

Bebauungsplan „Campus Briesen“

Gemeinde Briesen/Brjazyna

Amt Burg (Spreewald)

Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) mit
Umweltbericht (§2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB)

Vorentwurf (Stand): 01.06.2026

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) sowie
zur Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Impressum

Auftraggeber

Amt Burg/Spreewald für die
Gemeinde Briesen/Brjazyna

vertreten durch:
Amtdirektor Tobias Hentschel
Hauptstraße 46
03096 Burg (Spreewald)/ Bórkowy (Błota)

Ansprechpersonen:
Matthias Koal (Leiter Bauverwaltung)
André Poegel (Mitarbeiter Bauleitplanung)

Tel.: 035603 68243
E-Mail: bauverwaltung@amt-burg-spreewald.de

Auftragnehmer / Bearbeitung:

LOKATION:S
Gesellschaft für Standortentwicklung mbH
Frankfurter Allee 53
10247 Berlin

Bearbeitung:
Thomas Wude, Dipl.-Ing. I BAK
Destina Ergin, M.Sc.
Marius Peix, B.Sc.

Tel.: 030.49 90 51 80
E-Mail: mail@lokation-s.de

Vorentwurf (Stand): 01.06.2026

INHALT

A.	EINLEITUNG	7
1.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES (GELTUNGSBEREICH).....	7
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS	9
3.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	10
4.	PLANVERFAHREN.....	12
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	14
5.	RECHTLICHE UND SONSTIGE PLANERISCHE GRUNDLAGEN	14
5.1.	Rechtliche Grundlagen	14
5.1.1.	Landesplanung / Landesentwicklungsplan LEP HR.....	14
5.1.2.	Regionalplanung in der Region Lausitz-Spreewald.....	15
5.1.3.	Flächennutzungsplan	15
5.1.4.	Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	15
5.2.	Sonstige Planungen und Konzepte	16
5.2.1.	Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan)	16
5.2.2.	Integriertes Entwicklungskonzept (IKEK) für das Amt Burg/Spreewald	17
5.2.3.	Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung Amt Burg/Spreewald	18
5.2.4.	Kommunales Klimaschutzkonzept / Kommunale Wärmeplanung	18
5.2.5.	Denkmalschutz	18
6.	BESTANDSANALYSE PLANGEBIET UND UMGEBUNG	19
6.1.	Bebauung und Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	19
6.2.	Topografie, Baugrund, Altlasten, Bodendenkmale	20
6.3.	Bedarfsplanung nach Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung	21
6.4.	Verkehrliche Erschließung	21
6.5.	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	22
6.5.1.	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung.....	22
6.5.2.	Oberflächenwasserableitung.....	22
6.5.3.	Löschwasserversorgung.....	22
6.5.4.	Elektroenergie / Gasversorgung	23
6.5.5.	Telekommunikation.....	24
6.5.6.	Abfallentsorgung	24
6.6.	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	24
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	25
7.	STÄDTEBAULICHE STUDIE „CAMPUS BRIESEN“ ALS GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLAN.....	25
8.	PLANKONZEPT	27
8.1.	Nutzungen im Plangebiet	27

8.2.	Verkehrliches Erschließungskonzept.....	27
9.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	30
9.1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	30
9.2.	Flächen für den Gemeinbedarf	30
9.3.	Maß der baulichen Nutzung	31
9.3.1.	Zulässige Grundfläche.....	31
9.3.2.	Zahl der Vollgeschosse	31
9.4.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	31
9.5.	Stellplätze und Nebenanlagen.....	31
9.6.	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	32
9.7.	Grünflächen	32
9.8.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen	33
9.9.	Flächen für Geh- und Fahrrechte	34
9.10.	Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
9.11.	Örtliche Bauvorschriften	34
9.12.	Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung	34
9.13.	Nachrichtliche Übernahmen	35
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	36
10.	AUSWIRKUNGEN	36
10.1.	Städtebauliche Auswirkungen.....	36
10.2.	Arbeitsplatzentwicklung.....	36
10.3.	Wohnbevölkerung	36
10.4.	Verkehrsentwicklung.....	36
10.5.	Umwelt	36
10.6.	Klima- und Bodenschutz.....	36
10.7.	Nachbarschutz	36
10.8.	Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	36
11.	FLÄCHENBILANZ (VORENTWURF).....	37
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	38
12.	BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN	38
12.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB). ..	38
12.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB).....	38
12.3.	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) ..	38
12.4.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)	38
13.	SCHLUSSABWÄGUNG	38

F.	RECHTSGRUNDLAGEN	39
G.	ANLAGEN	39
H.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	39
I.	UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG) / GESONDERTES DOKUMENT	40

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes bzw. Geltungsbereichs in der Gemeinde.....	7
Abbildung 2: Übersicht der Flurstücke innerhalb des Plangebiets (Geltungsbereich.....)	8
Abbildung 3: Bestandsanalyse – Gebäude und Nutzungen östlich und westlich der Schulstraße	10
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR, 2019.....	14
Abbildung 5: Umgriffe von Satzungen (BauGB) und Bebauungsplänen im Umfeld des Plangebiets ...	15
Abbildung 6: LSG Biosphärenreservat Spreewald und Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) im Bereich des Plangebiets in der Gemeinde Briesen/Brjazyna	16
Abbildung 7: Plan Potenziale & Defizite, Gemeinde Briesen/Brjazyna, IKEK (2024).....	17
Abbildung 8: Maßnahmenplan, Gemeinde Briesen/Brjazyna, IKEK (2024)	18
Abbildung 10: Luftbild zum Plangebiet mit Gebäuden	19
Abbildung 10: Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung	22
Abbildung 12: Netzauskunft NBB - Gas- und Energieversorger t.....	23
Abbildung 12: Auskunft Glasfaserausbau	24
Abbildung 13: Städtebauliche Studie zur „Campus-Entwicklung“ - Varianten im Überblick.....	26
Abbildung 14: Vorzugsvarianten für die verkehrliche Erschließung / nördlich & südlich.....	28
Abbildung 15: Vorzugsvariante Wendeoption und öffentliche Parkplätze / nördlich	29

TABELLEN

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke/Flurstücksteile im Geltungsbereich	8
Tabelle 2: Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan „Campus Briesen/Brjazyna“	12
Tabelle 3 Flächenbilanz zum Bebauungsplan (Vorentwurf).....	37

A. EINLEITUNG

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES (GELTUNGSBEREICH)

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Briesen/Brjazyna im Landkreis Spree-Neiße (Land Brandenburg).

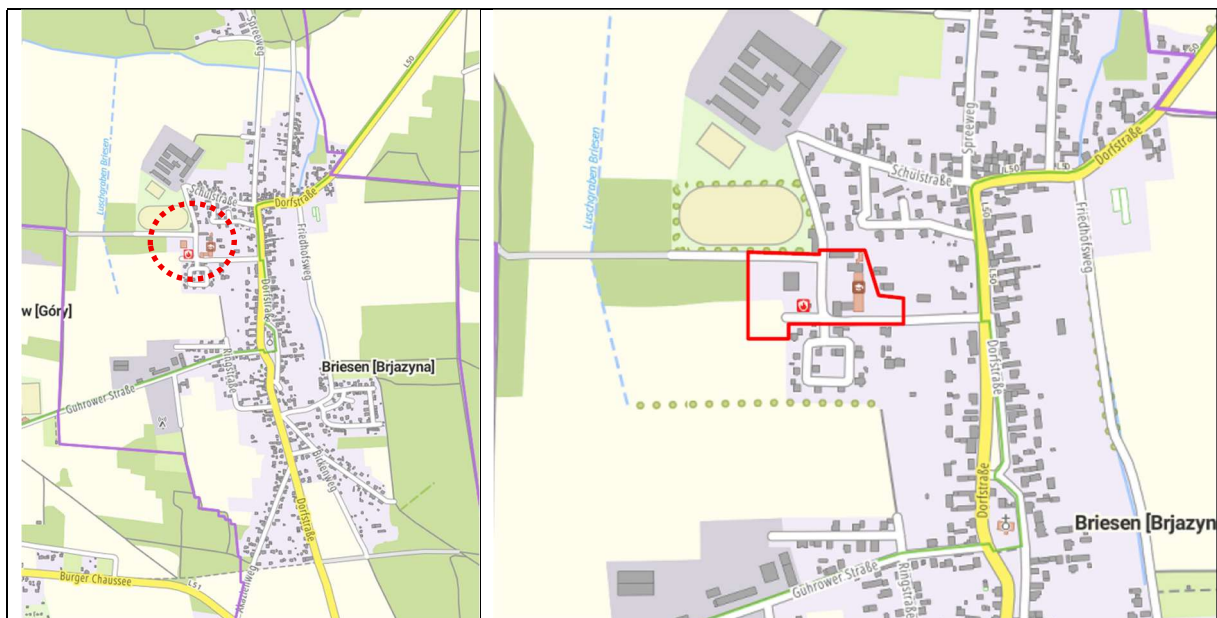
Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von 20.244 m² (ca. 2,0 ha) die in der Tabelle 1 aufgelisteten Flurstücke bzw. Flurstücksteile der Flure 001 und 002 der Gemarkung Briesen/Brjazyna.

Das Plangebiet liegt am Westrand der Gemeinde Briesen/ Brjazyna an der Schulstraße.

Der Geltungsbereich bzw. das Planungsgebiet wird vollständig überlagert vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“. Westlich des Geltungsbereichs grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protected Area / kurz SPA) mit der Bezeichnung „Spreewald und Lieberser Endmoräne“ an. Dieses überlagert den südwestlichen Teil des Plangebiets. Nördlich des Weges nach Guhrow/ Góry, der hier im Geltungsbereich inbegriffen ist, befindet sich der Sportplatz mit Vereinshaus (SG Frischauf Briesen e.V., Sportplatz und Sportlerheim). Östlich, nordöstlich und südlich ist das Plangebiet vorrangig von Wohnnutzungen bzw. Wohngebäuden umgeben. Die südliche Straßenraumbegrenzung der Schulstraße bildet zugleich die südliche Grenze des Geltungsbereichs.

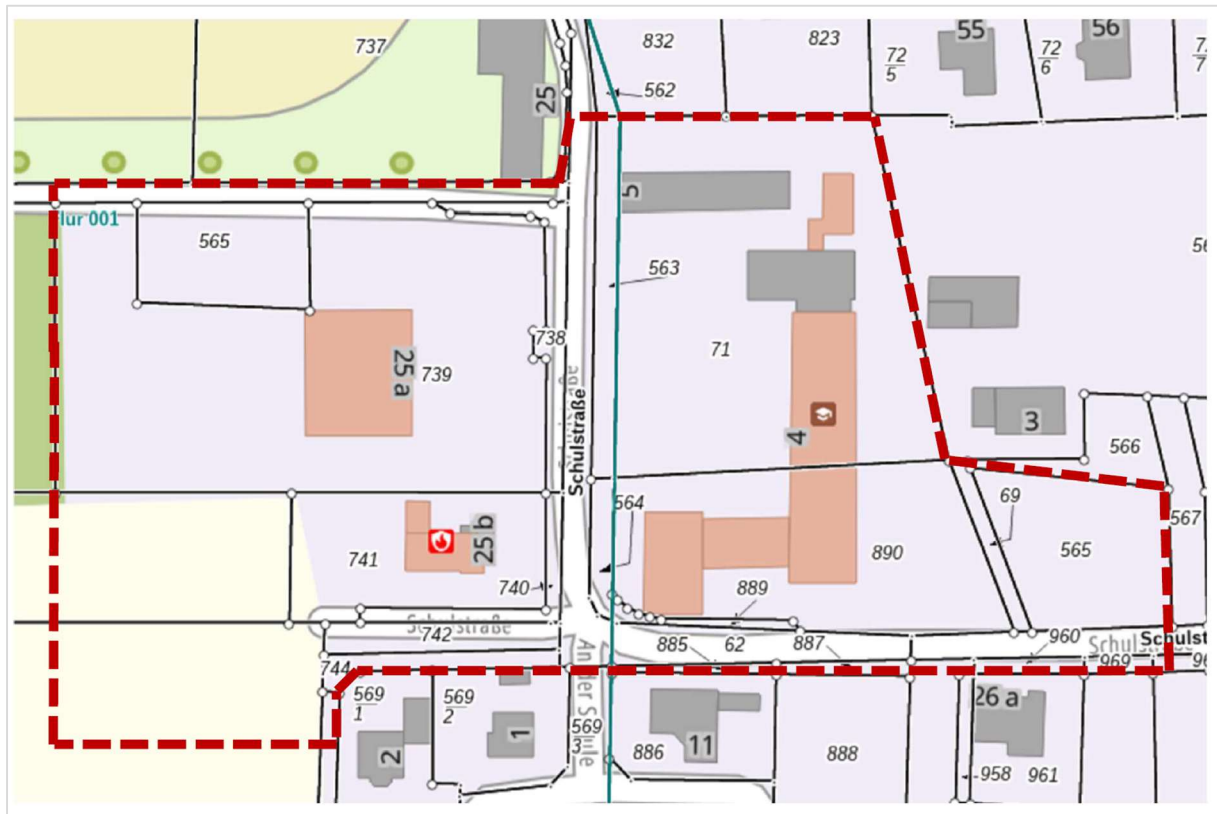
Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude bilden einen gemeinsamen „Campus“, der bislang durch die nord-südlich verlaufende Schulstraße in zwei Bereiche gegliedert wird. Im östlichen Teil befindet sich das Schulgelände mit denkmalgeschütztem, zweigeschossigen und L-förmigen Schulgebäude samt Erweiterungsbau sowie das nördlich angrenzende Gebäude des Bogensportvereins. Westlich der Schulstraße befinden sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, der Jugendclub (Container) sowie die Mehrzweckhalle bzw. Mehrzweckgebäude.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes bzw. Geltungsbereichs in der Gemeinde



Quelle: eigene Abbildung

Abbildung 2: Übersicht der Flurstücke u. Flurstücksteile im Geltungsbereich



Quelle: eigene Abbildung

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücke/Flurstücksteile im Geltungsbereich (Gemarkung Briesen/Brjazyňa)

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
001	728 (tlw.)	001	565
001	736 (tlw.)	001	644 (tlw.)
001	738	002	69
001	739	001	71
001	740	002	890
001	741	002	889
001	742	002	885
001	743 (tlw.)	002	887
001	744	002	62
001	745 (tlw.)	002	63 (tlw.)
001	679 (tlw.)	002	959 (tlw.)
001	565	002	960
001	644 (tlw.)	002	969
001	563	002	967 (tlw.)
001	564		

Quelle: eigene Zusammenstellung

2. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind das anhaltende Wachstum der Schülerzahlen sowie der zusätzliche Bedarf an Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur in der Gemeinde Briesen/Brjazyna. Diese erfordern eine Erweiterung der an der Schulstraße bestehenden Einrichtungen, die dazu beitragen sollen, die Raumbedarfe der Schule sowie des Horts zukünftig möglichst konfliktfrei zu gestalten. Mit dem am Standort vorgesehenen baulichen und freiraumplanerischen Entwicklungen sollen die bestehenden und absehbaren Bedarfe gesichert und nachhaltig tragfähig verbessert werden.

Wesentliche planerisch-konzeptionelle Grundlage für die Erstellung dieses Bebauungsplanes bildet die vorgeschaltete Städtebauliche Studie (Machbarkeitsstudie) mit Beteiligung wichtiger Akteure am Standort, welche 2024/2025 erstellt wurde. Darin wurde durch die Gemeinde eine dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorzugsvariante bestimmt. Die Planung wurde durch die Gemeinde beschlossen und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als abwägungserheblich zu berücksichtigen.

Hierzu soll der bestehende „Campus“ mit Schule, Hort, Mehrzweckgebäude (Schul- und Breitensport) sowie Feuerwehr mit Gemeinderaum erweitert werden, indem ein vergrößerter, in sich geschlossener und somit sicherer Schulhof geschaffen wird, ohne bestehende Nutzungen am Areal zu verdrängen. Besondere Beachtung gilt dem Bogensportverein, dem bei etwaiger Inanspruchnahme von Flächen zur Erweiterung von Schul- bzw. Hortkapazitäten östlich der Schulstraße gleichwertige Alternativen bereitgestellt werden müssten. Einzubinden sind hierzu die Außenanlagen, woraus sich nach Prüfung in der Städtebaulichen Studie eine Neuordnung der Schulstraße (Schließung / Rückbau) sowie die Verlagerung des Parkplatzes östlich des Mehrzweckgebäudes samt Bushaltestelle ergeben.

Mit der Weiterentwicklung des "Campus Briesen/Brjazyna" sollen resiliente und multifunktional nutzbare Strukturen geschaffen werden, welche zukünftig flexibel auf sich verändernde Bedarfe (Bildung, Betreuung, Sport, Gemeinderäume) sowie auf Bedürfnisse der Einwohnerschaft in der Gemeinde reagieren können. Da das historische Schulgebäude unter Denkmalschutz steht, erfordern weitere Planungen eine enge Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele werden im Bebauungsplan (Vorentwurf) insbesondere folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den relevanten Regelungen gemäß BauNVO,
- Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den relevanten Regelungen gemäß BauNVO,
- Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie
- Grünordnerische Festsetzungen zur Entwicklung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sowie zur Kompensation der mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB. Diese müssen zudem die spezifischen Anforderungen des das Plangebiet vollflächig überlagernden LSG „Biosphärenreservat Spreewald“ sowie des angrenzenden bzw. teils das Plangebiet überlagernden Europäischen Vogelschutzgebietes berücksichtigen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

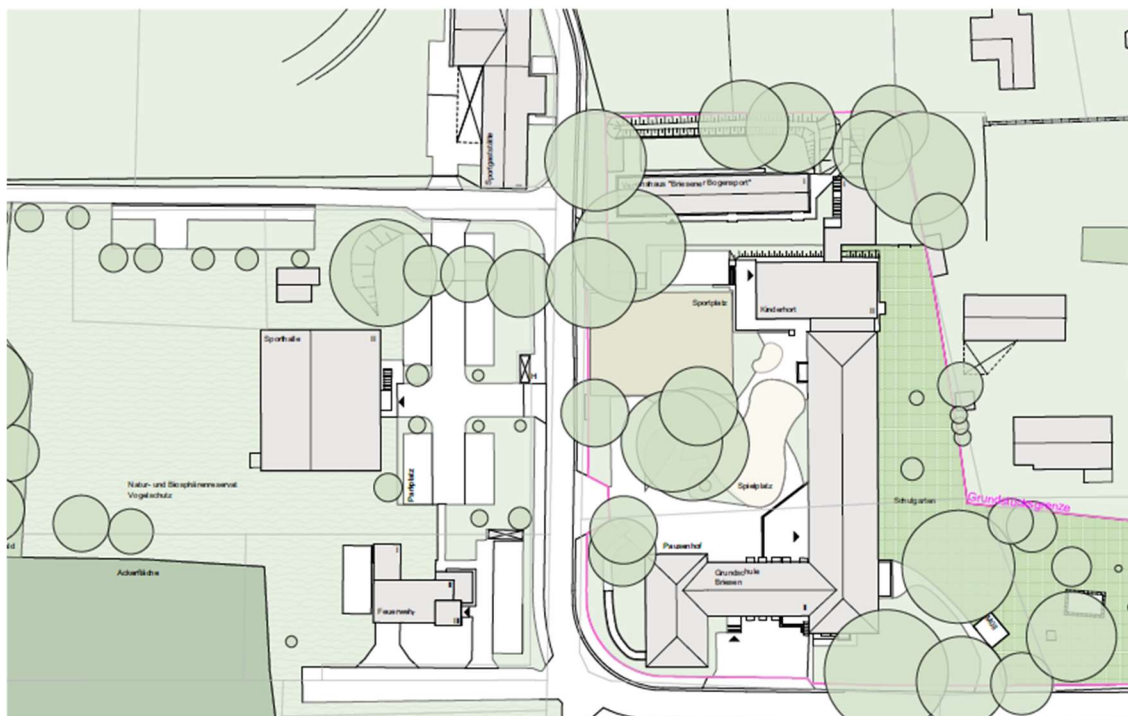
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Campus Briesen“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und freiraumgestalterische Erweiterung des „Campus“, die Sicherung der verkehrlichen und sonstigen Erschließung sowie die Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes im Plangebiet bzw. Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird derzeit durch unterschiedliche Nutzungen bestimmt: primär als Schulcampus mit Schulhof und Mehrzweck- bzw. Sporthalle, als Standort für den Bogenschießverein, als Standort der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sowie als bislang temporärer Standort des Jugendklubs (Container).

Für die Weiterentwicklung des Areals hin zu einem modernen „Campus“ für schulische und sonstige Gemeinbedarfsnutzungen ergeben sich als Ziele und Herausforderungen zugleich:

- Eine erweiterte und zugleich sichere Nutzung des Schulhofes sowie angrenzender Freiflächen für schulische und außerschulische Nutzungen (Gemeinde, Hort u.a.) mittels Neuordnung bzw. Umwidmung des bisherigen öffentlichen Straßenraumes (Schulstraße) zwischen Schulgelände und Mehrzweckgebäude.
- Die Sicherung und Erweiterung von Raumangeboten für gemeindliche Zwecke, schulische und außerschulische Nutzungen, wie Gemeinde, Schule, Hort, Vereins- und Breitensport sowie Jugendklub westlich der bisherigen Schulstraße.
- Die Erweiterung des Gebäudes mit Außenflächen der Freiwilligen Feuerwehr.

Abbildung 3: Bestandsanalyse – Gebäude und Nutzungen östlich und westlich der Schulstraße



Quelle Städtebauliche Studie Campus Briesen (Auftraggeber: LOKATION:S GmbH / Baupiloten)

Das Plangebiet ist gut an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden und verfügt zudem über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV/Bus). Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Schulstraße zur Dorfstraße und von hier aus in Richtung Cottbus sowie in westliche und nördliche Richtung zu den Nachbargemeinden im Amtsgebiet. Vom Plangebiet aus besteht zudem eine in der Nutzung eingeschränkte Wegeverbindung für Radfahrende und Landwirtschaft

nach Guhrow/Góry. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr ist gegenwärtig insgesamt gewährleistet.

Für die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet sowie deren Weiterentwicklung – insbesondere der schulischen Nutzungen auf Freianlagen - ergeben sich aus dem Durchgangsverkehr auf der Schulstraße (MIV, ÖPNV, Landwirtschaft) als örtliche Ringerschließung zudem Anforderungen an die Gewährleistung der Sicherheit der Kinder und sonstiger Nutzergruppen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden hierzu adressiert:

- Neuordnung der Verkehrsführung im Bereich Schulstraße zwischen Schulareal östlich der Straße sowie heutigen und zukünftigen Nutzungen westlich der Straße
- Herausnahme des Durchgangsverkehrs zugunsten der so möglichen erweiterten schulischen und außerschulischen Nutzbarkeit des bisherigen Straßenraumes
- Neuordnung der Verkehrsführung zur Erreichbarkeit der Nutzungen am Standort und im Umfeld des Plangebiets mittels Wendeoptionen im nördlichen und südlichen Geltungsbereich
- Neuordnung des Angebotes an Parkplätzen im Randbereich des Plangebiets zugunsten der Schaffung von Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen westlich der bisherigen Schulstraße
- Neuordnung der Verkehrsführung für die Erschließung des Schulbus-Verkehrs
- Anbindung des Feuerwehrstandortes mittels Schaffung einer Wendeschleife
- Schaffung alternativer Wegeverknüpfungen für Fußgänger und Radfahrende ohne das zukünftige Schulareal queren zu müssen, um etwa die Erreichbarkeit des Mehrzweckgebäudes und auch des Sportareals nördlich des Geltungsbereichs alltagstauglich zu gewährleisten.

Mit der im Plangebiet beabsichtigten Weiterentwicklung des „Campus“ sind zudem Anforderungen an Natur, Landschaft, Boden und Umwelt verbunden. Diese ergeben sich insbesondere aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“ sowie der Lage am bzw. teils im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) als Natura-2000-Gebiet.

Mit der auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zukünftig möglichen baulichen Erweiterungen insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs in den bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) hinein, sind die Erfordernisse des Ausgleiches bzw. der Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden – im Sinne der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie entsprechend §§ 2 u. 2a BauGB mit Anlage 1 - im Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten, mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen und mittels verbindlicher Festsetzungen zu regeln.

Detaillierte Bewertungen und Aussagen zu voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Sinne der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Hierzu fließen laufende Untersuchungen zum Artenschutzpotenzial als Fachbeitrag ebenso ein, wie die Bewertungen zu den zu berücksichtigenden Belangen, die sich aus der Lage zum Natura 2000-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) ergeben und in einer FFH-Vorprüfung bearbeitet werden.

Planerische Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet die vorausgegangene Städtebauliche Studie zur Entwicklung des „Campus Briesen“, in der eine Vorzugsvariante abgeleitet und durch die Gemeindevertretung (2025) bestätigt wurde.

4. PLANVERFAHREN

Für die Gemeinde bzw. das Amtsgebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Daher erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanes im Regelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind danach:

- Planzeichnung mit Textfestsetzungen etc.
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden als Fachbeiträge erarbeitet:

- Artenschutzbeitrag/Artenschutzpotenzialanalyse
- FFH-Vorprüfung bzgl. des Europäischen Vogelschutzgebiets (SPA)
- LSG-Zustimmungsverfahren bzgl. des LSG Biosphärenreservat Spreewald.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Verfahrensschritte.

Tabelle 2: Verfahrensübersicht zur Erstellung des Bebauungsplanes „Campus Briesen/Brjazyna“

Verfahrensstufe	Datum
Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes „Campus Briesen“ gemäß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Amt Burg / Spreewald	
<i>Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)</i>	
Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (gemäß § 1 Abs. 4 BauGB) mit Anschreiben / E-Mail vom ...	
Mitteilung der Raumordnungsbehörde auf die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) mit Schreiben (E-Mail) vom ... / Eingang:	
<i>Frühzeitige Beteiligungen (§3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf</i>	
Billigung / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt und im Internet (Amt / Landesportal) vom ...	
Information der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur frühen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Information der Anrainer-Kommunen zur nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 im Zeitraum von ... bis ... (per Unterrichtung im Internet sowie alternativ zur persönlichen Einsichtnahme bei der Amtsverwaltung zu üblichen Sprechzeiten)	

Verfahrensstufe	Datum
Abwägung der Hinweise aus frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) bzgl. der Erarbeitung des Bebauungsplanes (mit Planfassung, Begründung u. Umweltbericht)	
<i>Förmliche Beteiligungen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf</i>	
Billigung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Planfassung) mit Begründung und Umweltbericht sowie Beschluss zur Offenlage des Entwurfs mit den Teilen Planfassung, Begründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Bekanntmachung der Offenlage bzw. des Offenlagebeschlusses im Internet sowie im Amtsblatt vom ...	
Durchführung der förmlichen Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom ... bis ...	
Information der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum von ... bis ...	
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf und Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	
Beschluss des Abwägungsergebnisses durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
<i>Bei Bedarf Überarbeitung des Entwurfes, Wiederholung der Beteiligungsschritte</i>	
<i>Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde (§10 Abs. 2 BauGB) / Bekanntmachung der Genehmigung</i>	
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Erstellung des genehmigungsfähigen Planwerks mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung	
Antrag auf Genehmigung mit Einreichung des genehmigungsfähigen Planwerks mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Höheren Verwaltungsbehörde im Landkreis Spree-Neiße vom ...	
Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde im Landkreis Spree-Neiße mit Schreiben vom ...	
Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt und im Internet (Amt / Landesportal) (§10 Abs. 3 BauGB u. §10a Abs. 2 BauGB) vom ...	

Die Beschlussfassungen und wesentliche Einzelschritte des Planaufstellungsverfahrens werden in zeitlicher Abfolge in den Verfahrensvermerken auf dem Plan dokumentiert.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. RECHTLICHE UND SONSTIGE PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1. Rechtliche Grundlagen

Folgend werden die grundlegend relevanten überörtlichen und örtlichen Planungen und Konzepte mit Bezug auf die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich bzw. Plangebiet aufgeführt.

5.1.1. Landesplanung / Landesentwicklungsplan LEP HR

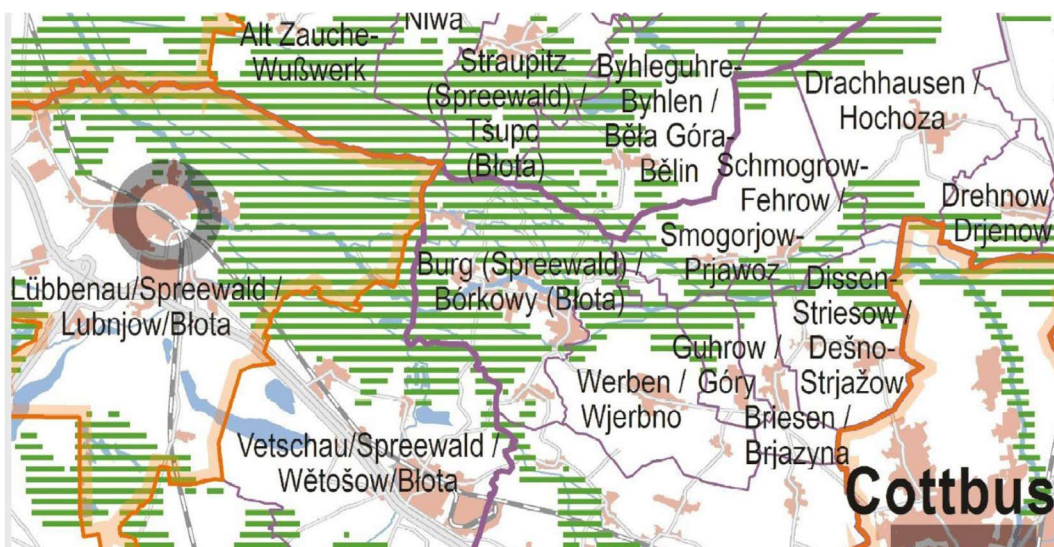
Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 01.07.2019) bildet den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der Region Berlin-Brandenburg. Das Amt Burg (Spree-wald)/Bórkowy (Błota) und die amtszugehörige Gemeinde Briesen/ Brjazyna sind danach dem „Weiteren Metropolenraum“ zugeordnet. Die nahe Stadt Cottbus/Chóśebuz übernimmt die Funktionen eines Oberzentrums, während näher gelegenen die Städte Lübbenau/Lubnjow und Lübben/Lubin (außerhalb LK SPN) als Mittelzentren fungieren.

Der LEP HR setzt bzgl. einer nachhaltigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung einen Schwerpunkt auf die Stärkung der Innenentwicklung und die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen. Ebenso ist die Kulturlandschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln; zudem soll die nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume, inkl. Landwirtschaft, Tourismus und erneuerbarer Energien, unterstützt werden.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Vorgaben bedeutsam:

- Zukünftige Entwicklung der Orte sollen vorrangig über die Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsgefügen erfolgen.
- Neue Siedlungsflächen müssen an vorhandene Siedlungsstrukturen anschließen.
- Die Sicherung der Grundversorgung ist in allen Gemeinden vorgesehen, wobei die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) im sachlichen Teilregionalplan der Planungsregion Lausitz-Spreewald erfolgt. Durch die Nähe zu den oben genannten Mittelzentren sowie insbesondere zum Oberzentrum Cottbus/Chóśebuz ist die Gemeinde Briesen/ Brjazyna günstig an Versorgungsstrukturen angebunden.
- Besondere Bedeutung kommt zudem der Sicherung des definierten Freiraumverbundes (das Plangebiet ist nicht tangiert), dem Erhalt der Kulturlandschaft sowie der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums zu.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR, 2019



5.1.2. Regionalplanung in der Region Lausitz-Spreewald

Als formelles Planungsinstrument konkretisiert die Regionalplanung auf übergeordneter Ebene die Festlegungen der Raumordnungspläne - des LEP HR und der Ziele der Landesentwicklung - und legt die hierin angestrebte räumliche Entwicklung fest.

Das Gebiet des Amtes Burg (Spreewald)/Bórkowy (Błota) gehört zur Planungsregion Lausitz-Spreewald in Zuständigkeit der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Der Integrierte Regionalplan für die Planungsregion befindet sich aktuell in Erarbeitung.

Als rechtskräftige Planung der Regionalplanung liegt für die Planungsregion der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (in Kraft mit Bekanntmachung am 22.12.2021) vor. Die Gemeinde Briesen/Brjazyna ist darin nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesen. Entsprechend gelten für die Gemeinde die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vorgesehenen Regelungen für sonstige Siedlungsbereiche.

5.1.3. Flächennutzungsplan

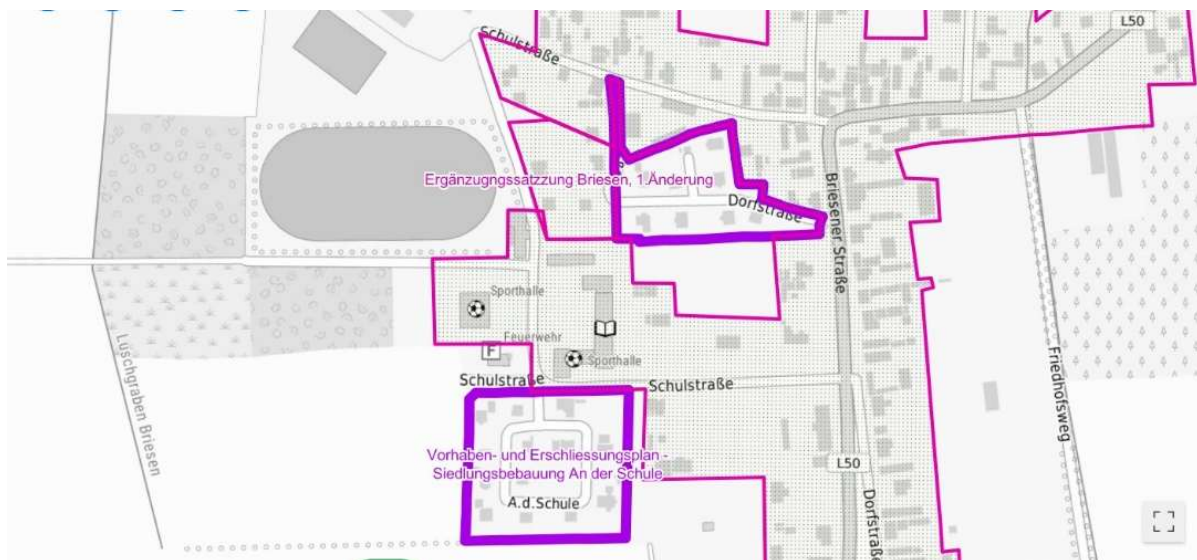
Für das Gebiet der Gemeinde Briesen/Brjazyna liegt bislang kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor, aus dem sich ggf. der Bebauungsplan im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 1 BauGB entwickeln lässt.

5.1.4. Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in weiten Teilen innerhalb des Umgriffs der geltenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB) der Gemeinde Briesen/Brjazyna.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst darüberhinausgehend im westlichen und südwestlichen Teil anteilige Flächen, die bislang nicht Bestandteil der genannten Satzung und damit dem Innenbereich (§ 34 BauGB), sondern vielmehr bislang nach planungsrechtlichen Bewertungsmaßstäben dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind.

Abbildung 5: Umgriffe von Satzungen (§34 Abs. 1+3 BauGB) und Bebauungsplänen im Umfeld des Plangebiets



Quelle Geoportal LK SPN

5.2. Sonstige Planungen und Konzepte

5.2.1. Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan)

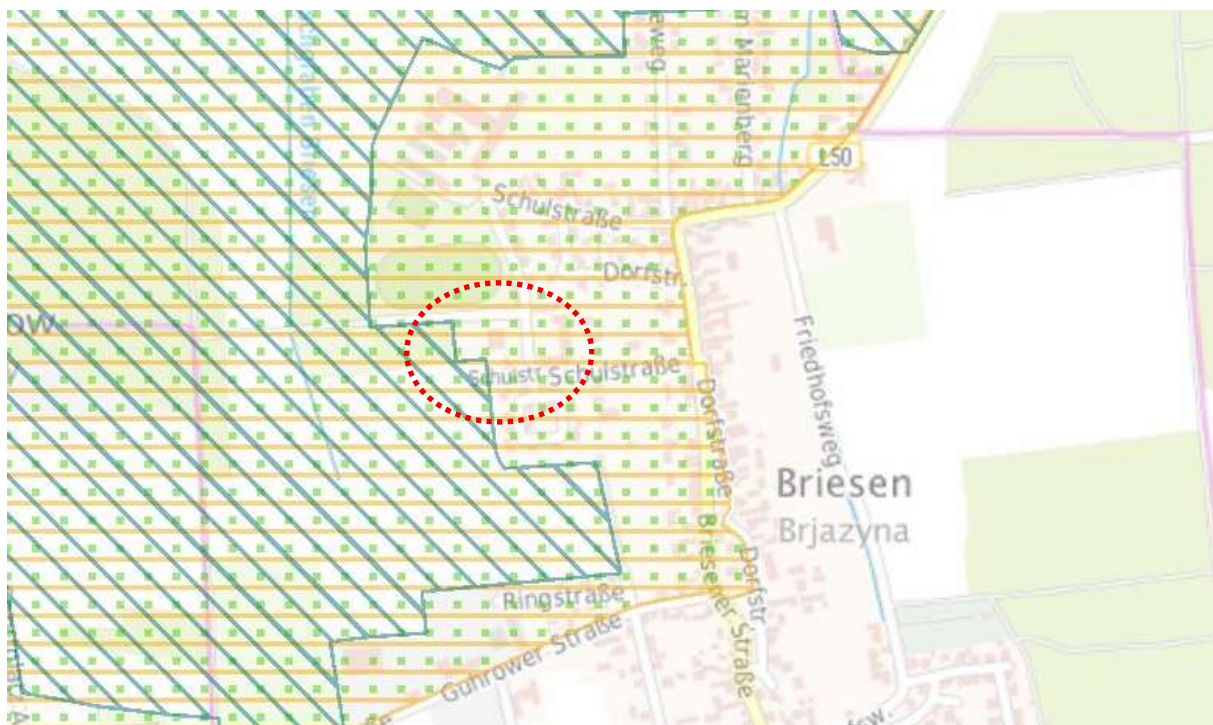
Nach § 9 Abs. 1 BNatSchG ist es Aufgabe der Landschaftsplanung, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Sie dient als fachliche Grundlage für Planungen und Verwaltungsvorfahren, welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben können.

Für das Gebiet des Amtes Burg (Spreewald) bzw. für die Gemeinde Briesen/Brjazyna liegt bislang kein Landschaftsplan (L-Plan) vor.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des UNESCO Biosphärenreservates Spreewald und ist somit Teil dieses großräumigen Schutzgebiets. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für das UNESCO Biosphärenreservat Spreewald konkretisiert auf regionaler Ebene die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 10 und 11 BNatSchG. Der Plan benennt für die Gemeinde entsprechende Ziele zum Erhalt der typischen Spreewaldlandschaft, darunter naturnahe Gewässer, strukturreiche Wiesen und die Förderung extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Besonders betont wird die Bedeutung gewässersnaher Biotope im Raum Briesen/Brjazyna.

In enger Verbindung mit dem Landschaftsrahmenplan stehen die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Campus Briesen“ tangierten und somit relevanten Schutzgebietskulissen des LSG Biosphärenreservat Spreewald sowie des Natura-2000-Gebietes - Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) Spreewald und Lieberoser Endmoräne (Gebietsnummer DE4151421).

Abbildung 6: Planausschnitt – LSG Biosphärenreservat Spreewald und Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) im Bereich des Plangebiets/BP-Geltungsbereichs (rot) in der Gemeinde Briesen/Brjazyna



Quelle: Geoportal BfN (Bundesamt für Naturschutz)

Erläuterung: LSG Biosphäre (waagrecht gestreift/orange) - Europäisches Vogelschutzgebiet (diagonal gestreift/grün)

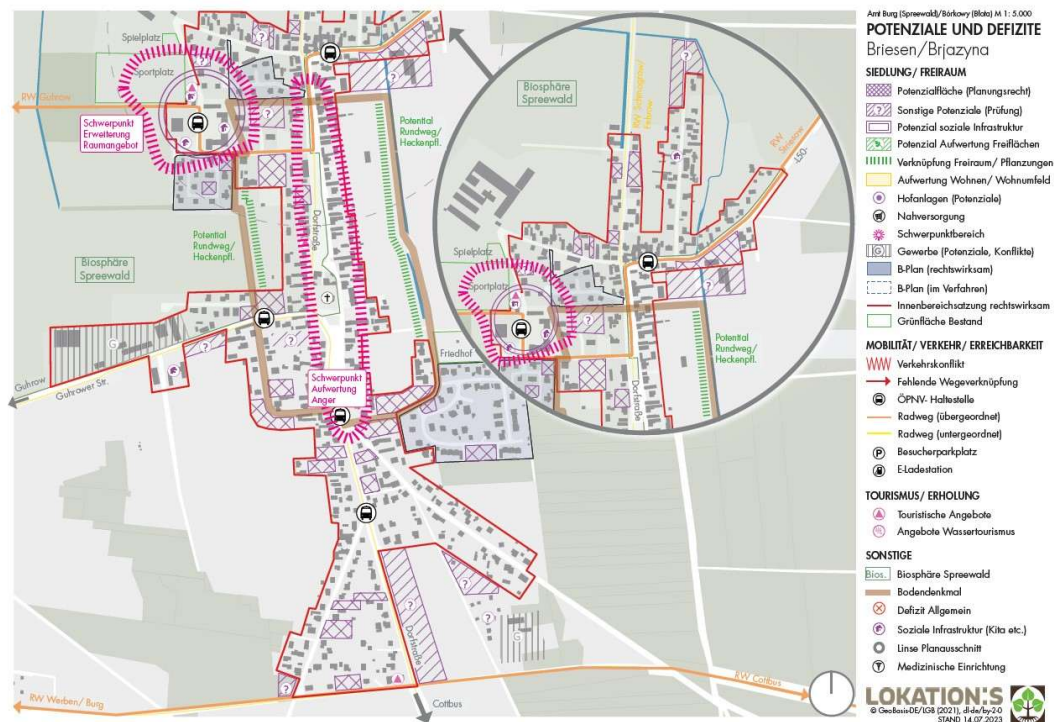
5.2.2. Integriertes Entwicklungskonzept (IKEK) für das Amt Burg/Spreewald

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) für das Amt Burg (Spreewald) in der vom Amtsausschuss im Juli 2024 beschlossenen Fassung formuliert strategische Ziele und Maßnahmen für eine zukunftsorientierte Entwicklung in den sechs Gemeinden – inklusive der Gemeinde Briesen/Brjazyna – im Amtsgebiet. Das Konzept bündelt die Themen Siedlungsentwicklung, Daseinsvorsorge, Tourismus, Kultur und Klimaschutz in einem gemeinsamen Leitbild. Im Konzept sind für jede Gemeinde konzeptionelle Aussagen zu zukünftigen Entwicklungen mit Maßnahmenplänen untersetzt.

Die mit diesem Bebauungsplan geplanten Entwicklungen basieren maßgeblich auf den räumlich-thematischen Schwerpunkten in der Gemeinde Briesen/Brjazyna. Danach wurde das Areal um den Standort Schule/Mehrzweckgebäude/Sportplatz als ein räumlicher Fokus bestimmt, welcher nachhaltig tragfähig und multifunktional nutzbar für Jung und Alt weiterentwickelt werden soll.

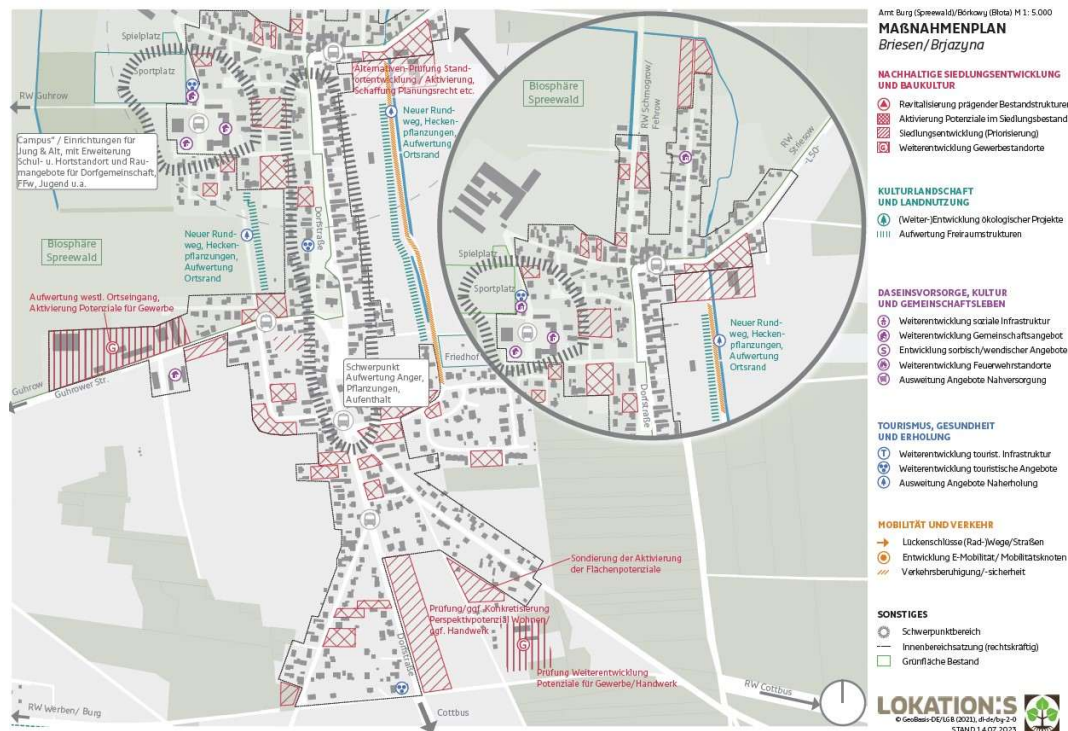
In den folgenden Abbildungen sind hieraus die für die Gemeinde analysierten Potenziale und Defizite sowie darauf aufbauend die Schwerpunkte für Entwicklungen dargestellt. Darin ist im Besonderen jeweils – im Plan oben links bzw. in der „Linse“ - der Bereich um den heutigen Gemeinbedarfsstandort beiderseits der Schulstraße am westlichen Ortsrand als besonders relevant herausgestellt.

Abbildung 7: Plan Potenziale & Defizite, Gemeinde Briesen/Brjazyna, IKEK (2024)



Quelle: IKEK 2024 (LOKATION:S GmbH)

Abbildung 8: Maßnahmenplan, Gemeinde Briesen/Brjazyňa, IKEK (2024)



Quelle: IKEK 2024 (LOKATION:S GmbH)

5.2.3. Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung

Die Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald) wurde zuletzt im Juli 2024 erstellt. Diese bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Flächen- bzw. Raumbedarfes der Schule sowie des Hortes im Plangebiet. Weitergehende Ausführungen zur konkreten Bedarfsplanung bzw. -entwicklung für die Gemeinde Briesen/Brjazyňa finden sich in Kapitel 6.3.

5.2.4. Kommunales Klimaschutzkonzept / Kommunale Wärmeplanung

Ggf. ergänzen, soweit vorliegend bzw. nach Relevanz für das Plangebiet

5.2.5. Denkmalschutz

Für Planungen und Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind Anforderungen des Denkmalschutzes gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

■ Baudenkmale

Das Schulgebäude ist als Baudenkmals in der Denkmalliste des Landkreises Spree-Neiße eingetragen (OBJ-Dok-Nr. 09125289). Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Wirkung des Denkmals beeinflussen können, bedürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG der denkmalrechtlichen Erlaubnis.¹

■ Bodendenkmäler

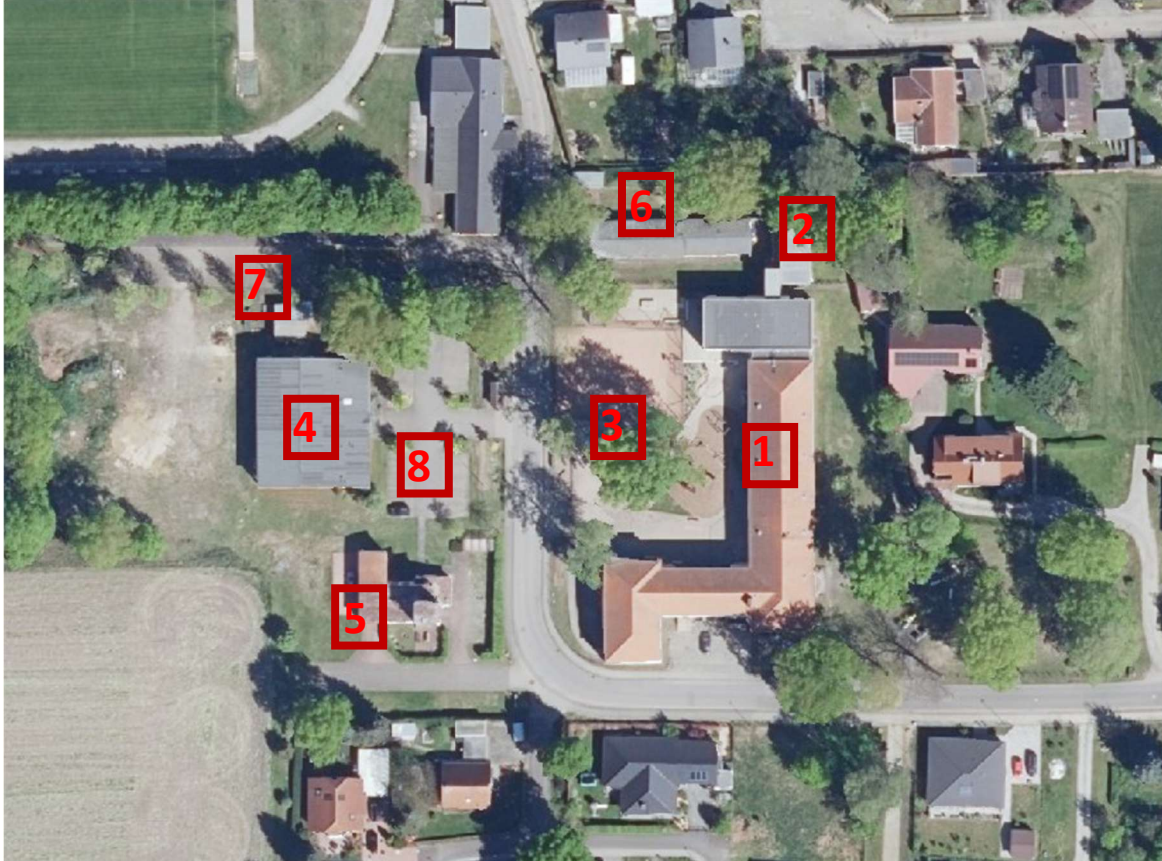
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

¹ Quelle: <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09125289.xml>

6. BESTANDSANALYSE PLANGEBIET UND UMGEBUNG

6.1. Bebauung und Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Abbildung 9: Luftbild zum Plangebiet mit Gebäuden



Quelle: eigene Darstellung

Im Plangebiet bzw. Geltungsbereich befinden sich folgende Gebäude samt Nutzungen:

[1] Schulgebäude mit Erweiterungsbau

Das denkmalgeschützte Schulgebäude wurde 1954 nach Plänen von Wilhelm Flemming anstelle des ehemaligen Briesener Gutshauses errichtet. Der zweigeschossige Putzbau aus Ziegelmauerwerk mit klassischer Fassadengliederung und Walmdach ist typisch für die Architektur der Nachkriegszeit. Die Fenster sind mit weißgeputzten Rahmungen versehen und in gleichmäßigen Abständen angeordnet. Das Gebäude wurde 2009 saniert.

Nördlich an das historische Schulgebäude angrenzend wurde 2017 ein barrierefreier Anbau errichtet, der gegenwärtig durch den Hort und schulische Zwecke genutzt wird.² Mit dem zweigeschossigen Erweiterungsbau wurden weitere multifunktional nutzbare Räume geschaffen. Ein Aufzug schafft hier zudem Barrierefreiheit auch zum historischen Schulgebäude.³

² Quelle: <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09125289.xml>

³ Quelle: <https://mil.brandenburg.de/mil/de/presse/detail/~03-05-2019-deckenfest-fuer-den-anbau-der-grundschule-in-briesen#>

[2] Temporäre Container-Anlage für erweiterte schulische Nutzungen

Nördlich des Erweiterungsbaus befindet sich eine ergänzende temporäre Containeranlage am Schulgelände, die das aktuelle Raumangebot der Schule erweitert. Die Containeranlage verfügt gegenwärtig über eine befristete Baugenehmigung **bis zum Jahr (ergänzen)**

[3] Außenanlagen

Dem Schulstandort sind bzgl. der Nutzung bzw. Mitnutzung mehrere Außenanlagen zugeordnet. Hierzu gehören östlich der Schulstraße der Schulhof mit Pausen- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Sportangebot („Bolzkäfig“). Östlich des alten Schulgebäudes befindet sich eine Grünfläche, die als Schulgarten genutzt wird. Außerdem durch schulische Nutzungen mitgenutzt werden Parkplatzflächen sowie das Mehrzweckgebäude (Schulsport) westlich der Schulstraße sowie außerhalb des Plangebietes der Sportplatz.

[4] Mehrzweckgebäude (MZG)

Westlich des Schulgebäudes und der bisherigen Schulstraße befindet sich eine Mehrzweck- und Sporthalle, die 2009 als Neubau errichtet wurde.⁴ Diese dient sowohl dem Schulsport als auch dem Vereins- und Breitensport des Ortes sowie auch überörtlich.

[5] Feuerwehrgebäude / Gerätehaus Freiwillige Feuerwehr

Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich westlich der Schulstraße südlich der Mehrzweckhalle und dient als zentrale Einrichtung der örtlichen Feuerwehr. Das Feuerwehrhaus umfasst eine Fahrzeughalle mit Sozialräumen im Obergeschoss, die teils für Gemeindezwecke mitgenutzt werden. Bereits konkret geplant und Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes mit Stellflächen bzw. Außenanlagen.

[6] Vereinshaus „Briesener Bogensport“

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich das Vereinshaus des Bogensportvereins „Briesener Bogensport“, der seit 2005 am Standort ansässig ist. Die Vereinsanlagen umfassen das eingeschossige Vereinshaus sowie Trainings- bzw. Schiessflächen im Außenbereich nördlich des Gebäudes. Der Verein ist über die sportlichen Aktivitäten hinaus wichtiger Treffpunkt der örtlichen Gemeinschaft.

[7] Temporärer Container für Jugendklub

Zwischen Mehrzweckgebäude und Sportplatz befindet sich ein temporär genutzter Container, welcher dem Jugendklub bzw. den Jugendlichen im Ort einen wetterfesten Raum bietet.

[8] Öffentliche Parkplatzflächen

Im Plangebiet befinden sich bislang Flächen für das Parken von Pkw westlich der Schulstraße vor dem Mehrzweckgebäude sowie im nordwestlichen Teil des Plangebiets am Weg nach Guhrow. Die Parkplatzflächen werden nach Tageszeit und Wochentag im Zusammenhang mit schulischen sowie vereins- und veranstaltungsbezogenen Angeboten im Plangebiet sowie am Sportplatz genutzt.

6.2. Topografie, Baugrund, Altlasten, Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zudem sind im Plangebiet bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit keine auffälligen Besonderheiten zu Topografie bzw. Geländerelevanz zu ermitteln.

Den (potenziellen) Baugrund betreffend sind derzeit im Plangebiet keine Besonderheiten bekannt.

Im Geltungsbereich bzw. Plangebiet befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler (s. Kap. 5.2.5.)

Zudem siehe die Ausführungen / Bewertungen im Umweltbericht

⁴ Quelle: <http://www.frischauf-briesen.de/geschichte.html>

6.3. Bedarfsplanung nach Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung

Die Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung für die Gemeinden im Amt Burg (Spreewald) wurde zuletzt 2024 erstellt. Laut aktueller Bedarfsplanung des Schulamtes liegt der künftige Raumbedarf für Briesen/Brjazyna zwischen 170 und 220 Schüler:innen.

Gemäß Raumprogrammempfehlung des Landes Brandenburg liegt der beschriebene Bedarf von 170 bis 220 Schüler:innen zwischen einer einzügigen und zweizügigen Grundschule. Anhand dieser Grundlagen kann ein Mittelwert abgeleitet werden, um den genauen Raumbedarf abzugleichen. Bereits heute bestehen am Plangebiet hierzu räumliche Engpässe. Die vorhandenen Raum- bzw. Flächenkapazitäten werden teilweise durch die gemeinsame Nutzung von Räumen für die Schule, den Hort und die Ganztagsbetreuung sichergestellt. Diese Doppel- bzw. Mehrfachnutzung führt in der Praxis zu organisatorischen und pädagogischen Nutzungskonflikten und wird seitens des Trägers der öffentlichen Jugendhilfe langfristig nicht als geeignete Lösung angesehen. Zudem sind bzgl. der Anzahl der Betreuungskinder und den jeweiligen Nutzungskontext (Pausen, Hort etc.) die bislang hierfür bestehenden Freiflächen im Umfang sowie in deren Ausstattung nur eingeschränkt ausgelegt.

Der in der Planung der Amtsverwaltung prognostizierte Raumbedarf wird durch die schrittweise Einführung des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung zusätzlich erhöht. Bis zum Jahr 2030 wird dieser Anspruch auf alle Grundschuljahrgänge ausgeweitet. Daraus ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die räumliche Ausstattung und Organisation des Schulstandortes. Die Bedarfsplanung empfiehlt eine Weiterentwicklung der vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Gebäuden und erforderlichen Außenanlagen, um eine bedarfsgerechte Versorgung langfristig sicherzustellen.

6.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Die Buslinien 46 und 47 der Cottbus Verkehr GmbH bedienen die Gemeinde und verbinden diese regelmäßig mit Cottbus und Burg (Spreewald). Die Linie 46 führt von Kolkwitz über Limberg nach Briesen/Brjazyna in Richtung Burg (Spreewald)/ Bórkowy (Błota), während Linie 47 die Verbindung von Cottbus/Chóśebuz über Briesen/ Brjazyna nach Burg (Spreewald)/ Bórkowy (Błota) herstellt. Beide Linien sind Teil des PlusBus-Netzes. Die Fahrtzeiten betragen rund 20 Minuten zur Cottbusser Innenstadt und etwa 18 Minuten nach Burg (Spreewald)/ Bórkowy (Błota). Damit ist das Plangebiet verkehrlich angemessen erschlossen.

Die Schule in Briesen/Brjazyna wird in der Schulzeit mit Schulbusverkehr bedient. Die Haltestelle befindet sich bislang im Plangebiet an der Schulstraße zwischen Schule und Mehrzweckgebäude/Parkplatz.

Die Schulstraße bildet gegenwärtig als von der Dorfstraße abgehende Ringerschließung im örtlichen Verkehrsnetz eine Anliegerstraße für motorisierten Individualverkehr sowie Rad- und Fußverkehr. Außerdem wird die Schulstraße im Zusammenhang mit schulischen und vereinsbezogenen Angeboten (MZG, Sportplatz) für die Einwohnerschaft des Ortes sowie auch benachbarter Orte genutzt. Zudem nutzt der nördlich gelegene Landwirtschaftsbetrieb die Schulstraße mit dem nordwestlich das Plangebiet begrenzenden Weg nach Guhrow/Góry, um auf kurzem Wege eigene landwirtschaftliche Flächen zu erreichen. Der Weg nach Guhrow/Góry ist hier der Landwirtschaft und als Radwegeverbindung zum Nachbarort vorbehalten.

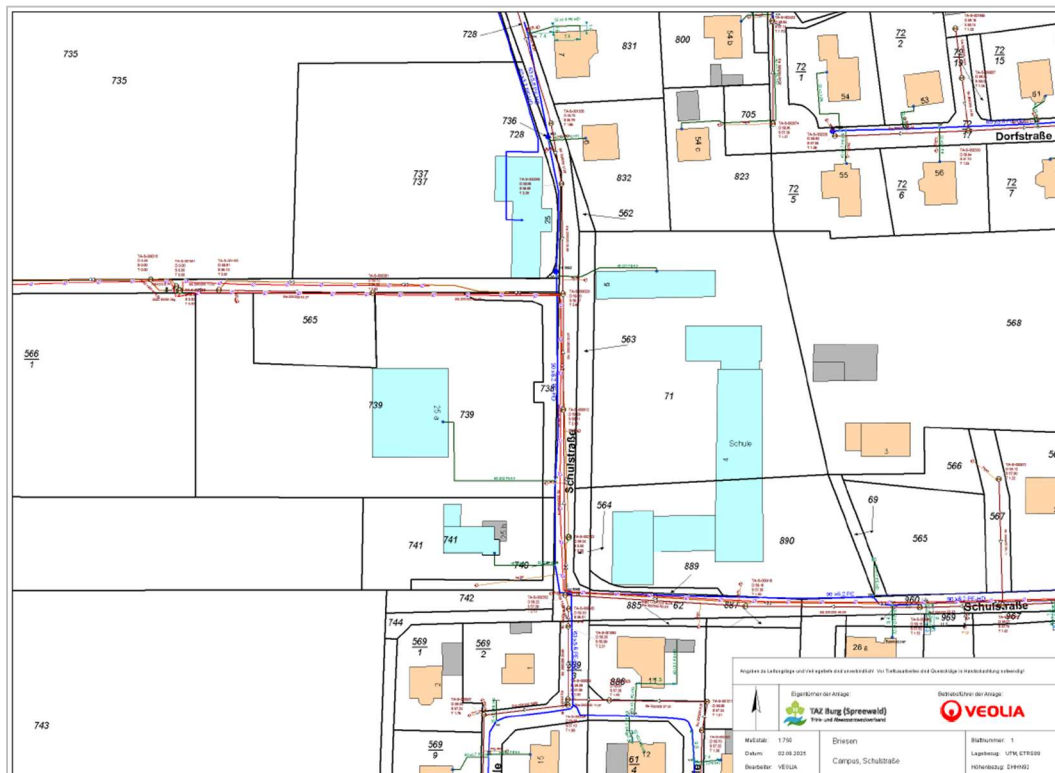
Die örtliche freiwillige Feuerwehr, die sich im südlichen Plangebiet befindet, nutzt bei Einsätzen weitgehend die direkte Verbindung zur Dorfstraße am Südrand des Plangebiets bzw. Geltungsbereichs.

6.5. Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

6.5.1. Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Die Darstellung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung im Plan basiert auf der Leitungsauskunft des Trink- und Abwasserzweckverbandes Burg (Spreewald) (TAZ). Im Plangebiet sind Trinkwasser- und Abwasserleitungen (Hauptleitungen und querende Hausanschlüsse) vorhanden. Die konkrete Lage der Leitungen ist bei nachfolgenden Planungs- und Baumaßnahmen zu prüfen. Die in den allgemeinen Regeln der Technik vorgeschriebenen Mindestabstände zu Trink- und Abwasserleitungen sind einzuhalten. Außerdem sind Querungen der Trink- und Abwasserleitungen des TAZ Burg möglichst zu vermeiden.

Abbildung 10: Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung



Quelle: TAZ Burg

6.5.2. Oberflächenwasserableitung

ggf. weiter zu ergänzen.

Die Regenentwässerung muss auf den Grundstücken selbst erfolgen. Die in den Straßen befindliche Entwässerung (nur im neueren Bereich der Schulstraße vorhanden) ist nur für das anfallende Regenwasser auf der Straße bzw. Gehwegen selbst ausgelegt.

6.5.3. Löschwasserversorgung

über Bauverwaltung im Haus zu Brandbekämpfung angefragt

Nach Bedarf aus frühzeitiger Beteiligung Fachstellen / TöB ergänzen

6.5.4. Elektroenergie / Gasversorgung

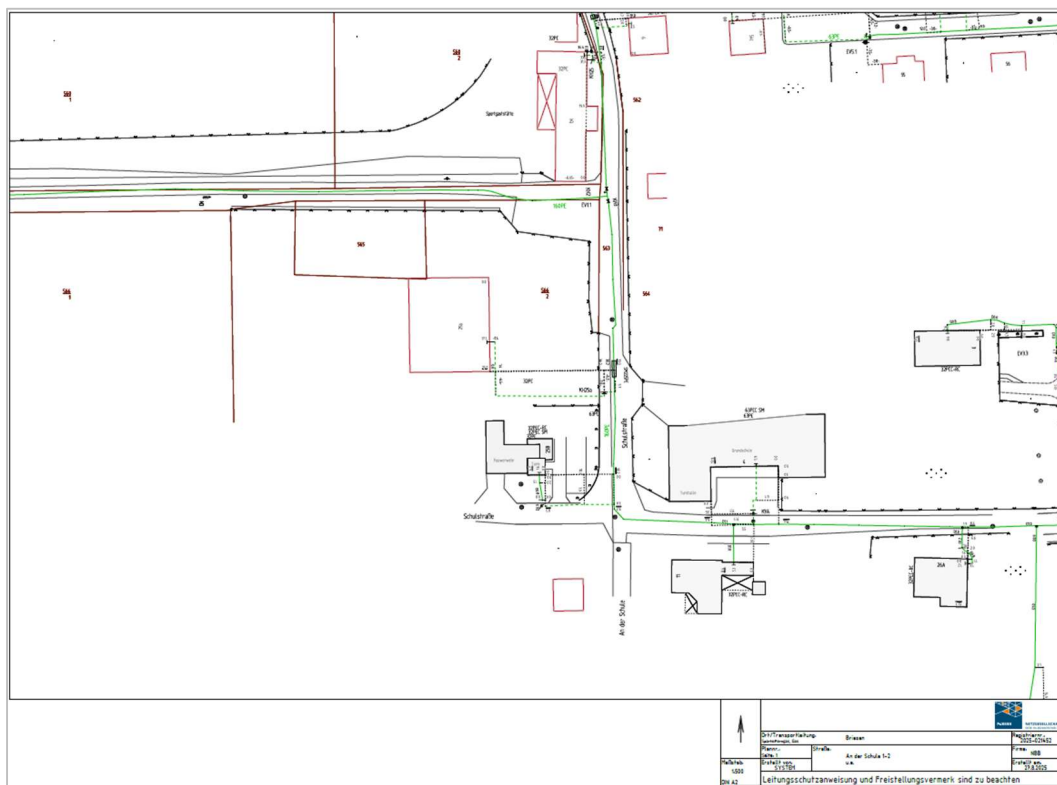
Die Darstellung der Energieversorgung basiert auf der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH. Demnach befinden sich im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH, wie Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungskabel oder Nachrichtenverbindungen.⁵ Gemäß Auskunft der MITNETZ GAS befinden sich im Plangebiet keine von der MITNETZ GAS betriebenen Gasanlagen. Aussagen zu Anlagen anderer Netzbetreiber oder Träger öffentlicher Belange sind hiervon unberührt.⁶

Gemäß Auskunft der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG sind Gasleitungsanlagen im Plangebiet vorhanden. Im Rahmen nachfolgender Planungs- und Baumaßnahmen sind die Belange des Leitungsschutzes zu berücksichtigen. Die genaue Lage und Verlegetiefe der Anlagen ist im Zuge der Ausführungsplanung zu überprüfen.⁷

Gemäß Auskunft der Tycza Energy GmbH befinden sich im Plangebiet keine von der Tycza Energy GmbH betriebenen Gasversorgungsleitungen im öffentlichen Raum.⁸

Gemäß Auskunft der PRIMAGAS Energie GmbH befinden sich innerhalb des Plangebiets keine von der PRIMAGAS Energie GmbH betriebenen Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich.⁹

Abbildung 11: Netzauskunft NBB - Gas- und Energieversorger



Quelle: Netzauskunft NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, August 2025

⁵ Netzauskunft 50Hertz Transmission GmbH vom 27.08.2026 (o.A.)

⁶ Netzauskunft MITNETZ GAS von August 2025 (o.A.)

⁷ Netzauskunft NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 29.08.2025 (Benjamin Kiesow)

⁸ Netzauskunft Tycza Energy GmbH vom 27.08.2025 (o.A.)

⁹ Netzauskunft PRIMAGAS Energie GmbH vom 27.08.2025 (o.A.)

6.5.5. Telekommunikation

Im Plangebiet in ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden.

Gemäß bisheriger Auskunft der Tele Columbus Gruppe befinden sich im Plangebiet keine von der Tele Columbus Gruppe betriebenen Erdkabelanlagen.¹⁰

Gemäß Planauskunft der Vodafone GmbH /Vodafone West GmbH befinden sich innerhalb des Plangebiets keine von den Unternehmen betriebenen Telekommunikationsanlagen.¹¹

Gemäß Stellungnahme der DNS Internet Service GmbH befinden sich innerhalb des Plangebiets keine von der DNS betriebenen Rohr- und Kabelsysteme.¹²

Gemäß vorliegenden Bestandsunterlagen befinden sich im Plangebiet Glasfaserleitungen der Telekommunikationsinfrastruktur. Die vorhandenen Anlagen sind bei der weiteren Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Abbildung 12: Auskunft Glasfaserausbau



Quelle:

6.5.6. Abfallentsorgung

Nach Bedarf aus frühzeitiger Beteiligung Fachstellen / TöB ergänzen

6.6. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Bis auf zwei tangierte Flurstücke im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich im Gemeindeeigentum. Mit dem geplanten Umgriff des Bebauungsplanes wird im südwestlichen Geltungsbereich die Herauslösung von Teilflächen zweier tangierter, bislang landwirtschaftlich genutzter Flurstücke notwendig. Erforderliche Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Flächen befinden sich hierzu im Verfahren.

¹⁰ Netzauskunft Tele Columbus Netz GmbH vom 27.08.2025 (o.A.); Gültigkeit nur 6 Monate

¹¹ Netzauskunft Vodafone GmbH vom 24.09.2025 (o.A.)

¹² Netzauskunft DNS: NET Internet Service GmbH vom 27.08.2025 (o.A.)

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7. STÄDTEBAULICHE STUDIE „CAMPUS BRIESEN“ ALS GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Die Erarbeitung der konzeptionellen Planungsgrundlagen – auch - für diesen Bebauungsplan erfolgte in Zusammenarbeit mit Schule, Hort, Gemeindevertretung und Amtsverwaltung. Ziel war es, geeignete Erweiterungsalternativen für die schulischen Nutzungen zu identifizieren und räumlich zu verorten sowie dabei benachbarte Nutzungen im Bestand zu sichern und ihrer Entwicklung im konfliktfreien Mit- und Nebeneinander neue Möglichkeiten zu eröffnen.

Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Studie bildete der Ansatz der Schaffung eines sicheren, erweiterten, in sich geschlossenen und strukturierten Schulhofes für die Kinder der Schule. Zudem sollte die bestehende Nutzung des ansässigen Bogensportvereins erhalten und in die Planung integriert werden.

Mit der Bestandsanalyse wurden die Flächenbedarfe für Unterricht, Betreuung, Freiflächen und ergänzende Nutzungen ermittelt. Daraufhin wurden vier Varianten zur räumlichen Weiterentwicklung des Schul- und Hortstandorts erarbeitet. Die Varianten untersuchten unterschiedliche Ansätze zu Gebäudeerweiterungen, Freiraumorganisation und Integration bzw. räumliche Neuordnung bestehender Nutzungen im Plangebiet.

Aus dem Variantenvergleich hat die Gemeindevertretung die Vorzugsvariante V3b bestätigt, die damit die Grundlage für die Erstellung dieses Bebauungsplanes bildet.

Die Volumenstudie in vier Varianten wurde unter der Maßgabe erstellt den Gebäudebestand zu erhalten, möglichst wenig Gebäudesubstanz zu entfernen und zusätzliche Raumbedarfe durch ergänzende Maßnahmen wie Anbau oder Erweiterungsbauten zu schaffen. In allen Varianten wurden die Bestandsgebäude und räumliche Bezüge zu Erweiterungen sowie im räumlichen Gesamtkonzept mitgedacht. Zielsetzung war es dabei außerdem, etwaige Erweiterungsbauten als Bestandteil eines „Campus“ als Ort der Gemeinschaft in Verknüpfung zum städtebaulichen Umfeld und ohne übermäßige Beeinträchtigung von Freiflächen zu realisieren.

I. Variante 1

- Abriss des Bogensportgebäudes, alle weiteren Gebäude erhalten und teils erweitern
- Anstelle des Bogensportgebäudes wird ein zweistöckiger Neubau geplant
- die Mehrzweckhalle wird im nord-westlichen Bereich baulich erweitert
- Erweiterung des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr um ein Geschoss
- Hort wird aus dem Campus ausgelagert
- Rückbau der Schulstraße und damit Erweiterung nutzbarer Freiflächen am Campus

II. Variante 2

- ebenfalls Abriss des Bogensportgebäudes
- an gleicher Stelle ist ein Neubau als Schulerweiterung mit Mensa geplant
- keine Erweiterung der Mehrzweckhalle
- Erweiterung des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr um zwei Geschosse
- Hort wird aus dem Campus ausgelagert

III. Variante 3a

- Erhalt des Bogensportgebäudes (kein Abriss von Bestandsgebäuden)
- Erweiterung der Mehrzweckhalle durch 2 Bauteile (östlich und westlich) als Schulerweiterung mit Mensa und Bibliothek
- Erweiterung des Gebäudes der freiwilligen Feuerwehr um ein Geschoss
- Hort wird aus dem Campus ausgelagert
- Rückbau der Schulstraße und damit Erweiterung nutzbarer Freiflächen am Campus

IV. Variante 3b: Vorzugsvariante

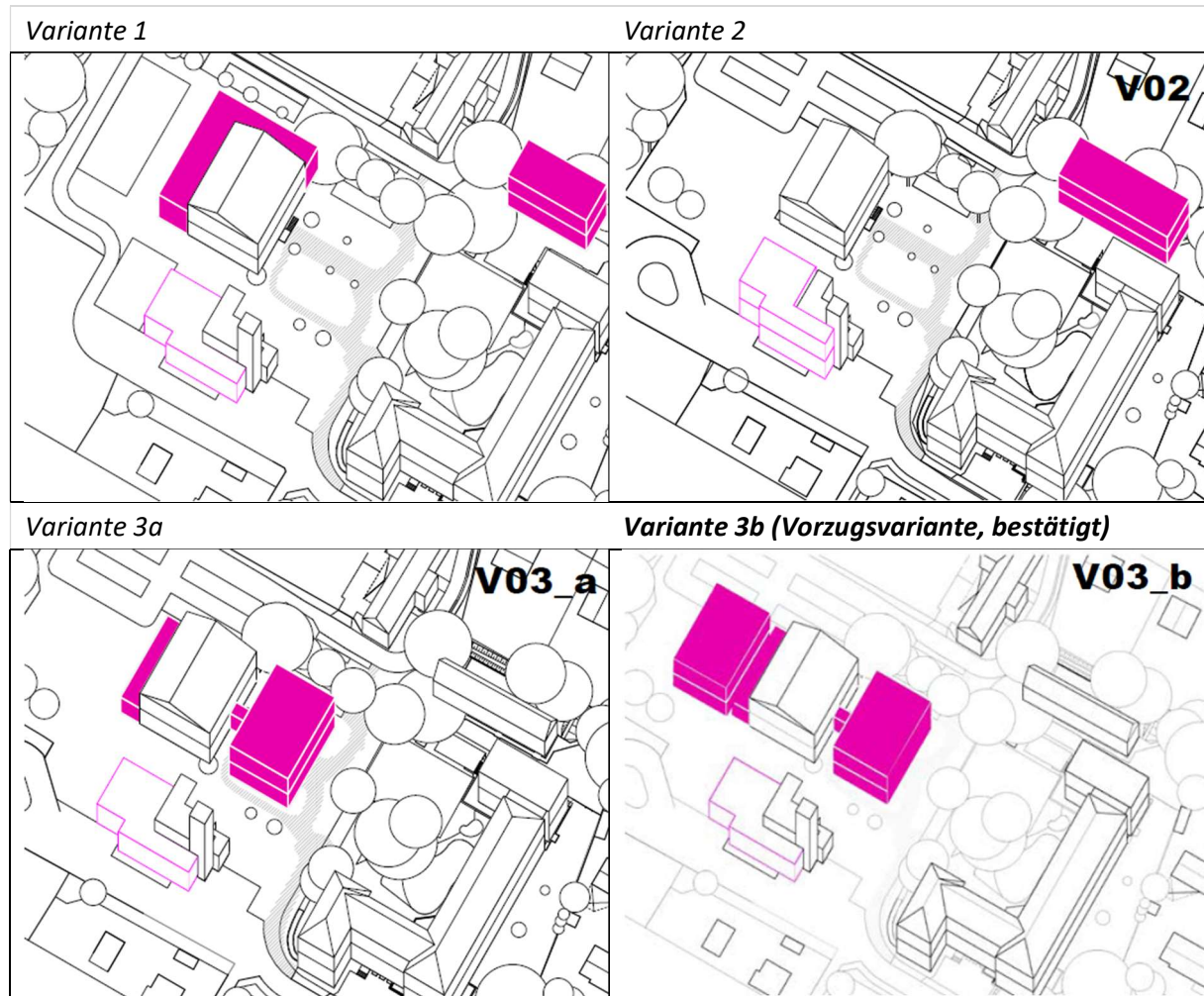
Kernelement der Vorzugsvariante ist der Rückbau bzw. die Schließung der Schulstraße, sodass ein verkehrsberuhigter und in sich geschlossener „Campus“ mit erweiterten, sicher und multifunktional nutzbaren Freiflächen entsteht. Nach Straßenrückbau wird eine neue Freiraumfläche gestaltet; damit wird für den Schulbusverkehr eine Wendeschleife erforderlich. Ebenso bedarf es der Verlagerung bislang unmittelbar östlich des Mehrzweckgebäudes vorhandener Parkplätze.

Eingriffe in Bestandsgebäude werden auf ein Minimum beschränkt; mit dem denkmalgeschützten Schulgebäude wird behutsam umgegangen, das angrenzende Vereinshaus bleibt erhalten.

Insgesamt sind somit drei Neubauten vorgesehen, die sich in das bestehende Gebäudegefüge einfügen. Zwei Baukörper werden östlich und westlich an das Mehrzweckgebäude (MZG) angegliedert, die maximal dessen Kubatur und Höhe aufnehmen. Es entstehen kompakte, maximal 2-geschossige Baukörper – östlich mit Mensa und Bibliothek, westlich als Neubau eines Hortgebäudes.

Zudem wird das Gebäude der Feuerwehr erweitert als westlich an das Bestandsgebäude geplanter Anbau – auch - mit Raumangeboten für Gemeinde und Jugendklub sowie Frei- und Stellflächen.

Abbildung 13: Städtebauliche Studie zur „Campus-Entwicklung“ - Varianten im Überblick (2024)



Quelle: Städtebauliche Studie Campus Briesen (2024, (Auftragnehmer: LOKATION:S GmbH / Baupiloten, Berlin)

8. PLANKONZEPT

Städtebaulich-konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplans bildet die Vorzugsvariante 3b der vorgeschalteten Städtebaulichen Studie, die als Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung abgeleitet und durch die Gemeindevertretung im Sinne des kommunalen Planungswillens bestätigt wurde.

8.1. Nutzungen im Plangebiet

Wie vorab unter der Vorzugsvariante 3b beschrieben, ist innerhalb der im Folgenden im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzten Nutzungsbereiche des Plangebietes kein Abriss von Bestandsgebäuden vorgesehen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind zukünftig allenfalls untergeordnete bauliche Entwicklungen des denkmalgeschützten Schulgebäude betreffend vorgesehen.

Der Flächen- bzw. Raumbedarf der Schule, des Hortes, des Jugendklubs sowie der Gemeinde selbst wird über Erweiterungen am Feuerwehrgebäude sowie mit zwei kompakten Neubauten beiderseits des Mehrzweckgebäudes jeweils westlich der bisherigen Schulstraße vorgesehen. Westlich des Mehrzweckgebäudes sollen insbesondere Hortnutzungen sowie östlich erforderliche Räume für die Schule mit Mensa und Bibliothek sowie ergänzende Gemeinschaftsnutzungen entstehen.

Für Raumbedarfe der Gemeinde und des bislang im Container untergebrachten Jugendklubs entstehen neue Raumangebote im Erweiterungsbau der Feuerwehr, so dass die temporäre Container-Nutzung durch den Jugendklub nördlich des MZG zukünftig entfällt.

Nördlich der historischen Schule mit Erweiterungsneubau ermöglicht das Plankonzept zum Bebauungsplan im Bereich der heutigen Container-Anlage (Schule) mittel- und längerfristig flexible Entwicklungsoptionen für erweiterte schulische Zwecke und/oder für sportliche Nutzungen.

Der Übergang zum Landschaftsraum im westlichen Teil des Geltungsbereichs soll als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung insbesondere landschaftsökologische und städtebaulich-gestalterische Funktionen übernehmen. Hier soll im Südwesten eine Grünstruktur den Ortsrand gestalterisch abgrenzen bzw. aufwerten und zugleich Eingriffe im Geltungsbereich mittels geeigneter Pflanzungen kompensieren. Nördlich hiervon wird ein Teil der Grünfläche als Außenanlagen für den Hort vorgesehen – für Spiel, Bewegung und Naturerfahrung.

8.2. Verkehrliches Erschließungskonzept

Aufbauend auf die Ergebnisse in der Städtebaulichen Studie und der Vorzugsvariante 3b wurde im laufenden Bebauungsplanverfahren eine Konkretisierung der Neuordnung der erforderlichen Zahl an Parkplätzen im Plangebiet vorgenommen (s. folgende Abbildungen). Die bislang östlich des MZG im schulischen und außerschulischen Zusammenhang genutzten Parkplätze finden nach ihrer Anzahl nunmehr alternative Angebote am Weg nach Guhrow.

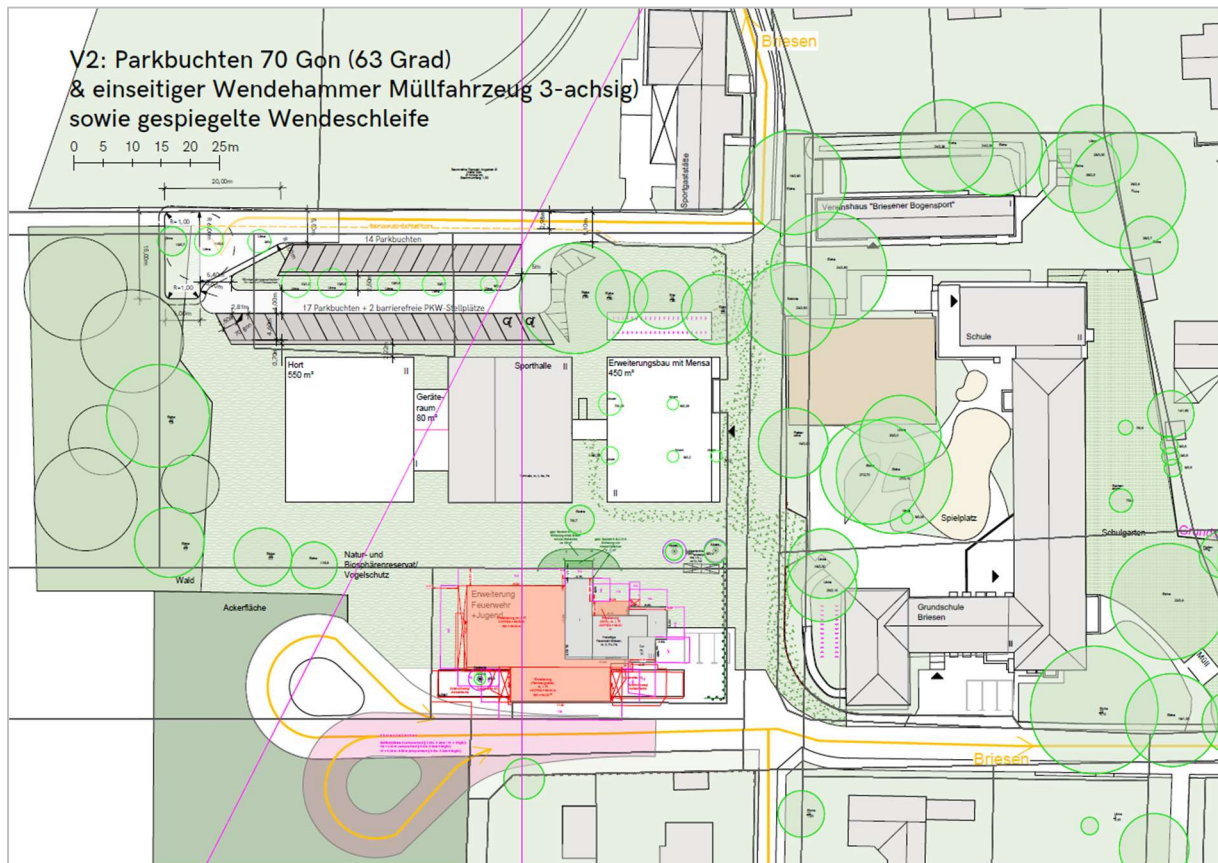
Mit dem geplanten Rückbau bzw. der Schließung der Schulstraße wird zudem eine veränderte Verkehrsführung nördlich und südlich des zukünftig in sich geschlossenen Campus erforderlich. Aufbauend auf den entwickelten verkehrlichen Planalternativen werden im Bebauungsplan (Planzeichnung) jeweils Wendeooptionen für Pkw und Lkw bzw. Busverkehr ermöglicht.

Nördlich wird diese als Wendeschleife über die öffentliche Parkfläche gewährleistet, südlich ist eine Wendeschleife geplant, die sowohl Bus-/Schulbusverkehre, als auch Müllentsorgung und erforderliche Verkehrsbewegungen der Feuerwehr absichern. Die in den Planungsalternativen sowie mit den

Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehenen Maße gewährleisten nördlich und südlich die Wendeoptionen für größere Fahrzeuge.

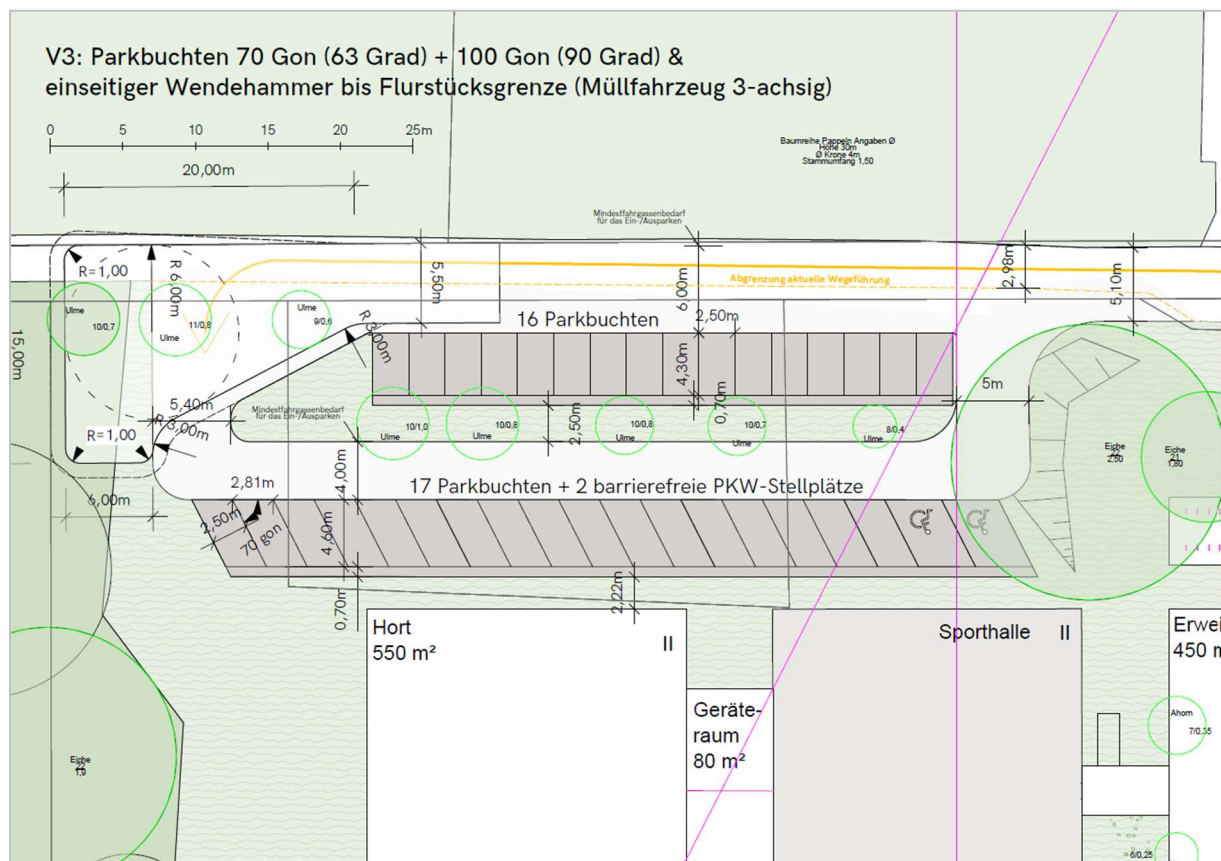
Da der Abschnitt der Schulstraße zwischen Schule und Mehrzweckgebäude zukünftig in sich geschlossen sein soll, wird für nichtmotorisierte Fußgänger und Radfahrende eine optionale Wegeverbindung im westlichen Plangebiet vorgesehen. Über diese ist der Weg nach Guhrow (Rad- und Landwirtschaftsweg) ebenso zu erreichen wie die Nutzungen am nördlich gelegenen Sportplatz. Mit der im Bedarfsfall ermöglichten Querung des westlichen Plangebiets für einen einzelnen Begünstigten wird dem geäußerten Bedarf des örtlichen Landwirtschaftsbetriebes entsprochen.

Abbildung 14: Vorzugsvarianten für die verkehrliche Erschließung nördlich und südlich im Plangebiet



Quelle: LOKATION:S GmbH

Abbildung 15: Vorzugsvariante zur Anlage von Wendeoption und öffentlichen Parkplätzen nördlich



Quelle: LOKATION:S GmbH

9. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

9.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch die Planzeichnung bestimmt. Im Geltungsbereich befinden sich die in Kapitel 1 / Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken. Die südwestlich im Geltungsbereich gelegenen Teile von zwei tangierten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstücken sind weitergehend zu vermessen und für die im Bebauungsplan geplante Nutzung als Grünfläche herauszulösen.

Verbindliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan in der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie ergänzenden Textfestsetzungen gemäß den Regelungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des BauGB i.V.m. der BauNVO.

9.2. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u.
Abs. 6 BauGB

Im Bebauungsplan wird der den „Campus“ im engeren Sinne bildende Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Hierbei wird aufgrund unterschiedlicher bestehender und geplanter Nutzungen nach der jeweiligen Zweckbestimmung wie folgt unterschieden:

- 1) Nutzungsbereich „1“ (östlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (hier: Vereinssport)“
- 2) Nutzungsbereich „2“ (westlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Schule und sozialen (hier: Kinderhort & Gemeinderäume) sowie sportlichen Zwecken (hier: Breiten- u. Schulsport) dienende Gebäude und Einrichtungen“.
- 3) Nutzungsbereich „3“ (südöstlich bisheriger Schulstraße) mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Gemeinderäume, Jugendklub)“.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung der Nutzungsbereiche 1, 2 und 3 sind allgemein zulässig: Bauliche Anlagen und Nutzungen, inklusive Freiflächenanlagen im Zusammenhang mit der Einrichtung und dem Betrieb der jeweils festgesetzten Zweckbestimmung. Allgemein zulässig sind zudem erforderliche Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spiel- u. Sportgeräte) mit erforderlichen Wegen und Zufahrten sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Mit den Festsetzungen wird die bauliche und nutzungsbezogene Entwicklung in den drei Nutzungsbereichen im Sinne der geordneten und konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung gewährleistet. Der so festgesetzte Entwicklungsrahmen ermöglicht der Gemeinde bedarfsgerechte Anpassungen für resiliente und multifunktionale Nutzungen im Plangebiet.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

9.3.1. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil der Gemeinbedarfsfläche mit festgesetzter Zweckbestimmung, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „1“ (östlich bisheriger Schulstraße mit Schule, Schulhof und Vereinssport) wird eine Grundfläche von 2.430 m² festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „2“ (westlich bisheriger Schulstraße mit Mehrzweckgebäude und hier östlich und westlich geplanten Neubauten) wird eine Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung im Nutzungsbereich „3“ (Feuerwehr-Gebäude mit Freiflächen und Erweiterungsbau für Feuerwehr, Gemeinderäume, Jugendklub) wird eine Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.
§ 19 BauNVO

9.3.2. Zahl der Vollgeschosse

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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m.
§ 20 BauNVO

Damit wird der Bedeutung des unter Denkmalschutz stehenden historischen Schulgebäudes bzgl. etwaiger Umfeldwirkungen besonders Rechnung wie auch der harmonischen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu südlich, nördlich und östlich benachbarter Wohnbebauung sowie zum westlich angrenzenden Landschaftsraum im LSG „Biosphärenreservat Spreewald“

9.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen jeweiliger Zweckbestimmung der Nutzungsbereiche 1, 2 u. 3 wird als Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bebauung ist gemäß Abständen des § 6 BbgBO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt und darf eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsflächen jeweiliger Zweckbestimmung in den Nutzungsbereichen 1, 2 u. 3 durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist jeweils zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. § 22
Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i.V.m. § 23
Abs. 3 BauNVO

Die getroffenen Festsetzungen zielen auf eine möglichst schonende und zugleich effiziente bauliche Inanspruchnahme bislang nicht versiegelter Flächen im Sinne des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Plankonzeptes.

9.5. Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in den Nutzungsbereichen 1, 2 u. 3 im Zusammenhang mit der jeweils geltenden Zweckbestimmung allgemein zulässig.

Garagen und Carports sind hier jeweils nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. §§ 12 u.
14 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 12
BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nach Zweckbestimmung 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4
BauGB i.V.m. § 14
BauNVO

Die Festsetzungen gewährleisten eine schonende und möglichst versiegelungsarme Nutzung von Flächen außerhalb der in Punkt 9.4 definierten Baugrenzen. Zudem sichern die Festsetzungen im Zusammenhang mit jeweiligen Zweckbestimmungen zukünftig ggf. erforderliche bauliche Ergänzungen in Verbindung mit relevanten landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

9.6. Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

Neben der Straßenverkehrsfläche umfasst dies die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ im nordwestlichen Geltungsbereich. Hier sind zudem Flächen für Zufahrten und Wege allgemein zulässig.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches zugehörig ist die hier geplante Wendeschleife.

Die im nordwestlichen Geltungsbereich geplante Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ umfasst die Parkplätze selbst sowie auch die Wendeoption für größere Fahrzeuge (Lkw, Müllentsorgung u.a.), so dass die Anforderungen an verkehrliche Belange gesichert werden.

9.7. Grünflächen

Neben der Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung wird der Übergangsbereich zum westlichen Landschaftsraum als Grünfläche festgesetzt. Damit wird städtebaulichen und ökologischen Anforderungen gleichermaßen Rechnung getragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünverbindung“ nordwestlich. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Festgesetzt wird zudem im südwestlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Schutzgrün / Ortsrandgestaltung“. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig. Dies entspricht der besonderen Funktion dieser Flächen für eine dorfgerechte Gestaltung des Siedlungsabschlusses sowie der Aufnahme von Pflanzungen zur Kompensation von baulichen Eingriffen.

Darüber hinaus wird eine private Grünfläche in Verbindung mit der Gemeinbedarfsfläche („B“) mit Zweckbestimmung „Außenanlagen Hort“ festgesetzt. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig, wie auch Spielgeräte u.a. im Zusammenhang mit der künftigen Freiraumnutzung, die für die Kinder auch im Sinne eines Naturerfahrungsraumes gestaltet werden soll.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

Die Festsetzungen der Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung am Westrand des Geltungsbereiches zielen auf einen schonenden Umgang mit Belangen von Natur, Landschaft und Boden im Übergang zum Landschaftsraum sowie ebenso auf die freiraumplanerische und landschaftsökologische Ausgestaltung des Ortsrandes bzw. des Landschaftsbildes.

9.8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b BauGB

Das Erfordernis zur Festsetzung verbindlicher Regelungen ergibt sich aus der mit dem Bebauungsplan möglichen baulichen Nutzung bislang unbebauter Flächen im Geltungsbereich. Ausführungen zur Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung sowie den Flächen bzw. Maßnahmen, auf denen eine Kompensation von Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden im Plangebiet erfolgen soll, sind dem Umweltbericht und ergänzendem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen. Danach sind zum gegenwärtigen Stand (Vorentwurf) des Bebauungsplanverfahrens mit obligatorischem Umweltbericht als Festsetzungen in der Planzeichnung mit Textfestsetzungen vorgesehen:

Flächenfestsetzung in der Planzeichnung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b BauGB

In der Planzeichnung ist eine entsprechende Fläche festgesetzt, die für die Kompensation von Eingriffen mittels geeigneter Pflanzmaßnahmen bestimmt ist und neben ökologischen Belangen auch städtebaulich-gestalterische Funktionen zur Ausgestaltung des Ortsrandes im Übergang zur Landschaft sichert.

Diese Flächenfestsetzung wird im Plan ergänzt durch Textfestsetzungen:

Steuerung Versiegelung - Befestigung von Oberflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

Danach sind Stellplätze, Zufahrten, Wege und Abstellflächen, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Bauzeitenregelung zum Schutz besonders geschützter Arten:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG

(1) Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. März bis 30. September des Jahres durchgeführt werden, sofern diese nicht im Konflikt mit Schutzbedürfnissen besonders oder streng geschützter Arten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen.

(2) In der Brutsaison (1. März bis 30. September) sind Bauarbeiten, die zu Störungen oder Zerstörungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten führen können, unzulässig, es sei denn, es liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor.

Erhalt von Gehölzen / Pflanzbindung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

In Verbindung mit der Planzeichnung zielt die Textfestsetzung auf die Erhaltung einzelner Bäume im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V. mit der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:

§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b

Die Kompensation von Eingriffen, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, soll insbesondere auf der vorgesehenen Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün/Ortsrandgestaltung durch

standortgerechte, heimische und den Erfordernissen der Klimaanpassung entsprechende Pflanzungen im erforderlichen Umfang erfolgen.

Pflanzliste:

Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Begrünung von Verkehrsflächen:

Bei Begrünung von Verkehrsflächen ist auf eine Eignung gem. GALK-Liste zu achten. Abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.

Weitergehende Ergänzungen im Verfahren anhand der Ergebnisse / Empfehlungen im Umweltbericht sowie im Fachbeitrag Artenschutz (in Bearbeitung)

§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b

9.9. Flächen für Geh- und Fahrrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche A, B, C, D ist mit Textfestsetzung mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten eines einzelnen Begünstigten zu belasten.

Die Festsetzung gewährleistet die außerhalb der Regelungen des BauGB mögliche Bestimmung einer Überquerungsoption der Grünfläche für definierte Nutzerkreise. Bei künftiger Schließung des Abschnittes der Schulstraße zwischen Schule und Mehrzweckgebäude soll für Fußgänger und Radfahrende von Süden her die Erreichbarkeit des Sportplatzes sowie des (Rad-)Weges nach Guhrow auf kurzem Wege möglich sein. Zudem soll nach dem Planungswillen der Gemeinde ein Fahrrecht für einen einzelnen Begünstigten im Bedarfsfall die Querung der Grünfläche ermöglichen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.10. Bauliche und sonstige technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan erfolgen hierzu keine besonderen Festsetzungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.11. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan erfolgen hierzu keine besonderen Festsetzungen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

9.12. Hinweise zur Niederschlagsbewirtschaftung

Im Bebauungsplan sind keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen; vielmehr werden Hinweise bzgl. der Regelungen des §54 BbgWG aufgenommen. Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 und auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und vertretbarem Aufwand auf Grundstücksflächen versickert werden.

§ 54 Abs. 4 BbgWG

9.13. Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan sind als Nachrichtliche Übernahmen aufgrund sonstiger rechtlicher Bestimmungen aufgenommen:

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“

NatSGSpreewV

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vollflächig durch das LSG „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.¹³

Aufgrund der vollflächigen Überlagerung ist das LSG in der Planzeichnung selbst nicht als Abbildung nachrichtlich übernommen. .

Europ. Vogelschutzgebiet (SPA) Spreewald & Lieberoser Endmoräne

§ 15 BbgNatSchAG

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist teils vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) mit dem Gebietsnamen „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (Gebietsnummer: DE 4151-421) überlagert. Das Natura 2000-Gebiet überlagert das Plangebiet im südwestlichen Bereich. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB zu berücksichtigen.

Die Fläche ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Baudenkmal „Schule Briesen“ / Denkmalschutz im Geltungsbereich

BbgDSchG

Das historische Hauptgebäude der Schule ist unter der Bezeichnung „Schule und Lehrerwohnhaus“ als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) geschützt und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Es wird in der Denkmalliste des Landkreises Spree-Neiße als OBJ-Dok-Nr. 09125289 geführt.

Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Wirkung des Denkmals beeinflussen können, bedürfen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.¹⁴

Das Gebäude ist in der Planzeichnung nicht als gesonderte Abbildung nachrichtlich übernommen.

¹³ Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1473])

¹⁴ Quelle: <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09125289.xml>

D. AUSWIRKUNGEN, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

10.AUSWIRKUNGEN

10.1. Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachhaltige Weiterentwicklung eines insgesamt multifunktional genutzten Standortes für Gemeinbedarf in der Gemeinde geschaffen. Dabei werden Nutzungen im Spektrum einer Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

10.2. Arbeitsplatzentwicklung

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Zahl der Arbeitsplätze verbunden.

10.3. Wohnbevölkerung

Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein Wohnungsneubau geplant ist, ist kein Zuwachs der Wohnbevölkerung zu erwarten.

10.4. Verkehrsentwicklung

Mit der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation verbunden. Eine Erhöhung des Kfz-Verkehrs ist nicht zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes sowie die Wendemöglichkeiten für Busse, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sind gewährleistet. Die Abwicklung der Bring- und Holverkehre des Schulstandortes ist weiterhin sichergestellt.

10.5. Umwelt

Die ökologischen, landschaftlichen und naturräumlichen Folgen des Bebauungsplans wurden im Zuge der Umweltprüfung ermittelt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt und zusammengefasst. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

siehe gesondertes Dokument

10.6. Klima- und Bodenschutz

Ggf. Weiter zu ergänzen / siehe Umweltbericht

10.7. Nachbarschutz

Weiter zu ergänzen / siehe Umweltbericht

10.8. Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Ausgenommen von zwei südwestlichen Teilflächen der hier bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstücke befinden sich sämtliche sonstigen Flurstücke im Geltungsbereich in kommunalem Eigentum.

Bezüglich des Flächenüberganges der oben genannten Teilflächen sind Verhandlungen hierzu zwischen der Kommune und dem Flächeneigentümer in Abstimmung.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungsleistungen mit Fachgutachten erfolgt durch die Gemeinde als Planungs- bzw. Vorhabenträgerin.

Für die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan zukünftig ermöglichten, baulichen und sonstigen Entwicklungen am „Campus Briesen“ ist grundsätzlich die Gemeinde – als Trägerin der kommunalen Planungshoheit - federführend zuständig.

11.FLÄCHENBILANZ (VORENTWURF)

Tabelle 3 Flächenbilanz zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Flächenfestsetzung im Bebauungsplan (Vorentwurf)	Größe in m²
Flächen für Gemeinbedarf verschiedener Zweckbestimmung (gesamt)	13.929 m ²
Öffentliche Grünfläche verschiedener Zweckbestimmung (gesamt)	1.794 m ²
Private Grünfläche (gesamt)	416 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gesamt)	1.192 m ²
Straßenverkehrsfläche (gesamt)	2.913 m ²
Gesamt	20.244 m²

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

12. BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN

- 12.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

weiter zu ergänzen

- 12.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)

weiter zu ergänzen

- 12.3. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

weiter zu ergänzen

- 12.4. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)

weiter zu ergänzen

13. SCHLUSSABWÄGUNG

weiter zu ergänzen

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 348).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

G. ANLAGEN

weiter zu ergänzen

in Bearbeitung / siehe auch Umweltbericht mit Anlangen, und zwar:

- *Fachbeitrag Artenschutzpotenziale*
- *FFH-Vorprüfung*
- *Unterlagen zum LSG-Zustimmungsverfahren*

H. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

I. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG) / GESONDERTES DOKUMENT

Siehe Umweltbericht mit Anlagen - als obligatorisch gesonderter Teil der Begründung / separat