des Entsorgers durch das Bereitstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden. Der aufgrund der Lage des Plangebietes angedachten Möglichkeit, zukünftige Abfalltonnen des geplanten Einfamilienhauses grundsätzlich zum Entleerungstermin bis an die Schulstraße zu bringen, um eine Befahrung der Stichstraße zu vermeiden, wird zugestimmt.
16. Sollte ein Befahren der Stichstraße nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen neben den technischen Anforderungen, auch die Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) – „Müllbeseitigung“ (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und „Fahrzeuge“ (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 214-033 (BGI 5104) – „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ zu beachten.

Trinkwasser und Schmutzwasser

17. Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Die Schmutzwasserableitung für das Plangebiet ist über die vorhandene zentrale Entwässerungsleitung (Vakuum) gesichert.
18. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für das Plangebiet sind laut Stellungnahme der TAZ Burg vom 07.04.2021 durch entsprechende Leitungen entlang der Schulstraße gesichert.
19. Die Ausführungsplanung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann mittels einer TW-Leitung

PE 63 von der Schulstraße sowie die Abwasserentsorgung mittels eines Pumpwerks erfolgen.

Löschwasser

20. Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser über die vorhandene Trinkwasserleitung kann nach heutigem Kenntnisstand nicht sichergestellt werden. In ca. 200m Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Briesen/Brjazyna mit einem Überflurhydranten der zur Bereitstellung von Löschwasser zur Brandbekämpfung herangezogen werden kann.
21. Der Nachweis zur Löschwasserverfügbarkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
22. Gemäß Stellungnahme des Sachgebiets Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Spree-Neiße vom 07.05.2021 ist die Stichstraße als Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ständig entsprechend des § 5 BbgBO, der Richtlinie (RIL) über Flächen der Feuerwehr, sowie der DIN 1055 zu gewährleisten (Mindestbreite 3,00 m, Mindesthöhe (Lichttraumprofil, frei von Ästen usw.) von 3,5 m). Die Zu- und Durchfahrten inkl. ihrer Kurven bzw. Neigungen sind für Fahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und zulässigem Gesamtgewicht von 16 t in entsprechend Pkt. 5 der o.g. RIL zu gestalten.

Energieversorgung

23. Die Versorgung mit Elektroenergie für das Plangebiet ist laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 16.04.2021 gesichert. In der Stichstraße befinden sich mit Anschluss an die Schulstraße Niederspannungsleitungen. Entlang der Briesener Straße verlaufen zudem Mittelspannungskabel.
24. Die Ausführungsplanung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Ein Anschluss des Plangebiets an die Bestandsleitungen ist möglich.
25. Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) ist zulässig.
26. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind bei den Versorgern zur Stellungnahme einzureichen.

Straßenbeleuchtung

27. Gemäß Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH vom 16.04.2021 befinden sich entlang der Schulstraße sowie der Dorfstraße Leitungen und Leuchtstellen zur Straßenbeleuchtung.

Telekommunikation

28. Gemäß Stellungnahme der Telekom vom 20.08.2021 befinden sich in der Stichstraße mit Anschluss an die Schulstraße Telekommunikationsleitungen. Das Plangebiet ist somit an das Versorgungsnetz angeschlossen, die Erschließung des Wohngebietes jedoch nicht gesichert.
29. Die Ausführungsplanung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Ein Anschluss des Plangebiets an die Bestandsleitungen ist möglich.
30. Die DIN 18920 sowie das Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der Telekom sind zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien dürfen nicht behindert werden.

2.6. Topographie und Baugrund

31. Das Gelände im Plangebiet ist sehr eben und hat eine mittlere Geländehöhe von 58,9 m ü. DHHN2016. Lediglich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Gelände mit 59,3 m leicht erhöht. Im Südosten befindet sich zudem eine bepflanzte Böschung mit bis zu 59,9 m ü. DHHN2016. Höhenunterschiede innerhalb des Geltungsbereiches sind damit nahezu nicht vorhanden.

Hydrologie

32. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße vom 07.05.2021 kann es im Plangebiet in Folge von Starkniederschlägen oder während der Schneeschmelze zu oberflächennahen bis oberflächengleichen Grundwasserständen kommen, was zu Wassereintritten in tiefer liegende Gebäudeteile führen kann. Um Schaden von Gebäuden und Anlagen abzuwenden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende konstruktive Vorkehrungen zu treffen.
33. Für erforderlich werdende Grundwasserabsenkungen ist rechtzeitig, mindestens einen Monat vor Maßnahmenbeginn, die wasserrechtlichen Erlaubnisse der unteren

Wasserbehörde, unter Angabe der abzuleitenden Mengen und Zeiträume, zu beantragen.

34. Im Falle von Erdaufschlussarbeiten, bei denen auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 56 BbgWG einen Monat vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

35. Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß den Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.
36. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Bundesnaturschutzgesetz.
37. Im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ist dafür eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die mit der Zuarbeit zum Naturschutz erfolgte und die Einschätzung erlangt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
38. Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten. Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.

Schutzgebiete

39. Das Baugebiet liegt im (erweiterten) Einflussbereich von mehreren Schutzgebieten:
Biosphärenreservat Spreewald
40. Das Plangebiet liegt vollständig in Zone IV des Biosphärenreservates „Spreewald“. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 07.05.2021 sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 NatSGSpreewV zuwiderlaufen. Dieses

Verbot gilt gem. § 6 Abs. 1a NatSGSpreewV nicht im Geltungsbereich eines B-Planes, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung darstellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Festsetzungen zugestimmt hat.

41. Mit Schreiben vom 19.01.2022 hat das Amt Burg (Spreewald) eine Voranfrage an das zuständige Ministerium (MLUK) gestellt. Aus dem Antwortschreiben des MLUK vom 10.03.2022 geht hervor, dass ein Zustimmungsverfahren erforderlich ist.
42. Mit dem geänderten Entwurf wurde das Vorhaben auf ein Einfamilienhaus reduziert und die bauliche Entwicklung durch bauplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen konkretisiert. Aufgrund der Größe des Plangebiets < 5 ha und das Vorhandensein eines einzelnen Vorhabenträgers handelt es sich damit um ein Einzelvorhaben und die Erforderlichkeit eines Zustimmungsverfahrens seitens des MLUK entfällt damit (vgl. Erlass des MLUL zur Zuständigkeit vom 22.09.2017).
43. In einem Abstimmungstermin mit dem Landkreis Spree-Neiße am 24.09.2024 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und abgestimmt, sodass sie dem Schutzzweck nicht widersprechen. Darüber hinaus hat der Landkreis Spree-Neiße die Übernahme der Zuständigkeit zugesichert, vorbehaltlich das MLUK stimmt diesem im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu.
44. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße vom 07.05.2021 ist die Schutzzone IV als Regenerationszone ausgewiesen, in der es gem. § 5 Abs. 4 Pkt 1 NatSGSpreewV geboten ist, „...die gebietstypische Siedlungsstruktur zu erhalten, die die harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft, die Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise im Interesse der kulturellen Identität des Gebietes zu sichern und kommunale Freiflächen sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten“.
45. Die Einhaltung der Gebote wird durch die bauplanerischen sowie bauordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan gewährleistet.

Sonstige Schutzgebiete

46. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an das europäische Vogelschutzgebiet Spreewald (Special Protected Area) Spreewald und die Lieberoser Endmo-

räne. 4 km südlich des Plangebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet WW Cottbus II – Wasserfassung Ruben (Zone III). Da das Plangebiet nicht im Einflussgebiet des Vogelschutzgebiets liegt, müssen keine Abwägungen getroffen werden.

47. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Baumbestand

In den Randbereichen des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich kleinwüchsige Heckenstrukturen und Einzelgehölze verschiedener Arten (vgl. Zuarbeit Naturschutz). Diese werden mit einer Maßnahmenfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt. Bei den Gehölzen innerhalb des geplanten Baugebiets handelt es sich um Nadelgehölze und bewirtschaftete Obstbäume in unmittelbaren Haus- und Gartengrundstücksbereichen und damit nicht um geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung des Landkreises Spree- Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern. Bei allen Handlungen im Zusammenhang mit dem Baumbestand ist die Verordnung entsprechend zu berücksichtigen.

Gewässer

48. Gemäß der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreis Spree-Neiße vom 07.05.2021 werden mit dem geplanten Vorhaben keine bekannten oberirdischen Gewässer oder sonstige wasserwirtschaftliche Anlagen im Geltungsbereich des BbgWG berührt.
49. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer oder höher liegenden Grundstücks verändert werden (§ 37 WHG). Die §§ 55 und folgende des BbgNRG sind ebenfalls zu beachten.
50. Eine mögliche Benutzung von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Grundwasserabsenkungen, Abwassereinleitung, Versickerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Erdwärme) bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Diese ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

2.8. Altlasten und Kampfmittel

51. Zum jetzigen Zeitpunkt sind laut Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße vom 07.05.2021 keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.
52. Sollten sich bei der weiteren Planung oder der Durchführung von Maßnahmen Hinweise auf Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 (1) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren.
53. Die vorgesehenen Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflicht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz). Dies gilt auch für den Einsatz von mineralischen Abfällen (Recyclingmaterialien) bei zukünftigen Baumaßnahmen (Unterbau für Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege u.ä.). Derartige Materialien sind von Standortbedingungen entsprechend einzusetzen. Eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung gemäß § 7 (3) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2002 ist der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.
54. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan sind gemäß der Stellung des Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 23.04.2024 keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Das weitere Vorgehen bei Funden wird im Kapitel 8 Hinweise erläutert.

2.9. Denkmalschutz

55. Das Plangebiet befindet sich laut Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße vom 07.05.2021 sowie des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 19.04.2021 im Wirkungsbereich, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Denkmals „Schule und Lehrerwohnhaus“, Schulstraße 4,5 in 03096 Briesen/Brjazyna / Brjazyna, das gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalsliste des Landes Brandenburg mit der ID 09125289 eingetragen ist.
56. Darüber hinaus berührt der Planbereich das Bodendenkmal Nr. 120095 „Ortskern mit Kirche und Friedhof sowie Siedlung der Bronzezeit (Briesen/Brjazyna / Brjazyna)“

i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

57. Gegen den Bebauungsplan bestehen gemäß Stellungnahmen aus denkmalrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Denkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
58. Das weitere Vorgehen bei Funden unvermuteter (Boden-)Denkmale wird im Kapitel 8 Hinweise erläutert.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Landesplanung

1. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR, Stand 04/2019) beschreibt im Kapitel 5 die Siedlungsentwicklung und insbesondere die Eigenentwicklungsoption von Gemeinden. Der Bebauungsplan Schulstraße nimmt hiervon keine Kapazitäten in Anspruch, da das gesamte Planungsgebiet im Innenbereich liegt und es sich um eine Nachverdichtung handelt.
2. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen
 - an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
 - es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
 - der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).
3. Die Gemeinde Briesen/Brjazyňa gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Jedoch steht laut LEP-HR Ziel 5.5 der Gemeinde Briesen/Brjazyňa die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Innenentwicklung sowie zusätzlicher Eigenentwicklungsoption von 1 Hektar/1000 Einwohner:innen innerhalb von 10 Jahren zur Verfügung. Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.
4. Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten um einen Fall der Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR zustehenden Eigenentwicklungsoptionen erfolgt in dem konkreten Fall nicht.
5. Mit Schreiben vom 23.04.2021 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Aufgrund der Lage im Innenbereich wird das Vorhaben nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde angerechnet.

6. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Erläuterungen:

Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR:

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen

Die neue Wohnsiedlungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Briesen/Brjazyna.

Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Da die Gemeinde Briesen/Brjazyna nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR

- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
- als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren)

möglich.

Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich.

3.2. Regionalplanung

7. Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Lausitz Spreewald. Der integrierte Regionalplan wird mit Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014 neu aufgestellt. Entsprechend zu beachten sind der Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 26.08.1998, der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Stand vom 30.03.2021 sowie der Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung“ mit Beschluss vom 14.09.2023.

8. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna ist im Sachlichen Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ nicht als Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.
9. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna ist im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.
10. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna ist im Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ nicht als Vorranggebiet für die Windenergienutzung ausgewiesen

3.3. Flächennutzungsplanung

11. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.
12. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan zur Erlangung der Rechtskraft der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde.

3.4. Landschaftsplan

13. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna besitzt keinen rechtswirksamen Landschaftsplan.

3.5. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

14. Die Gemeindevertretung Briesen/Brjazyna hat in Ihrer Sitzung am 09.09.2024 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Stand vom Juni 2024 gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
15. Der Geltungsbereich befindet sich darin im klargestellten Innenbereich der Gemeinde nach § 34 BauGB, jedoch nicht innerhalb einer Ergänzungsfläche.
16. Ein Anspruch auf Baugenehmigung besteht aufgrund der Lage im Innenbereich nicht. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

17. Aufgrund des Nichteinfügens der geplanten Bebauung nach Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ist zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser kann für Gebiete nach § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

3.6.Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald)

18. Im IKEK für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald) vom Mai 2022 wurden vier Handlungsfelder identifiziert: [1] Integrierte Siedlungsentwicklung und Baukultur, [2] Kulturlandschaft und nachhaltige Landnutzung, [3] Daseinsvorsorge, Kultur und Gemeinschaftsleben sowie [4] Tourismus, Gesundheit und Erholung.
19. Im Handlungsfeld Integrierte Siedlungsentwicklung und Baukultur wurden folgende Ziele formuliert:
- Erhalt und Weiterentwicklung prägender (Bau)Strukturen der Orte sowie historischer, ortstypischer Bereiche
 - Förderung und Stärkung regionaltypischen Bauens und Sanierens
 - Maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich
 - Attraktive und lebendige Ortskerne
 - Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraumangebote für Jung und Alt
 - Maßvolle, qualitative städtebauliche Entwicklung und flächenschonendes Siedlungswachstum
 - Einschränkung des Flächenverbrauchs in Ortsrandlagen sowie
 - Übergreifende Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung.
20. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird diesen Zielen insbesondere durch die Lage im Innenbereich sowie die Festsetzungen zur ortsbildtypischen Bauweise entsprochen.

4. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

21. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bildet der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Gleichwohl verpflichtet sich der Vorhabenträger damit zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen eines Durchführungsvertrags.
22. In folgenden Fällen kann der Bebauungsplan gleichermaßen als Vorhaben- und Erschließungsplan angewendet werden:
- der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt mit dem des Bebauungsplans überein (vgl. Rixner (2022): § 12 BauGB, Rn. 29)
 - die Festsetzungen des Bebauungsplans treffen hinreichend konkrete Aussagen zum Vorhaben sowie zur Erschließung, die eine davon abweichende Nutzung ausschließen (vgl. Mitschang (2019): § 12 BauGB, Rn. 17)
 - *Erschließung* meint in diesem Fall alle Maßnahmen, die für eine funktionsgerechte Nutzung erforderlich sind. Liegt eine gesicherte Erschließung vor, kann von der Darstellung weiterer Erschließungsmaßnahmen abgesehen werden (vgl. Mitschang (2019): § 12 BauGB, Rn. 14)

Aufgrund dessen, dass alle diese Aussagen auf die vorliegende Planung zutreffen, wird von der Möglichkeit der synonymen Verwendung des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans Gebrauch gemacht. Dieses Vorgehen wurde mit dem Landkreis Spree-Neiße abgestimmt.

Beschreibung des Vorhabens

23. Das Plangebiet dient der Entwicklung eines Wohngrundstückes mit einem Einfamilienhaus (vgl. Abbildung 4). Es ist bereits über die vorhandene Gemeindestraße „Schulstraße“ und weiterführend über die öffentlich gewidmete Stichstraße auf dem Flurstück 567, der Flur 2 der Gemarkung Briesen/Brjazyna erschlossen. Die Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.
24. Notwendige Stellplätze für die neu geplante Wohnbebauung werden auf dem privaten Wohngrundstück errichtet. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schulstraße“

25. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit einem Einfamilienhaus geschaffen.



Abbildung 4: Planzeichnung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan

5. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	Zahl der Vollgeschosse	II
Max. Firsthöhe	9,0	Bauweise	o

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§§ 1 Nr. 6, 14 Abs. 1 und 4 BauNVO

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Allgemein zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes resultiert aus der geplanten Errichtung eines Wohngebäudes. Die Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen trägt einer mit dem Charakter der Umgebungsbebauung in Einklang stehenden behutsamen Entwicklung des Innenbereichs Rechnung. So befinden sich in näherer Umgebung zum Geltungsbereich diverse Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen resultiert aus der Größe des Baugebiets sowie der Baugrenzen, die großflächige Nutzungen ausschließen sowie der Verhinderung einer Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1
und § 19 BauNVO

4. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung legt der § 17 BauNVO Orientierungswerte fest. Für Allgemeine Wohngebiete liegt dieser bei 0,4. Die Möglichkeit der Überschreitung um 50 von Hundert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Der Orientierungswert wird mit der festgesetzten GRZ eingehalten und trägt einer behutsamen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung Rechnung. Letzteres wird durch den Ausschluss der Überschreitung der GRZ zusätzlich unterstützt.

Darüber hinaus orientiert sich die Festsetzung an der angrenzenden Bebauung und so soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

5. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Begründung

Als Vollgeschosse gelten Geschosse gemäß § 2 Abs. 5 BbgBo. Die Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

6. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe bestimmt.
7. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Firsthöhe auf 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
8. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird 59,10 m ü. DHHN2016 festgesetzt.

Begründung

Als Firsthöhe gilt die obere Kante einer Dachkonstruktion beziehungsweise die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen. Die Festsetzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in seiner Höhe in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Im Bereich der vorhandenen Stichstraße zum Plangebiet in Höhe des Giebels des Mehrfamilienhauses Schulstraße 2 befindet sich ein Abwasserschacht mit der festgesetzten Bezugshöhe, der somit unveränderlich ist und als Orientierungswert genutzt wird.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

9. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
10. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise zielt auf eine klare Abgrenzung einzelner Grundstücke untereinander ab. Die Zielstellung dieser Festsetzung ist eine lockere und offene Bebauungsstruktur. Sie dient der Verhinderung einer großflächigen Versiegelung des Bodens. Da es sich bei den umliegenden Gebäuden um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, entspricht dies dem Gebietscharakter. Die Abstandsflächen nach Brandenburgischer Bauordnung sind zu beachten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

11. Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

12. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Terrassen ohne Überdachung, Abfallsammelpunkte sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung

Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubare Fläche aus. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der baulichen Anlagen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind zu berücksichtigen. Mit den Festsetzungen der Baugrenzen soll sichergestellt werden, dass sowohl eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen gegeben ist als auch die vorhandenen Baufluchten im Gebiet aufgegriffen werden. Darüber hinaus tragen die Baugrenzen der Einhaltung von Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen Rechnung.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1. Dachform

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO

13. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
14. Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an der Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung und so soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.2. Fassaden

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO

15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die Außenwände von Gebäuden als hell getönte Putzfassaden oder Klinkerfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig.

16. Freistehende, vertikale Verzierungselemente, wie Türmchen oder Säulen, sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzung orientiert sich an der Fassadengestaltung der angrenzenden Bebauung und so soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Gleichmaßen werde Fassaden aus Kunststoff oder ähnlichen ortsuntypischen Materialien ausgeschlossen.

6.3. Gestaltung von Außenanlagen

Festsetzungen auf Grundlage: § 1a Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB
und § 87 BbgBO

17. Innerhalb des Plangebietes ist das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten unzulässig.

Begründung

Um den Wasserhaushalt und die Niederschlagsaufnahme des Bodens zu fördern, werden Kiesel- und Schottergärten ausgeschlossen. Diese Festsetzung hat damit einen positiven Einfluss auf das lokale Mikroklima.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Bundesnaturschutzgesetz.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft. Es werden Festlegungen getroffen, die inhaltlich im Bebauungsplan in Form von Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

Festsetzung	Fläche in m²	GRZ/ Faktor Versiegelung	Versiegelung max. in m²
Geltungsbereich	3.769		
Bestand			
Überbaute Fläche	0	1	0,0
Grünfläche	3.769	0	0,0
Gesamtfläche Versiegelung			0,0
Planung			
Allgemeines Wohngebiet	1.478	0,4	591,2
<i>davon Gebäudefläche</i>	<i>120</i>	<i>1</i>	
Grünfläche	2.291	0	0,0
Gesamtfläche Versiegelung			591,2
Grünordnerische Maßnahmen			
E2 - Erhalt der Baumpflanzungen	98		
A1 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	599		

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Versiegelung in Bestand und Planung sowie der Flächen für Grünordnerische Maßnahmen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1 – Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagswasseraufnahme

18. Die Oberflächendeckschichten befestigter Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Auf Vollversiegelungen aus Bitumen-Asphalt bzw. Gussbeton etc. ist zu verzichten.

Begründung

Die Festsetzung zur Gestaltung der befestigten Flächen dient der Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone. Die Bestimmungen des §§ 52 und 53 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) sind zu berücksichtigen.

E1 - Erhalt der Baumpflanzungen

19. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

Begründung

Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern unterstützt die Artenvielfalt vor Ort. Sie schaffen mit zunehmender Entwicklung Stätten für die Fortpflanzung der Avi-Fauna und dienen andererseits als Nahrungshabitat für Kleinsäuger, Insekten und Vögel. Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern ist entsprechend zu berücksichtigen.

A3 – Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

20. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Baum anzupflanzen.
21. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf 15 m² eine flächige Gehölzpflanzung von 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.
22. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 2 m² dieser Fläche.

23. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens drei unterschiedliche Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Begründung:

Der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unterstützt die Artenvielfalt vor Ort. Sie schaffen mit zunehmender Entwicklung Stätten für die Fortpflanzung der Avifauna und dienen andererseits als Nahrungshabitat für Kleinsäuger, Insekten und Vögel.

Sie stellt darüber hinaus ein verbindendes und ergänzendes Landschaftselement zwischen den bestehenden Pflanzungen am Standort dar.

8. HINWEISE

8.1. Denkmalschutz

1. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).
2. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

8.2. Kampfmittel

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.3. Niederschlagswasser

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf diesen zurückgehalten und vorzugsweise versickert oder einer Nutzung zugeführt werden.

8.4. Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen

A. Laubbäume und Sträucher

(Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang min. 12 bis 14 cm; bzw. verpflanzter Strauch, wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch, 3 bis 4 Triebe)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Eß-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäische Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Rauhblättrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Rotblättrige Rose	<i>Rosa glauca</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>

B. Obstbäume

(Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang min. 12 bis 14 cm)

Apfel

„Baumanns Renette“
„Boikenapfel“
„Boskoop“
„Cox Orange“
„Croncels“
„Danzinger Kantapfel“
„Goldparmäne“
„Grahams Jubiläum“
„Graue Renette“
„Gravensteiner“
„Hasenkopf“
„Jakob Lebel“
„James Grieve“
„Jonathan“
„Kaiser Wilhelm“
„Landsberger Renette“
„Ontario“
„Weißer Klarapfel“
„Zitronenapfel“

Birne

„Alexander Lucas“
„Butterbirne“
„Clapps Liebling“
„Gute Graue“
„Gute Luise“
„Williams Christ“
„Zuckerbirne“
„Pastorenbirne“

Süßkirsche

„Kassins Frühe“
„Große Schwarze Knorpelkirsche“
„Büttners Rote Knorpelkirsche“
„Burlat“
„Große Prinzessinkirsche“
„Schneiders Späte Knorpelkirsche“
„Hedelfinger Riesenkirsche“
„Teickners Schwarze Herzkirsche“

Sauerkirsche

„Köröser Weichsel“
„Ludwigs Frühe“
„Morellenfeuer“
„Rote Maikirsche“
„Schattenmorelle“

Pflaume

Hauszwetsche
„Anna Späth“
„Große Grüne Reneklode“
„Bühler Frühzwetsche“
„Kirkes Pflaume“
„Königin Viktoria“
„Mirabelle von Nancy“
„Ontariopflaume“
„President“
„Wangenheims Frühzwetsche“
„Spilling“

9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe in m²
Geltungsbereich	3.769
Allgemeines Wohngebiet	1.478
<i>Zulässige GRZ 0,4</i>	<i>591</i>
<i>Baugrenzen</i>	<i>196</i>
Grünflächen	2.291

Tabelle 2: Flächenbilanz

10. ZUARBEIT NATURSCHUTZ

1. Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß den Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts mit Artenschutzfachbeitrag verzichtet.
2. Aufgrund der Lage in der Schutzzone IV des Biosphärenreservates „Spreewald“ und der damit einhergehenden erhöhten Anforderungen an den Naturschutz wurde eine zusammenfassende Bestandsdarstellung der Schutzgüter und Schutzgebietskulisse durch das Ingenieurbüro Natur-, Umwelt- und Bauprojekte erarbeitet.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

11.1. Siedlungscharakter

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben trägt somit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) und Anschluss an vorhandene Siedlungsgefüge (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR) Rechnung. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung plant die Gemeinde Briesen/Brjazyna ihren Innenbereich klarzustellen. Im Entwurf vom Juni 2024 wird auch das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet.
2. Im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden Ergänzungsflächen als prioritär zu entwickelndes Bauland dargestellt. Das gegenständliche Plangebiet liegt nicht innerhalb einer dieser Flächen. Grund dafür ist, dass sich die Ergänzungsflächen unzureichend für die Umsetzung des Vorhabens eignen, da diese überwiegend zusammenhängendes Bauland für mehrere Gebäude ausweisen und damit dem Vorhaben, ein Einfamilienhaus zu errichten, entgegen sprechen. Gleichzeitig befinden sich die ausgewiesenen Ergänzungsflächen, im Gegensatz zum gegenständlichen Plangebiet, nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, was eine Umsetzung des Vorhabens erschweren würde.
1. In seiner Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung, die hauptsächlich aus Einfamilienhäusern besteht, ein. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

stehen darüber hinaus in Einklang mit der Umgebungsbebauung sowie den Anforderungen an den Schutzzweck des Biosphärenreservats.

2. Die Erschließung des Plangebiets ist sowohl verkehrstechnisch, als auch medientechnisch erschlossen, wodurch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen entfallen.
3. Das Vorhaben hat keinen negativen Einfluss auf den Siedlungscharakter der Gemeinde Briesen/Brjazyna.

11.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

4. Bei einer erwartbaren Bebauung von einem Haus ist ein ungefährender Zuzug von 1 bis 2 Familien mit ca. 5 Kindern erwartbar. Bei einer zu erwartenden Altersverteilung ebenjener Kinder ist es nicht wahrscheinlich, dass Gemeinbedarfseinrichtungen durch die Planung berührt werden.
5. Das Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Briesen/Brjazyna.

11.3. Verkehr

6. Die geplante Bebauung mit einem Grundstück wird bei normaler, regulärer Nutzung keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Gemeinde zur Folge haben. Der Zielverkehr ist aufgrund der primären Wohnnutzung als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.
7. Das Vorhaben hat keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehr in der Gemeinde Briesen/Brjazyna.

11.4. Ver- und Entsorgung

8. Die Ver- und Entsorgung im Gebiet ist durch die bereits bestehende Zufahrt über die Schulstraße gesichert. Die Müllentsorgung soll entsprechend der Vorschriften des Entsorgers durch das Bereitstellen von Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist angedacht, zukünftige Abfalltonnen des geplanten Einfamilienhauses grundsätzlich zum Ent-

leerungstermin bis an die Schulstraße zu bringen, um eine Befahrung der Stichstraße zu vermeiden. Dies gilt auch für weitere Leistungen der Abfallwirtschaft wie die Abholdung von Sperrmüll, E-Schrott, usw.

9. Das Vorhaben wird keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Briesen/Brjazyna haben.

11.5. Natur, Landschaft, Umwelt

10. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer bisherigen Grünfläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,4 ha. Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet teilweise neuversiegelt und führt damit zu einem Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar ist.
11. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IV des Biosphärenreservates „Spreewald“. Mit dem Vorhaben einher geht ein Eingriff in das Schutzgebiet, welcher jedoch mit den gemäß § 5 Abs. 4 Pkt. 2 NatSGSpreewV im Bebauungsplan festgesetzten Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausgeglichen werden kann.
12. Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (ASB1 – ASB5) sowie der vorgezogenen Maßnahmen (ACEF1 – ACEF3) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt vorerst.

11.6. Schutzgut Mensch

13. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Wohngrundstücken und einer Schule sowie mehrerer Straßen. Erhebliche Immissions- oder Lärmkonflikte sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht zu erwarten.
14. Das Vorhaben wird keinen signifikanten Einfluss auf die Anwohner:innen der Gemeinde Briesen/Brjazyna haben.

11.7. Bodenordnende Maßnahmen

15. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.8. Kosten und Finanzierung

16. Die Planungskosten des Verfahrens werden vollumfänglich vom Vorhabensträger (Investor) getragen.
17. Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf den Haushalt der Gemeinde Briesen/Brjazyna haben.

12. VERFAHREN

1. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Gemeinde Briesen/Brjazyna.
2. Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

3. Am 23.11.2020 wurde von der Gemeindevertretung Briesen/Brjazyna (Spreewald) der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schulstraße“ unter der Drucksache 01/016/2020 gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.1/2021 Jahrgang 30 vom 13.01.2021 bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4. Die Gemeindeversammlung Briesen/Brjazyna (Spreewald) hat in ihrer Sitzung am 22.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Schulstraße“ einschließlich zugehöriger Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 4/2021 Jahrgang 30 vom 07.04.2021 bekannt gemacht und vom 14.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021 durchgeführt.
6. Zeitgleich mit der Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf beteiligt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

7. Nach Abwägung des Entwurfs erfolgte eine Änderung und Ergänzung der Festsetzungen, unter anderem mit dem Ziel, die Zulässigkeit auf ein Einfamilienhaus zu beschränken und den Anforderungen an die Lage im Biosphärenreservat „Spreewald“ gerecht zu werden. Dadurch werden die Grundzüge der Planung berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist in diesem Fall eine erneute Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger erforderlich.

13. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Verordnung des Landkreises Spree- Neiße **zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern** vom 27.04.2007.

14. QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023.

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung (2022): **Integriertes kommunales Entwicklungskonzept** für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald).

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2023): Entwurf des **sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“**, Bekanntmachung vom 04. Oktober 2023.

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2023): Sachlicher **Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**, rechtsverbindlich seit 22. Dezember 2021.

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2023): Sachlicher **Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe"**, rechtsverbindlich seit 1998.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft: Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; **Erlass zur Zuständigkeit** vom 22.09.2017.

Rixner, F. (2022): Kommentar zum § 12 BauGB. In: Rixner, F., Biedermann, R., Charlier, J. (Hrsg.): **Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO**. 4. Auflage.

Mitschang, St. (2019): Kommentar zum § 12 BauGB. In: Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P. (Hrsg.): **Baugesetzbuch. Kommentar**. 19. Auflage.