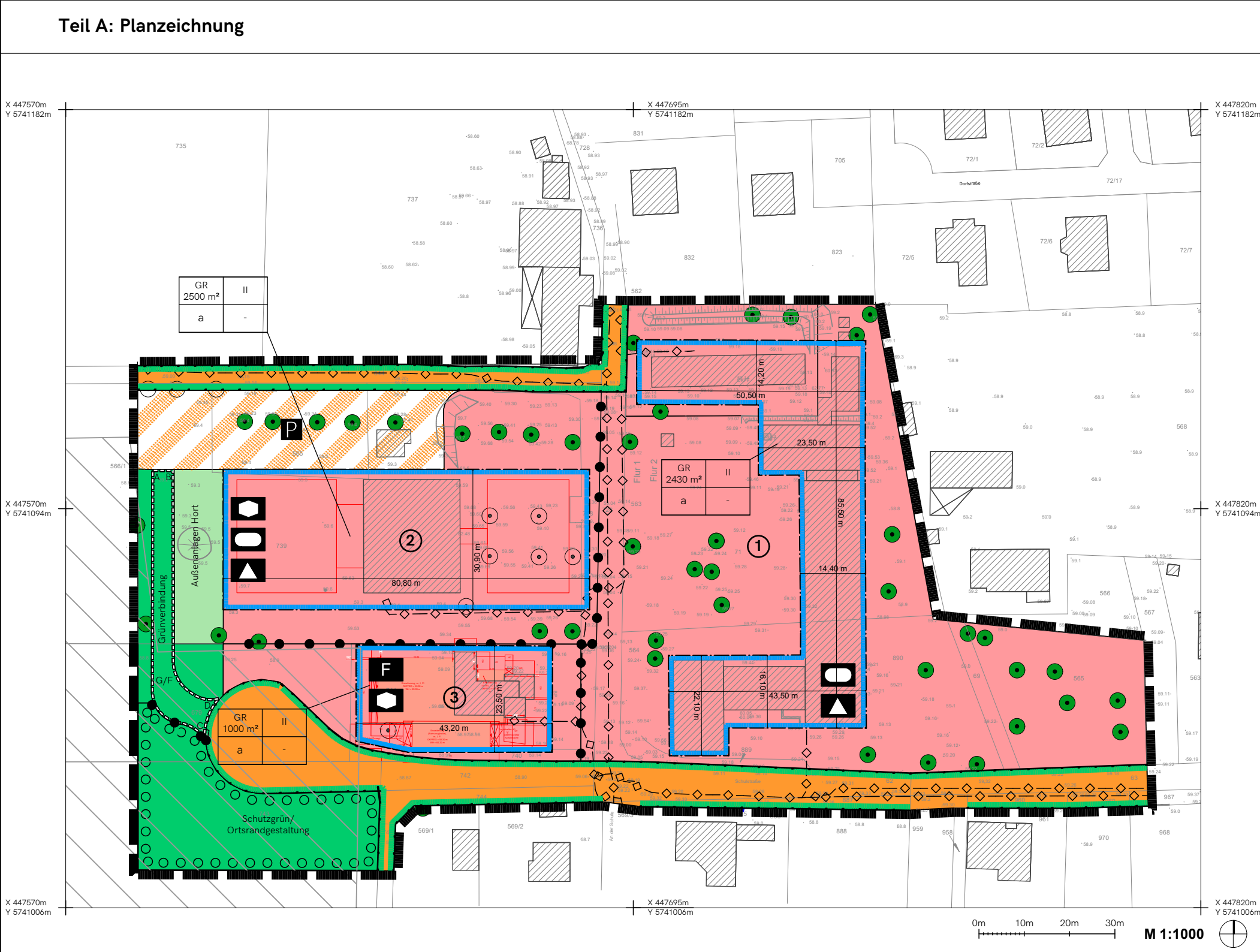




Planzeichenerklärung

Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur u. Landschaft i.V. mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Schule Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen F Feuerwehr	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß TF 7.1 ff. Bäume - Erhaltung
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21)
GR 100 m² Grundfläche	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (G/F) gemäß TF 8.1
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Sonstige Planzeichen
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt) a Abweichende Bauweise gemäß TF 3.1	Planzeichen (ohne Normcharakter)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	1 Nutzungsbereiche Gemeinbedarfsfläche (Nummerierung: 1, 2, 3) Bäume - Erhaltung ungesichert Hauptleitungen unterirdisch Bestandsgebäude 959 958 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer Topographie 58.60 Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN 2016 Planung Neubau Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA)
Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P Öffentliche Parkfläche	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Grünfläche (Öffentlich) - Zweckbestimmung: Grünverbindung - Zweckbestimmung: Schutzgrün/ Ortsrandgestaltung Grünfläche (Privat) - Zweckbestimmung: Außenanlagen Hort	

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)	
1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die nach der jeweiligen Zweckbestimmung wie folgt unterscheidet: 1) Nutzungsbereich „1“ (östlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Schule § sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier: Vereinssport)“ 2) Nutzungsbereich „2“ (westlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Schule, sozialen (hier: Kinderhort und Gemeinderäume) & sportlichen Zwecken (hier: Breiten- u. Schulsport) dienende Gebäude und Einrichtungen“. 3) Nutzungsbereich „3“ (südöstlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Feuerwehr & sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen (hier: Gemeinderäume, Jugendklub)“.	
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit jeweiliger Zweckbestimmung der Nutzungsbereiche 1, 2 und 3 sind allgemein zulässig: Bauliche Anlagen und Nutzungen, inkl. Freiflächenanlagen im Zusammenhang mit der Einrichtung und dem Betrieb der festgesetzten Zweckbestimmung. Allgemein zulässig sind zudem hierzu erforderliche Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spiel- u. Sportgeräte u.a.) mit erforderlichen Wegen und Zufahrten sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19, 20 BauNVO)	
2.1 Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „1“ wird eine Grundfläche von 2.430 m² festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „2“ wird eine Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „3“ wird eine Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.	
2.2 Für die Gemeinbedarfsflächen jeweiliger Zweckbestimmung in den Nutzungsbereichen 1, 2 und 3 wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse (hier jeweils II -) festgesetzt.	
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 / 23 BauNVO)	
3.1 Als Bauweise innerhalb der Gemeinbedarfsflächen jeweiliger Zweckbestimmung in den Nutzungsbereichen 1, 2 u. 3 wird eine abweichende Bauweise festsetzt. Die zulässige Bebauung ist mit seitlichem Grenzabstand gemäß Abständen des § 6 BbgBO festgesetzt und darf eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.	
3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen jeweiliger Zweckbestimmung den Nutzungsbereichen 1, 2 u. 3 durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist jeweils zulässig.	
4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)	
4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in den Nutzungsbereichen 1, 2 u. 3 im Zusammenhang mit jeweiliger Zweckbestimmung allgemein zulässig. Garagen und Carports sind jeweils nicht zulässig.	
4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nach den Zweckbestimmungen der Nutzungsbereiche 1, 2 u. 3 allgemein zulässig, sofern der Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien. Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Plangebiet für diese keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.	
5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden durch die Planzeichnung festsetzt.	
5.2 Neben der Straßenverkehrsfläche umfasst dies die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Hier sind zudem Flächen für Zufahrten und Wege allgemein zulässig.	
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
6.1 Es wird eine öffentliche Grünfläche (nördlich) mit Zweckbestimmung „Grünverbindung“ festgesetzt. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Es wird zudem eine öffentliche Grünfläche (südlich) mit Zweckbestimmung „Schutzgrün / Ortsrandgestaltung“ festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.	
6.2 Es wird eine private Grünfläche in Verbindung mit der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche („2“) mit Zweckbestimmung „Außenanlagen Hort / Naturerfahrungsraum“ festsetzt. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig; ebenfalls zulässig sind hier Spielgeräte, Spielhäuser u.ä.	
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur u. Landschaft i.V. mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB))	
7.1 Steuerung Versiegelung - Befestigung von Oberflächen: Stellplätze, Zufahrten, Wege und Abstellflächen sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.	

7.2 Bauzeitenregelung zum Schutz besonders geschützter Arten: (1) Baurbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres durchgeführt werden, sofern diese nicht im Konflikt mit den Schutzbedürfnissen besonders oder streng geschützter Arten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen. (2) In der Brutsaison (1. März bis 30. September) sind Baurbeiten, die zu Störungen oder Zerstörungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten führen können, unzulässig, es sei denn, es liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor.	
7.3 Erhalt von Gehölzen / Pflanzbindung: Erhaltung einzelner Bäume im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.	
7.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen nach §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Pflanzliste: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Sandbirke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
7.5 Bei Begrünung von Verkehrsflächen ist auf eine Eignung gem. GALK-Liste zu achten. Abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.	
8. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
8.1 Die festgesetzte Fläche A, B, C, D ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten eines einzelnen Begünstigten zu belasten.	
II. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB	
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung	
III. Hinweise	
1. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 54 Abs. 4 BbgWG)	
1.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen, öffentlich-rechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Eine gezielte Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, z.B. mittels Rigolen, Mulden, Mulden-Rigolen oder Schacht, ist in Bereichen zulässig, wo nachweislich keine Bodenbelastungen vorliegen. Die auf Dach- und Erschließungsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und vertretbarem Aufwand auf den Grundstücksflächen versickert werden.	

Verfahrensvermerke	
1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.	
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.	
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.	
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.	
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.	
6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom August 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	
....., den [Datum]	
ÖbVI (Siegel)	
7. Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen	
Gemeinde , den [Datum]	
Amtsleiter (Siegel)	
8. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	
Höhere Verwaltungsbehörde , den [Datum]	
Unterzeichner/-in (Siegel Genehmigungsbehörde)	
9. Ausgefertigt	
Gemeinde , den [Datum]	
Amtsleiter (Siegel)	
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Gemeinde , den [Datum]	
Amtsleiter (Siegel)	

Wesentliche Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.	
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I S. 39), die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist.	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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.	
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.	
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) die zuletzt durch Art. 1 G zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften zur Zurückstellung von Genehmigungen der Kommunalaufsichtsbehörde vom 2.4.2025 (GVBl. I Nr. 8) geändert worden ist.	
Nachrichtliche Übernahme	
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vollflächig durch das Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“ (Gebietsnummer: 4150-601) überlagert. Das LSG wurde durch Verordnung des Ministerrates der DDR vom 12.09.1990 festgesetzt. Die Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen der genannten Verordnung sind unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zwingend zu beachten.	
2. Das Plangebiet ist teilweise vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) mit dem Gebietsnamen „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (Gebietsnummer: DE 4151-421) überlagert. Dieses Natura 2000-Gebiet überlagert das Plangebiet im westlichen und südwestlichen Bereich. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke wurden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB berücksichtigt.	
3. Das Hauptgebäude der Schule ist als Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) geschützt und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg führt es unter der Nummer XXXXX .	
Präambel	
Der Bebauungsplan „Campus Briesen/Brjazyna“ wird aufgestellt und beschlossen auf der Rechtsgrundlage des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg und des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung.	
Bebauungsplanung Campus Briesen/Brjazyna	
Bearbeitungsstand:	27.05.2026 (Vorentwurf zur Unterrichtung / frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB)
Plangrundlage:	Vermessungsplan von Dipl.-Ing. Hagen Stresse und Dipl.-Ing. Jörgen Rehts vom 31.08.2023
	Träger des Planverfahrens Amt Burg (Spreewald) Bauverwaltung Hauptstraße 46 03096 Burg (Spreewald) für die Gemeinde Briesen/Brjazyna
	Bearbeitung LOKATION S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH Frankfurter Allee 53 10247 Berlin