

Gemeinde Briesen (Mark)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Begründung

Stand: September 2026

Entwurf

FIRU mbH
FUGMANN JANOTTA PARTNER

Impressum

Herausgeber: **Gemeinde Briesen (Mark)**
vertreten durch das Amt Odervorland

Bahnhofstraße 3-4
15518 Briesen (Mark)
Tel: +49 33607 897 92
E-Mail: planung@amt-odervorland.de

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Hans-Christian Trapp

Verfasser: **FIRU mbH**
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH - Niederlassung Berlin

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
E-Mail: firu-berlin@firu-mbh.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Karsten Wehmann
Julian Boldt, M. Sc.
Jonas Germer, M. Sc.
Luiz Francischetto, B. Sc.
Daria Kariakina, B. Sc.

in Kooperation mit: **FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB**
Landschaftsarchitektur | Landschaftsplanung | Stadtplanung

Belziger Str. 25
10823 Berlin
Tel: +49 30 2000976-0
Email: buero@fjp.berlin

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Helge Herbst
Dipl.-Ing. Ralf Wegner
Lisa Heinsch, M. Sc.
Klara Lappalainen, M. Sc

Foto des Deckblattes: Madlitzer Mühle, Februar 2025, FIRU

1. Einführung 1

1.1 Anlass und Erfordernis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 1

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen und Einordnung des Flächennutzungsplans 2

1.3 Verfahrensablauf und Beteiligungen 3

2. Plangebiet 4

2.1 Lage in der Region 4

2.2 Geltungsbereich 5

2.3 Siedlungsstruktur und -geschichte 5

3. Planerische Grundlagen 8

3.1 Raumordnung 8

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) 8

3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz 12

3.1.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree 12

3.1.4 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree 13

3.1.5 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ 13

3.2 Übergeordnete Fachplanungen und Konzepte 15

3.2.1 Landschaftsrahmenplan Oder-Spree 15

3.2.2 Gewerbeflächenkonzept Brandenburg 15

3.3 Kommunale Planungen 16

3.3.1 Flächennutzungspläne 16

3.3.2 Bebauungspläne 16

3.3.3 Satzungen nach §§ 34-35 BauGB 19

3.3.4 Landschaftsplan 19

3.3.5 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK 2040) 20

3.3.6 Städtebauliches Erschließungskonzept 22

3.3.7 Nahversorgungskonzept (NVK) 25

3.3.8 Lärmaktionsplan für die Gemeinde Briesen (Mark) 26

3.3.9 Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen 26

3.3.10 Gebietskulisse für Wohnraumförderung 27

4. Bedarfsdarstellung und Bedarfsermittlung 29

4.1 Bevölkerung und Wohnen 29

4.2 Wirtschaft und Gewerbe ... 32
4.3 Soziale Daseinsvorsorgeeinrichtungen ... 33
5. Grundsätze der Flächennutzungsplanung ... 36
5.1 Ziele der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung ... 36
5.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung ... 36
5.3 Verkehr und Infrastruktur ... 39
5.4 Freiraumentwicklung und Integration der Ziele der Landschaftsplanung ... 39
5.5 Methodisches Vorgehen und Darstellungssystematik ... 40
5.6 Darstellungsschärfe und Entwicklungsgrundsätze für Bebauungspläne ... 41
6. Allgemeine Begründung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 43
6.1 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ... 43
6.2 Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ... 43
6.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ... 43
6.4 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) ... 44
6.4.1 Einzelhandel ... 44
6.4.2 Windenergie ... 46
6.4.3 Photovoltaik ... 46
6.5 Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) ... 47
6.6 zentralen Versorgungsbereiche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB) ... 47
6.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) ... 48
6.8 Bahnflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) ... 49
6.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ... 49
6.10 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ... 50
6.11 Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) ... 51
6.12 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) ... 51
6.13 Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) ... 52
6.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) ... 52
7. Begründung der Änderungen ... 54
7.1 Ortsteil Alt Madlitz ... 55
7.1.1 Neuausweisung von Bauflächen ... 56

7.1.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung 57
7.1.3 Rücknahme von Bauflächen 58
7.1.4 Sonstige Änderungen 60
7.2 Ortsteil Biegen 61
7.2.1 Neuausweisung von Bauflächen 62
7.2.2 Rücknahme von Bauflächen 64
7.3 Ortsteil Briesen 67
7.3.1 Neuausweisung von Bauflächen 68
7.3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung 89
7.3.3 Rücknahme von Bauflächen 102
7.3.4 Sonstige Änderungen 106
7.4 Ortsteil Falkenberg 111
7.4.1 Neuausweisung von Bauflächen 112
7.4.2 Rücknahme von Bauflächen 114
7.5 Ortsteil Wilmersdorf 116
7.5.1 Neuausweisung von Bauflächen 117
7.5.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung 122
7.5.3 Rücknahme von Bauflächen 123
8. Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen 127
8.1 Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes 127
8.1.1 Naturschutzgebiete 127
8.1.2 Landschaftsschutzgebiete 129
8.1.3 Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) 130
8.2 Trinkwasserschutz 131
8.3 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete 132
8.4 Vorranggebiete Windenergienutzung 133
8.5 Bau- und Bodendenkmale 134
8.6 Bodenbelastungen 136
8.7 Bundeswasserstraßen 139
8.8 Belange des Immissionsschutzes 140
9. Flächenbilanz 143
10. Umweltbericht 144
11. Rechtsgrundlagen 145

12. Abbildungsverzeichnis 146

13. Tabellenverzeichnis 147

1. Einführung

1.1 Anlass und Erfordernis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Aktuell existieren für die Gemeinde Briesen (Mark) fünf Flächennutzungspläne der dazugehörigen Ortsteile Alt Madlitz, Biegen, Falkenberg und Wilmersdorf und des Kernortes Briesen. Die Flächennutzungspläne stammen überwiegend aus dem Jahr 2000. Im Verlauf von über zwei Jahrzehnten haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen und Bedürfnisse in einer Weise verändert, die eine Neuaufstellung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans erforderlich machen. Seit dem Jahr 2000 wurden außerdem die bis dahin eigenständigen Gemeinden Biegen und Madlitz-Wilmersdorf in die Gemeinde Briesen (Mark) eingegliedert. Mit der Wirksamkeit des neu aufgestellten FNP werden die alten Flächennutzungspläne ersetzt.

Im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde der Ortsteil Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dadurch werden zusätzliche Aufgaben für den Ortsteil Briesen definiert, die mit Instrumenten der vorbereitenden Bauleitplanung verankert werden sollen. Insbesondere ist der Ortsteil Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt vorrangiger Standort der Wohnbauflächenentwicklung. Auf Grund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre stehen kaum noch Flächen zur Stärkung des Wohnstandortes zur Verfügung.

Außerdem wurde 2024 ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark) (GEK 2040) beschlossen, in dem die übergeordneten Entwicklungsziele der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre definiert werden. Die Ergebnisse des GEK sollen im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans finden zudem vertiefende städtebauliche Untersuchungen zur zukünftigen Haupterschließung des Ortsteils Briesen statt, die große Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils haben werden.

Darüber hinaus sind in den vergangenen Jahren mehrere Fachplanungen zu sektoralen Themen durchgeführt worden, deren Ergebnisse teilweise Relevanz für die Flächennutzungsplanung besitzen. Insbesondere zu nennen sind:

- Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (2024),
- Lärmaktionsplan für die Gemeinde Briesen (Mark) (2024) und
- Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark) (2024).

Zahlreiche Bebauungsplanverfahren sind in den letzten Jahren zur Satzung geführt worden oder befinden sich gegenwärtig noch im Verfahren. Die damit verbundenen Flächennutzungsplanänderungen sind in die Neuaufstellung des FNP zu überführen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis zur Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde, für die städte-

bauliche Ordnung und Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für Bebauungspläne und Fachplanungen vorzugeben.

Parallel zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erfolgt die Neuaufstellung des Landschaftsplans für das gesamte Amtsgebiet mit den vier amtsangehörigen Gemeinden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans, da mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wesentliche Änderungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 4 BNatSchG geplant sind und der bestehende Landschaftsplan für Briesen (Mark) die aktuelle Situation nicht mehr ausreichend berücksichtigt.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen und Einordnung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Steuerungsinstrument einer Gemeinde, um die Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet zu lenken. In § 5 Abs. 1 BauGB ist bestimmt, dass im FNP die Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen ist. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde spiegeln sich im Flächennutzungsplan wider.

Der Flächennutzungsplan bildet im Rahmen des Systems der kommunalen Bauleitplanung die erste Stufe und wird auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet. Der FNP bildet den Orientierungsrahmen für die weitere bauliche und nichtbauliche Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet. Wenn der FNP nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren von der Gemeindevertretung beschlossen und bekannt gemacht wurde, entfaltet er eine verwaltungsinterne Bindungswirkung. Einklagbare Rechte von Privaten sind mit dem FNP in der Regel nicht verbunden. Der FNP entfaltet jedoch dann zusätzlich auch eine externe Wirkung auf Private, wenn in ihm sogenannte privilegierte Vorhaben des Außenbereichs gesteuert werden. Rechtliche Grundlagen für den Flächennutzungsplan sind im Wesentlichen die §§ 5 bis 7 sowie §§ 1 bis 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Zusammenspiel mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Erst durch die zweite Stufe der kommunalen Bauleitplanung, die verbindliche Bauleitplanung bzw. Bebauungspläne wird für einzelne Teilflächen des Gemeindegebiets verbindliches Planungsrecht geschaffen, das auch gegenüber Privaten eine Bindungswirkung entfaltet. Die Bebauungspläne müssen jedoch aus den Darstellungen des FNP für die jeweilige Teilfläche entwickelbar sein. Sie dürfen nicht im Widerspruch zum FNP stehen. Sofern ein Widerspruch vorliegt, kann dieser nur durch eine Teiländerung des Flächennutzungsplans aufgelöst werden.

Der Flächennutzungsplan ist nicht nur Voraussetzung und Basis für die detaillierte Planung der Bebauungspläne, sondern ist selbst auch eingebunden in die übergeordneten Planungsebenen des Landes und der Region. In der Landesentwicklungsplanung und in der Regionalplanung werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Dabei bedeuten Zielaussagen der übergeordneten Planungsebenen für die Gemeinde eine Pflicht zur Anpassung an diese Zielaussage, während Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Neben diesen themenübergreifenden Planungen des Landes und der Regionalen Planungsgemeinschaft existieren eine Reihe sektoraler Planungen für einzelne Fachgebiete, die teilweise unmittelbar auf dem Wege der nachrichtlichen Übernahme in den FNP übernommen werden oder im Rahmen der Abwägung in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

1.3 Verfahrensablauf und Beteiligungen

Der Ablauf des Flächennutzungsplanverfahrens ist in den §§ 2 bis 4 des Baugesetzbuches geregelt. Nachfolgend werden alle Partizipationsschritte und verfahrensleitenden Beschlüsse der Gemeindevertretung aufgeführt:

- Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans am 07.12.2023 (Beschluss-Nr. 41/2023 (52-LEG2019)),
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Ausgabe Nr. 361 vom 1. Februar 2024, Seite 13,
- Beschluss über die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans am 10.11.2025 (Beschluss-Nr. 32/2025 (52-LEG2024)),
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB von 17.11.2025 bis 17.12.2025,
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2025.

2. Plangebiet

2.1 Lage in der Region

Die Gemeinde Briesen (Mark) ist eine amtsangehörige Gemeinde und liegt im Osten Brandenburgs im Landkreis Oder-Spree, südöstlich von Berlin. Die Gemeinde Briesen (Mark) wird neben den Nachbargemeinden Berkenbrück, Jacobsdorf und Steinhöfel durch das Amt Odervorland vertreten. Im Umkreis von 20 km östlich und westlich von der Gemeinde befinden sich die Städte Fürstenwalde/Spree und Frankfurt (Oder), die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Mittel- bzw. Oberzentrum festgelegt sind. (vgl. Z 3.5, Z 3.6 LEP HR) Administrativ gliedert sich die Gemeinde in einen Kernort Briesen und vier Ortsteile Alt Madlitz, Biegen, Falkenberg und Wilmersdorf. Nördlich grenzt Briesen (Mark) an die Gemeinden Steinhöfel, Falkenhagen (Mark) und Zeschdorf; im Süden grenzt sie an die Gemeinden Rietz-Neuendorf und die Stadt Müllrose; westlich liegt die Gemeinde Berkenbrück; östlich grenzt die Gemeinde Jacobsdorf an das Gemeindegebiet. Der Ortsteil Biegen, der räumlich von dem zusammenhängenden Teil der Gemeinde abgetrennt ist, hat eine Grenze zur Stadt Frankfurt (Oder).

Briesen (Mark) ist überregional durch die im südlichen Gemeindegebiet verlaufene Autobahn A12 angebunden, die eine Verbindung zwischen dem Berliner Ring (A10) nach Frankfurt (Oder) und Polen schafft. Die Regionale Anbindung zwischen den Nachbargemeinden Berkenbrück, Steinhöfel und Jacobsdorf sowie dem Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree ist durch die Landesstraße L38 gesichert. Zudem verläuft nördlich der Gemeinde die Bundesstraße B5 zwischen Müncheberg über Treplin nach Frankfurt/Oder, von der ab Zeschdorf die Landstraße L37 abzweigt, die durch den Ortsteil Biegen verläuft.

Durch den Bahnhof Briesen (Mark) verkehrt stündlich der Regionalexpress RE1 der Strecke Magdeburg Hbf. – Potsdam Hbf. – Berlin Hbf. – Frankfurt (Oder) Hbf. (– Eisenhüttenstadt – Cottbus). Damit kann die Berliner Innenstadt (Berlin Hbf.) in ca. 60 Minuten erreicht werden. Die Fahrtzeit zum Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree beträgt zehn Minuten, zum Oberzentrum Frankfurt (Oder) 17 Minuten.

Durch ihre Lage ist die Gemeinde Briesen (Mark) gut an das überregionale und großräumige Straßen- und Schienennetz angebunden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich außerdem die Bundeswasserstraße Oder-Spree-Wasserstraße (SOW) sowie die mit ihr verbundenen Bundeswasserstraßen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das ganze Gebiet der Gemeinde Briesen (Mark) und hat eine Größe von ca. 11.167 ha (111,67 km^2) (Abbildung 1).

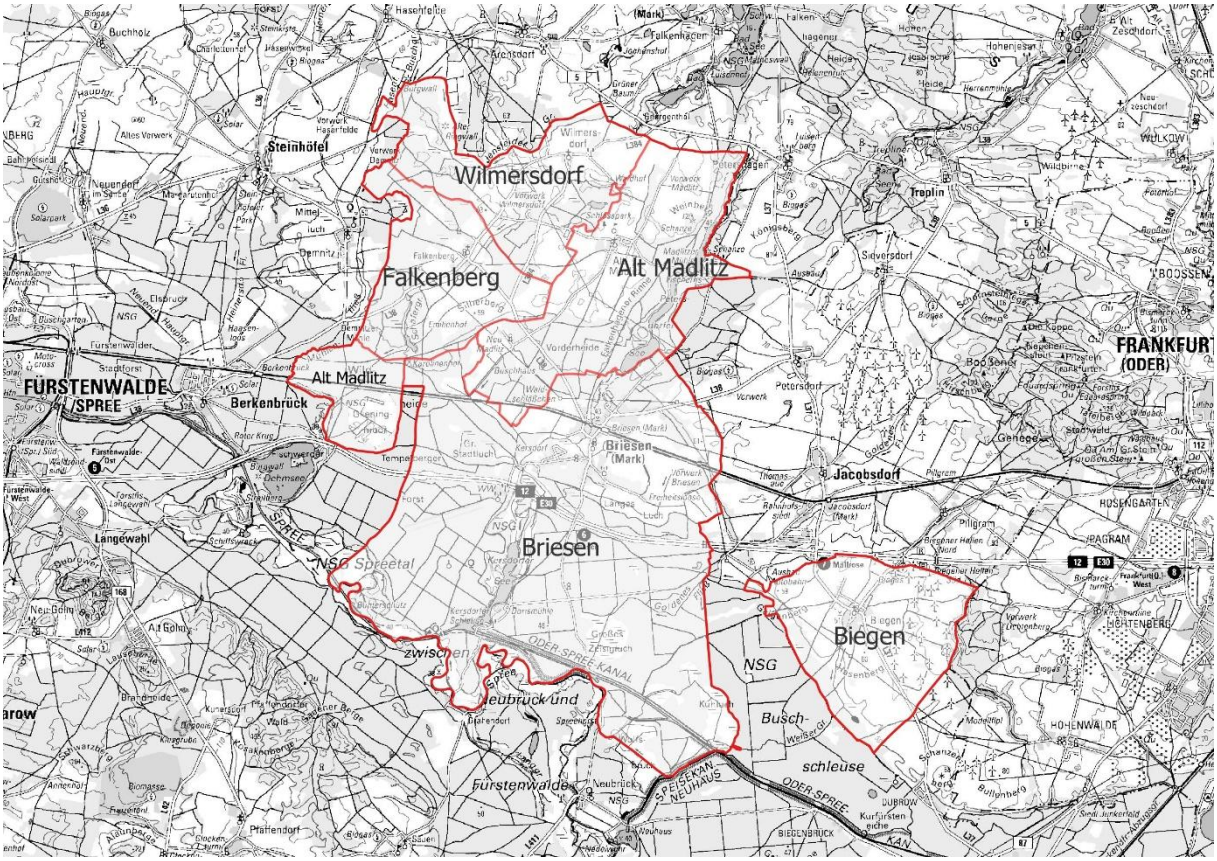


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren Ortsteilen im Siedlungsraum (Kartengrundlage: DTK100)

2.3 Siedlungsstruktur und -geschichte

Das Gemeindegebiet in seiner heutigen Struktur entstand infolge von Gebietsreformen der Jahre 1950, 2002 und 2014, als die damals selbständigen Dörfer zu einer Gemeinde zusammengeschlossen wurden und damit insgesamt fünf Ortsteile gebildet wurden: Alt Madlitz (mit dem Wohnplatz Neu Madlitz), Biegen, Briesen (Ortslagen Briesen und Kersdorf), Falkenberg und Wilmersdorf. Jeder Siedlungsbereich weist damit eigene Siedlungsstruktur und -geschichte auf.

Die sechs historischen Dorflagen (Anger- und Straßendörfer) sind teilweise erhalten; die erhaltenen Dorfkirchen und das Schloss Alt Madlitz mit Landschaftspark stellen die bedeutenden historischen Strukturen der Ortsteile dar. Die im Folgenden aufgeführten Erläuterungen basieren auf den Ausführungen im Gemeindeentwicklungskonzept.

Alt Madlitz

Alt Madlitz ist ein langgestrecktes Straßendorf nördlich von Briesen, landschaftlich eingebettet zwischen Seen, Mooren, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die historische Ortsstruktur konzentriert sich entlang der Schlossstraße mit einer Dorfkirche, einem sanierten Dreiseitenhof als Gemeindehaus und weiteren restaurierten Gebäuden, die zum Teil im Besitz eines ökologisch wirtschaftenden Landwirtschaftsbetriebs sind. Das Wohnumfeld umfasst neben traditioneller Bebauung auch Einfamilienhäuser entlang der Ausfallstraßen sowie ein kleinteiliges Wohngebiet an der Mühlenstraße. Südlich des Ortskerns liegt die Siedlung Neu Madlitz, die aus Wohnhäusern und einem ökologischen Tierhaltungsbetrieb besteht. Mit dem Schloss Alt Madlitz und dem öffentlich zugänglichen Landschaftspark sowie dem nahegelegenen Wellnesshotel Gut Klostermühle verfügt der Ortsteil über bedeutende Angebote für Naherholung und Tourismus.

Biegen

Biegen liegt östlich der A 12 im südlichen Gemeindegebiet und ist durch eine landwirtschaftlich geprägte Umgebung sowie die Nähe zu Schutzgebieten wie der Buschschleuse und den Biegener Hellen charakterisiert. Im Nordosten befindet sich das Bebauungsplangebiet „Windpark Biegen“ mit insgesamt 17 Baufenstern für Windenergieanlagen. Der Windpark ist zum überwiegenden Teil bereits errichtet. Nördlich des Windparks sind ältere Windkraftanlagen im Bestand vorhanden. Der Dorfkern ist als Angerdorf ausgebildet, wobei die zentrale Grünfläche mit Kirche und Spielplatz durch die Landesstraße L37 geteilt wird. Der ehemalige Schlossteich ist nur noch in Resten vorhanden. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern entlang der Ausfallstraßen. Nordwestlich vom zusammenhängenden Gebiet befindet sich das Wohngebiet Schwarzer Weg.

Briesen

Der Ortsteil Briesen bildet mit der eingemeindeten Ortslage Kersdorf das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde. Im historischen Ortskern Briesens befinden sich der grüne Anger mit der klassizistischen Dorfkirche, typische Hofanlagen sowie wichtige Infrastruktureinrichtungen wie die Amtsverwaltung, Schule und Einzelhandelsangebote. Der Bahnhof Briesen stellt einen für die Gemeinde bedeutenden Verkehrsknoten dar. Die Bahntrasse trennt jedoch die Ortslage und stellt eine städtebauliche Barriere dar. Entlang der Ausfallstraßen sowie der Karl-Marx- und Frankfurter Straße sind kleinteilige Wohnstrukturen vorherrschend. Neuere Einfamilienhausgebiete und vereinzelte Mehrfamilienhausstandorte befinden sich nördlich der Bahntrasse. Ergänzt wird die Siedlungsstruktur durch Kleingärten, Gewerbeflächen und mehrere landwirtschaftliche Betriebe am Ortsrand.

Kersdorf liegt südwestlich der Ortslage Briesen als gewachsenes Straßendorf in einer von Wiesen, Wäldern und zwei Gewässern Mühlenfließ und Langen Luchgraben geprägten Landschaft. Die Bebauung ist heterogen und reicht von historischen Hofstrukturen bis zu Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit. Zwischen Briesen und Kersdorf sind die Ortslagen durch Einfamilienhausbebauung entlang der Straßenachsen zunehmend zusammengewachsen. Zu Briesen gehören zudem die Siedlungsbereiche Dorismühle und Kersdorfer Schleuse am Kersdorfer See, die vorwiegend als Wochenend- und Ferienhäuser dienen.

Falkenberg

Falkenberg wurde als ein typisches Straßenangerdorf angelegt und befindet sich entlang der Landesstraße L38 im Westen der Gemeinde. Die Freiflächen der Gemeinde werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Dorfanger mit Kirche, Friedhof, Dorfteich und Kindertagesstätte bildet das Zentrum. Weitere gemeinschaftliche Einrichtungen wie Gemeindehaus und Veranstaltungsfläche befinden sich nördlich des Angers. Der Schäfergraben als naturnahes Gewässer begrenzt die Siedlungsflächen und unterstreicht die landschaftliche Einbindung des Ortes. Die Bebauung ist kleinteilig und durch eine Mischung aus älteren und neueren Wohnhäusern dörflichen Charakters geprägt.

Wilmersdorf

Wilmersdorf liegt im Nordwesten der Gemeinde, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und kleineren Gewässern wie dem Steinpfuhl und dem Schäfergraben. Der zentrale Anger mit Teich, Kirche und mehreren öffentlichen Einrichtungen ist identitätsstiftend und prägt das Ortsbild. Rund um den Anger und entlang der Landes- und Kreisstraßen verteilen sich großzügige Wohnbaugrundstücke mit Einfamilienhäusern. Der Feuerwehrstandort mit Dorfplatz sowie das Gemeindehaus mit Veranstaltungssaal stärken das soziale Leben vor Ort. Die peripheren Siedlungen Zum Waldhof und Vorwerk Wilmersdorf ergänzen die Siedlungsstruktur des Ortsteils.

Freiraumstruktur

Die Gemeinde Briesen (Mark) liegt teilweise im Berliner Urstromteil, der nördliche Teil des Gebiets liegt auf der Lebuser Platte. Der Großteil der Gebietsflächen wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Vom Nordosten bis in den Ortsteil Briesen erstreckt sich die Briesen-Falkenhagener Rinne (Madlitz-Falkenhagener Seegebiet), ein wichtiger von Kiefernwäldern und Seen geprägter Landschaftsraum mit einer großen Bedeutung für den Naturhaushalt, biologische Vielfalt sowie Tourismus und Erholung.

3. Planerische Grundlagen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind vorhandene formelle und informelle Planungen der Gemeinde Briesen (Mark) und anderer Planungsträger zu berücksichtigen. Eine herausgehobene Rolle spielen dabei die Ziele der Raumordnung, die durch den Träger der Landes- und Regionalplanung aufgestellt werden. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

In den Ländern Berlin und Brandenburg existiert ein zweistufiges System der gemeinsamen Raumordnungsplanung. Als erste Stufe sind die Grundsätze der Raumordnung aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)[1] bildet die zweite Stufe der Landesplanung und konkretisiert die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg setzt sich im LEP HR aus drei Strukturräumen zusammen: Berlin (BE), Berliner Umland (BU) und Weiterer Metropolenraum (WMR).

Die Gemeinde Briesen (Mark) gehört wie alle ihre Nachbargemeinden zum Weiteren Metropolenraum [Z 1.1].

Zentralörtliche Gliederung

Die zentralörtliche Gliederung mit den Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum beinhaltet das raumordnerische Ziel, die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten zu konzentrieren [Z 3.1].

Die Gemeinde Briesen (Mark) ist kein Bestandteil der zentralörtlichen Gliederung. [gem. Z 3.4, Z 3.5 und Z 3.6]. Die Gemeinde liegt jedoch zwischen zwei Zentralen Orten: im 20 km Radius befinden sich ein Oberzentrum Frankfurt (Oder) [Z 3.5] und das als Mittelzentrum eingestufte Stadt Fürstenwalde/Spree [Z 3.6].

Gemäß Z 3.3 LEP HR ist der Ortsteil Briesen innerhalb der gleichnamigen Gemeinde als **Grundfunktionaler Schwerpunkt** im Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ festgelegt (siehe 3.1.2).

1 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, GVBI. II - 2019, Nr. 35

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll dem Prinzip der Innenentwicklung folgen: Nachverdichtungspotenziale und die vorhandene Infrastruktur sollen genutzt werden. Aspekte der Klimaerwärmung sind vor allem in den Innenstädten zu berücksichtigen. Nutzungsmischungen der unterschiedlichen Funktionen sollen erhalten bzw. weiterentwickelt werden. [G 5.1]

Wenn neue Siedlungsflächen entwickelt werden, sollen diese an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden, es sei denn, Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung erfordern andere Standorte. [Z 5.2]

Wochenend- oder Ferienhausgebiete im Außenbereich können dann in Wohnsiedlungsflächen umgewandelt werden, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen. Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. [Z 5.3 + Z 5.4]

Für die Gemeinden außerhalb der zentralörtlichen Gliederung ist die Entwicklung der Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich. Der Umfang der Eigenentwicklungsoption beträgt bis zu **1 Hektar/ 1000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren**. Die Wohnbauflächen, die in Flächennutzungsplänen und/oder in Bebauungsplänen vor dem 15.05.2009 dargestellt, aber noch nicht bebaut oder erschlossen sind, sind in die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. [Z 5.5]

Der im LEP HR festgelegte 10-Jahres-Zeitraum für die Eigenentwicklungsoption endet Ende 2028 und damit bereits kurz nach dem geplanten Inkrafttreten des FNP Briesen (Mark). Nach Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung können für den Zeitraum ab 2029 zusätzlich bis zu 1 Hektar/ 1000 Einwohner ausgewiesen werden. Diese zusätzliche Eigenentwicklungsoption wird über einen raumordnerischen Vertrag gem. § 14 Abs. 2 ROG zwischen der Gemeinde und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geregelt. Der Vertrag muss vor Beschluss des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden.

Für die Grundfunktionalen Schwerpunkte wird eine zusätzliche Wachstumsreserve im Umfang von bis **2 Hektar/ 1000 Einwohner für zehn Jahre** festgelegt. [Z 5.7]

Die Konversionsflächen, die räumlich an vorhandene Siedlungsflächen angeschlossen sind, sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Versiegelte und baulich geprägte Konversionsflächen im Außenbereich können für städtebauliche nicht integrierbare Vorhaben nachgenutzt werden, wenn ein tragfähiges Konzept vorliegt und wenn eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen außerhalb der Siedlungsgebiete sollen für die Freiraumnutzung umgewandelt werden. [G 5.10]

Gewerbe- und Einzelhandelsflächen

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Sie sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. [G 2.2]

Bei der Wahl der Standorte für die Gewerbeflächenentwicklung sind entsprechend LEP HR bestimmte qualitativen Grundsätze und Ziele zu berücksichtigen: So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes dies erfordern (Abstandsgebot). Darüber hinaus sind Ausnahmen zulässig bei besonderen Erfordernissen der Verkehrserschließung, wie der Vermeidung von großen Verkehrsmengen oder Schwerlastverkehr durch Siedlungen oder bei besonderen verkehrlichen Standortanforderungen, wie besondere Anschlusserfordernisse des Gewerbes. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll zudem bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen.

Außerhalb der Zentralen Orte ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen bis 1.500 m² Verkaufsfläche an Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Außerdem sollen die Sortimente auf mindestens 75 Prozent nahversorgungsrelevante Waren eingeschränkt werden [Z. 2.12 (1)]. In Grundfunktionalen Schwerpunkten sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer zusätzlichen vorhabenbezogenen Verkaufsfläche von maximal 1000 Quadratmeter und ohne Sortimentsbeschränkung zulässig.

Kulturlandschaft und ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. Darüber hinaus sollen sie in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen. Es sollen nachhaltige Strukturen geschaffen werden, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk, etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus, zunehmend auch der nachhaltigen Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu. [G 4.3]

Klima, Hochwasser und Energie

Zur Erreichung der Klimaschutzziele soll eine Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung verfolgt werden, die energiesparend ist und zusätzlichen Verkehr vermeidet. Weiterhin soll räumlich Vorsorge für den Ausbau erneuerbarer Energie getroffen werden. Zudem sollen Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete erhalten und in ihrer Funktion als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO_2-Speicherung weiterentwickelt werden. [G 8.1]

Die Gebiete für Windenergienutzung sind in den Regionalplänen festzulegen. [Z 8.2]

Festlegungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen beziehen sich u.a. auf den Schutz vor Hitzefolgen in Innenstädten, auf Maßnahmen zum Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes. [G 8.3]

Bei den Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind besonders die Gebiete, die einen Wiederkehrintervall der Hochwasserereignisse von 100 Jahren (HQ100) aufweisen, sowie Flutungspoldern zu beachten. Den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadenverringerung ist besonderes Gewicht beizumessen. [G 8.4]

Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind in den Regionalplänen festzulegen. [Z 8.5]

Festlegungskarte

In der Karte des LEP HR ist das Gemeindegebiet Briesen (Mark) in folgender Weise festgelegt:

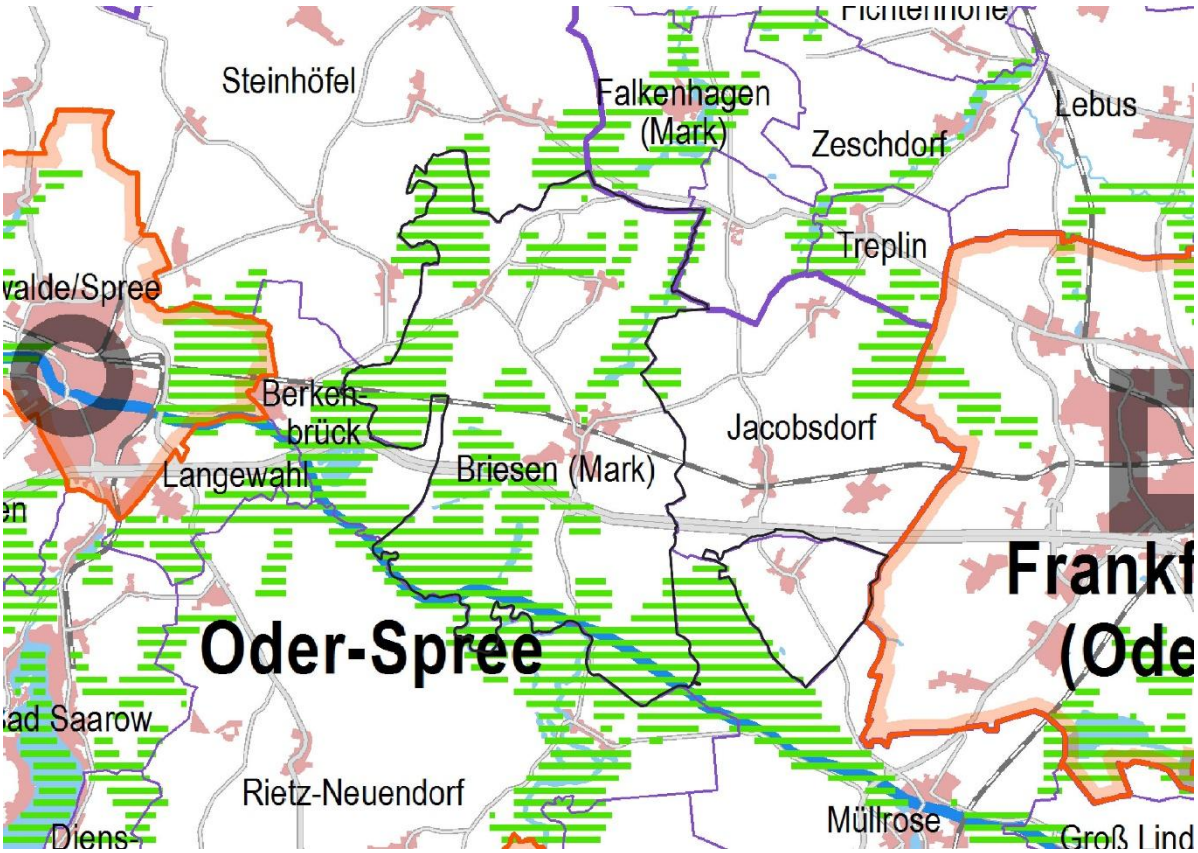


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

In der Festlegungskarte zum LEP HR sind erhebliche Teile des Gemeindegebiets als Vorranggebiet Freiraumverbund gemäß Z 6.2 dargestellt (horizontale grüne Schraffur). Nach Z 6.2 Abs. 1 gilt es, den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Ausnahmen sind für die überregional bedeutsame Planungen und Maßnahmen der linienhaften Infrastruktur sowie für die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen einschließlich erforderlicher Flächen für den Gemeindebedarf möglich. [Z 6.2 (2)]

Die Festlegungen des LEP HR werden durch den Flächennutzungsplan eingehalten. Die Einhaltung der Ziele Z 5.5 und Z 5.7 waren Gegenstand von Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Die Dokumentation zur Einhaltung dieser beiden Ziele sind in Kapitel 5.2 aufgeführt.

3.1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotenzial zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Gemäß Ziel 1.1 des BRPH ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seines räumlichen und zeitlichen Ausmaßes zu prüfen.

Laut Hochwasserrisikokarten und Hochwassergefahrenkarten des Landes Brandenburg befindet sich ein Risikogebiet im Geltungsbereich des FNP. Südlich an der Gemeindegrenze verlaufende Spree sowie damit anknüpfender Kersdorfer See stellen die nächstgelegene Risikogewässer in allen Ereignisstärken (HQ10/20, HQ100 und HQextrem) dar.

3.1.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat bereits am 14.03.2016 in ihrer 04. Sitzung/6. Amtszeit die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen. Derzeit befinden sich die Planinhalte im Vorentwurf; der erste Teil des Vorentwurfs wurde für die 05. Regionalversammlung/7. Amtszeit am 29.11.2021 vorgelegt, die Vorlage des 2. Teils erfolgte am 28.11.2022 für die 07. Regionalversammlung/7. Amtszeit.

Der Integrierte Regionalplan legt Ziele und Grundsätze In den Themenbereichen Freiraumentwicklung, Verkehr und Infrastruktur und Wirtschaftliche Entwicklung fest.

Für das Vorranggebiet Freiraumverbund gilt, seine Funktionsfähigkeit zu sichern und Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Ausnahmen werden aus dem LEP HR nachrichtlich übernommen und sind zu beachten.

In Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz sollen hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise gewährleistet werden. Die Standortmöglichkeiten außerhalb der Hochwasserrisikogebiete müssen geprüft und vorrangig genutzt werden. [G 3.5.1.1]

Der Integrierte Regionalplan definiert großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (GIV) sowie regional bedeutsame Gewerbegebiete (RBG). In Abwägung mit konkurrierenden Flächennutzungen ist ihnen ein besonderes Gewicht beizumessen. Für Gewerbeflächen außerhalb der genannten Standorte sind keine Einschränkungen vorgeschrieben, sie können für Eigenbedarf der Gemeinden weiterhin entwickelt werden.

3.1.4 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan in Kraft getreten. Nach der regionalen raumstrukturellen Gliederung wird die Gemeinde Briesen (Mark) dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugewiesen. [G 1.1]

Nach G 1.2 sollen im Weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Der Ortsteil Briesen ist im Teilregionalplan als **Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)** festgelegt. **[Z 2.1 gem. Z 3.3 LEP HR]**

Darin sollen die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden, um den ländlichen Gestaltungsraum zu stärken und zu stabilisieren. [G 2.2]

In den Grundfunktionalen Schwerpunkten soll eine bedarfsorientierte Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, die über eine Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz verfügen. [G 2.3]

Die Verknüpfungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll im funktionalen Verkehrsnetz gesichert und entwickelt werden. [G 2.4]

3.1.5 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 4. Sitzung / 8. Amtszeit am 29. Juni 2026 die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien" (TRP EE) beschlossen (Beschluss-Nr. 26/04/23). Die beschlossene Satzung wurde bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass der Teilregionalplan vor dem FNP Briesen (Mark) in Kraft treten wird.

In der Region Oderland-Spree muss nach Artikel 1 BbgFzG das regionale Teilflächenziel von mindestens 1,8% der Gesamtfläche für die Windenergienutzung bis 31. Dezember 2027 erreicht werden. Im Sachlichen Teilregionalplan werden dafür die Vorranggebiete für die Windenergienutzung (VR WEN) in der Region Oderland-Spree festgelegt. [Z 1 (1)] Für die Gemeinde Briesen (Mark) ist die Ausweisung folgender Vorranggebiete von besonderer Relevanz:

VR WEN	Gesamtfläche	Fläche innerhalb des Geltungsbereichs	Lage hinsichtlich des Geltungsbereichs
37 Biegen Ost	520 ha	325 ha	größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs im Ortsteil Biegen
53 BAB12-Kersdorf	187 ha	0,4 ha	teilweise innerhalb des Geltungsbereichs im Ortsteil Briesen, angrenzend zum Ortsteil Briesen
55 Madlitz	100 ha	100 ha	innerhalb des Geltungsbereichs im Ortsteil Alt Madlitz

Tabelle 1: Vorranggebiete für Windenergienutzung in der Gemeinde Briesen (Mark), 2026. RPG Oderland-Spree

In Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind [Z 1 (2)].

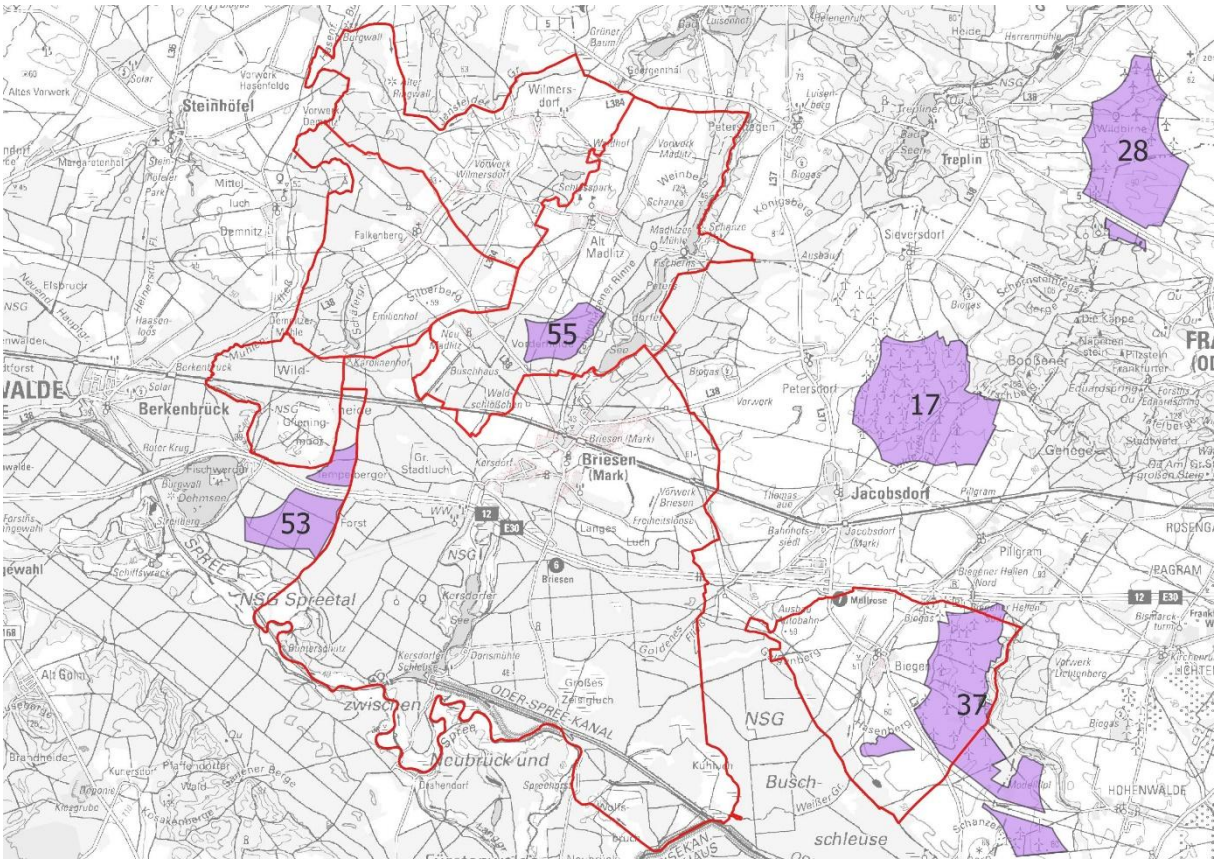


Abbildung 3: Vorranggebiete Windenergienutzung

Die Festlegungen des Teilregionalplans werden in den Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Die Festlegungen des Teilregionalplans sind nach Inkrafttreten rechtverbindlich. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 ROG zu beachten.

3.2 Übergeordnete Fachplanungen und Konzepte

3.2.1 Landschaftsrahmenplan Oder-Spree

Der Landschaftsrahmenplan Oder-Spree wurde im Jahr 2021 erstellt und enthält die Beschreibung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft im Landkreis Oder-Spree sowie die Bewertung von Schutzgütern wie Boden, Luft, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild. Vorgeschlagene Ziele und Maßnahmen müssen in Planungen und Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden, sind jedoch nicht rechtsverbindlich.

Landschaftsrahmenplan Oder-Spree dient als Grundlage für den Landschaftsplan für die Gemeinde Briesen (Mark), der sich aktuell in der Aufstellung befindet. Die Festlegungen des Landschaftsplans werden in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

3.2.2 Gewerbeflächenkonzept Brandenburg

Die Wirtschaftsförderung Brandenburg (WFBB) hat 2023 im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Energie das „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das Land Brandenburg“ erarbeitet. Es stellt eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Brandenburg fest. Das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Brandenburg schafft eine „langfristige strategische Handlungs- und Planungsgrundlage für eine nachhaltige Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung im gesamten Land“.

Für den Landkreis Oder-Spree wurden 66,82 ha freie Bestandsflächen, davon 50,39 ha sofort vermarktbar, identifiziert (Stand 2021). Der Bedarf an Gewerbeflächen bis 2030 beträgt jedoch 190,69 ha, woraus sich ein großer Engpass bei der Flächenverfügbarkeit erkennen lässt.

Es wurden vier Handlungsfelder festgelegt, wobei im Handlungsfeld 1 die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderformen mittels Qualifizierung und Attraktivierung von Bestandsgebieten erfolgen soll. Ziel ist es, die Zahl der sofort vermarktungsfähigen Bestandsflächen zu steigern und neue Flächen unterschiedlicher Größe und strukturpolitischer Bedeutung durch die Kommunen zu entwickeln.

Für die Gemeinde Briesen ergeben sich keine unmittelbaren Aussagen aus dem Konzept, die Untersuchungen zeigen aber einen hohen, langfristigen Bedarf an Gewerbeflächen im Landkreis Oder-Spree.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Flächennutzungspläne

Für die einzelnen Ortsteile liegen bisher separate Flächennutzungspläne vor, die aus den Jahren 1999/2000 stammen. Teilweise sind die Flächennutzungspläne zwischenzeitlich auf Teilflächen geändert worden. Im Folgenden sind alle Flächennutzungspläne inklusive der Änderungen aufgelistet.

Ortsteil	rechtsverbindlich seit	Änderungen
Alt Madlitz	01.11.1999	1. Änderung FNP Alt Madlitz „Flächen für Wohnen und Tourismus“ rechtsverbindlich seit 01.07.2006 2. Änderung des FNP Alt Madlitz „Ferien- Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ rechtsverbindlich seit 01.03.2009 3. Änderung FNP Alt Madlitz „Wohnbaufläche und Sicherung der Wochenendgrundstücke“ rechtsverbindlich seit 01.10.2011
Biegen	01.02.2000	1. Änderung FNP Biegen rechtsverbindlich seit 01.10.2004
Briesen (Mark)	01.12.2000	1. Berichtigung FNP Briesen (Mark) 2. Änderung FNP Briesen (Mark) rechtsverbindlich seit 01.02.2009
Falkenberg	01.03.2000	FNP Falkenberg 1. Änderung rechtsverbindlich seit 01.02.2023
Wilmersdorf	01.08.2000	

Tabelle 2: Stand der Flächennutzungsplanung

3.3.2 Bebauungspläne

Im Folgenden sind alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Gemeinde Briesen (Mark) aufgelistet, die seit der Aufstellung der Flächennutzungspläne in den Jahren 1999/2000 als Satzung beschlossen wurden.

Bebauungsplan	rechtsverbindlich seit	Art der Nutzung
Nr. 02 Alt Madlitz „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“	01.07.2004 1. Änderung 01.11.2011	Sondergebiet Erholung (SO) + Private Grünflächen
02/2002 Wohngebiet „Mühlenstrasse“ OT Alt Madlitz	01.06.2003	Kleinsiedlungsgebiet (WS)

„Wohngrundstück Campanario“ Alt Madlitz	10.2005	Mischgebiet (MI) + Sonstiges Sondergebiet (SO) + Grünfläche
„Wochenendhaus- und Wohnsiedlung Birkenweg“ OT Alt Madlitz	01.04.2012 1. Änderung 01.04.2015 2. Änderung 01.08.2018	Reines Wohngebiet (WR) + Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO)
01 Wohngebiet „Schwarzer Weg“ OT Biegen	01.05.1998 1. Änderung 01.10.2013	Kleinsiedlungsgebiet (WS) + Allgemeines Wohngebiet (WA) + öffentliche Grünflächen
„Alte Gärtnerei“	01.07.2019	Reine Wohngebiete (WR) + Sonstige Sondergebiete „Wohnen mit Kleintieren und Pferden“ (SO) + private Grünflächen
Wochenendhausgebiet „Am Rehhagen“	01.11.2010	Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO) + Waldfläche
Nr. 1 „Damaschkeweg“	30.01.1997 1. Änderung 01.09.1999 2. Änderung 01.07.2005	Reine Wohngebiete (WR) + Allgemeine Wohngebiete (WA) + öffentliche Grünfläche
„Wohngebiet Frankfurter Straße“	01.07.2019	Allgemeine Wohngebiete (WA)
Nr. 02 „Hüttenstraße“	01.04.1999 1. Änderung 02.12.1999 2. Änderung 28.12.2000 3. Änderung 01.08.2017	Kleinsiedlungsgebiete (WS) + Allgemeine Wohngebiete (WA) + Private Grünflächen „Dauerkleingärten“ + öffentliche Grünflächen
„Imkerei Janthur“	01.04.2015	Mischgebiet (MI)
„Wohngebiet Kersdorfer Straße“	01.07.2019	Reines Wohngebiet (WR)
„Petershagener Straße“	03.01.2022	Flächen für den Gemeindebedarf Verwaltung + öffentliche Grünfläche
„Seniorenresidenz Vitalis“	15.12.2017	Mischgebiet (MI)
„Wochenendhaussiedlung am Petersdorfer See“	01.11.2005	Sondergebiet (SO) Wochenendhausgebiet + Fläche für Wald

Wohn- und Erholungsanlage „Kersdorfer See“	01.02.2019	Bestandssicherung eines Gebäudes mit gebietsfremder Wohnnutzung (W) + Sondergebiete Ferienhausgebiet (SO FH) + Private Grünfläche
„Solarpark Falkenberg“	01.02.2023	Sondergebiet (SO) Sonnenenergie
„Windpark Biegen“	28.05.2025	Sondergebiet (SO 1) "Windenegienutzung" Sondergebiet (SO 2) "Rotorüberdeckung und Nebenanlagen"

Tabelle 3: rechtsverbindliche Bebauungspläne seit 1999

Ferner befinden sich folgende Bauleitpläne im Verfahren:

Bauleitplan	**Verfahrensstand**	**Art der Nutzung**
Bebauungsplan (BP) "Briesen Mitte"	Entwurf, Juli 2021	Allgemeines Wohngebiet (WA)
BP "Wohnen im Dreiseithof" + Änderung FNP	Vorentwurf, April 2023	Dörfliches Wohngebiet (MDW)
BP „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ + Änderung FNP	Satzungsfassung, September 2026 FNP-Änderung ist beschlossen	Sondergebiet (SO) „Grund- und Nahversorgung (GNV)“
BP Wohngebiet an der Karl-Marx-Straße "Hermann Jeske"	Vorentwurf, Oktober 2021	Allgemeines Wohngebiet (WA) (Umstellung auf Gewerbegebiet (GE) ist geplant)
BP „Sägewerk Briesen“ + Änderung FNP	2. Entwurf, August 2022	Gemischte Baufläche (M) Gewerbegebiet (GE)
BP „Sondergebiet Tischlerei“ + Änderung FNP	Entwurf, Mai 2021	Sondergebiet (SO) „Tischlerei“
BP „Solarpark Briesen“	Vorbereitung Vorentwurf	Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“
BP Solarpark Falkenberg II + FNP-Änderung	Aufstellungsbeschluss	Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ (Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist geplant)
BP Agri-PV + FNP-Änderung Alt Madlitz	Aufstellungsbeschluss	Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“

		(Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist geplant)
BP Am Spitzen Berg + FNP-Änderung Briese	Aufstellungsbeschluss	Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tabelle 4: Bauleitpläne im Verfahren

3.3.3 Satzungen nach §§ 34-35 BauGB

Die Kommunen können die Grenzen der im Zusammenhang bebauter Ortsteile durch Satzung festlegen. (§ 34 Abs. 4 BauGB) Für die Gemeinde Briesen (Mark) sind fünf Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen, eine Ergänzungssatzung sowie eine Außenbereichssatzung (§35 BauGB) rechtskräftig.

Ortsteil	rechtskräftig seit	Titel
Alt Madlitz	01.12.2023	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Madlitz
Biegen	22.02.2025	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Biegen
Briesen (Mark)	01.07.2007	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Briesen
Falkenberg	01.11.2015 29.12.1998	Ergänzungssatzung Falkenberg Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Falkenberg
Wilmersdorf	01.08.1996 1. Änderung 01.04.2005 01.08.1996 1. Änderung 22.02.2025	Außenbereichssatzung Wilmersdorf Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wilmersdorf

Tabelle 5: Rechtskräftige Satzungen nach §§ 34-35 BauGB

3.3.4 Landschaftsplan

Gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Für das Amt Odervorland existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, der sich momentan in der Neuaufstellung befindet. Die vorläufige Fassung des neuen Landschaftsplan wurde parallel zur Erstellung des Entwurfs des Flächennutzungsplans fertiggestellt. Der Landschaftsplan stellt als Fachplanung für die Entwicklung von Natur und Landschaft einen wichtigen Abwägungsbelang für den Flächennutzungsplan dar. Darüber hinaus werden bestimmte Inhalte des Landschaftsplans auch direkt in den Flächennutzungsplan integriert. Dies betrifft insbesondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen). Zur Methodik der Integration des Landschaftsplans wird auf Kapitel 5.4 verwiesen.

3.3.5 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK 2040)

Das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2040 wurde mit einem Selbstbindungsbeschluss am 06.06.2024 durch die Gemeindevertretung beschlossen (Beschluss-Nr. 26/2024 (52-LEG2019). Das GEK beinhaltet zukunftsorientierte Leitlinien, Handlungs- und Umsetzungsstrategien und fasst bestehende Konzepte, Planungen und Maßnahmen zusammen, die für die nachhaltige Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind. Der Entwicklungshorizont ist bis zum Jahr 2040 vorausgesetzt. Das Gemeindeentwicklungskonzept dient als konzeptionelle Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP).

Die Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes umfasste eine umfangreiche Bestandsanalyse und die darauf anschließende Bewertung mittels einer SWOT-Analyse. Basierend auf den Fachplanungen und Analyseergebnisse wurden sektorale Handlungsbedarfe, Entwicklungspotenziale sowie räumliche Handlungsschwerpunkte und zentrale Vorhaben abgeleitet sowie Zielsetzungen, Effekte und Prioritäten beschrieben. Weitere Handlungsempfehlungen wurden in einem Räumlichen Leitbild dargestellt.

Zusammenfassend zeigt die Analyse, dass die Gemeinde Briesen (Mark) über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung und eine qualitätsvolle, vielfältige Infrastruktur verfügt. Die Gemeinde ist sehr gut landschaftsräumlich eingebunden und weist Potenziale in ihrer Siedlungsstruktur sowie als Grundfunktionaler Schwerpunkt auf. Hinzu kommt, dass Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen sich in den letzten Jahren positiv entwickelt haben. Die Nähe zu Wirtschaftsstandorten und zwei Zentralen Orten einerseits und vielfältige touristische nahversorgungsbezogene Angebote andererseits schaffen eine optimale Grundlage für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Gemeinde.

Defizite ergeben sich in den Bereichen der innerörtlichen Infrastruktur (Ortsdurchfahrten, Radverkehr, Bahnhofsumgebung im Kernort Briesen) sowie beim Ortsbild und Siedlungsentwicklung (Brachen, Leerstand, Sanierungsbedarf). Im Bereich der sozialen Infrastruktur liegen die Bedarfe vor allem im altersgerechten Wohnungsbau und der bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur (Betreuungs- und Pflegeangebote einerseits und Kita- und Schulplätze andererseits). Die gesundheitliche Versorgung wird ebenfalls als große Herausforderung gesehen.

Aus dem strategischen Leitsatz wurden fünf Leitthesen als Entwicklungsziele ausgearbeitet, deren räumliche Anordnung im räumlichen Leitbild für die ganze Gemeinde Briesen (Mark) und für den Kernort Briesen erfolgte (Abbildung 4). Für die Ortsteile wurden zusätzlich spezifische Entwicklungsthemen und Charakteristiken aufgeführt.

Handlungsschwerpunkte und Zentrale Vorhaben

Das Entwicklungskonzept definiert fünf Zentrale Vorhaben für die Entwicklung der Gemeinde Briesen (Mark):

- ZV 1 Stärkung des Kernortes Briesen als Grundfunktionalen Schwerpunkt
- ZV 2 Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und der Mobilitätsangebote
- ZV 3 Aktivierung gewerbliches Entwicklungspotenzial ehem. Agrodienstgelände
- ZV 4 Orte der Begegnung und Teilhabe im Kernort und den Ortsteilen
- ZV 5 Voranbringen einer klimaorientierten Gemeinde- und Tourismusentwicklung.

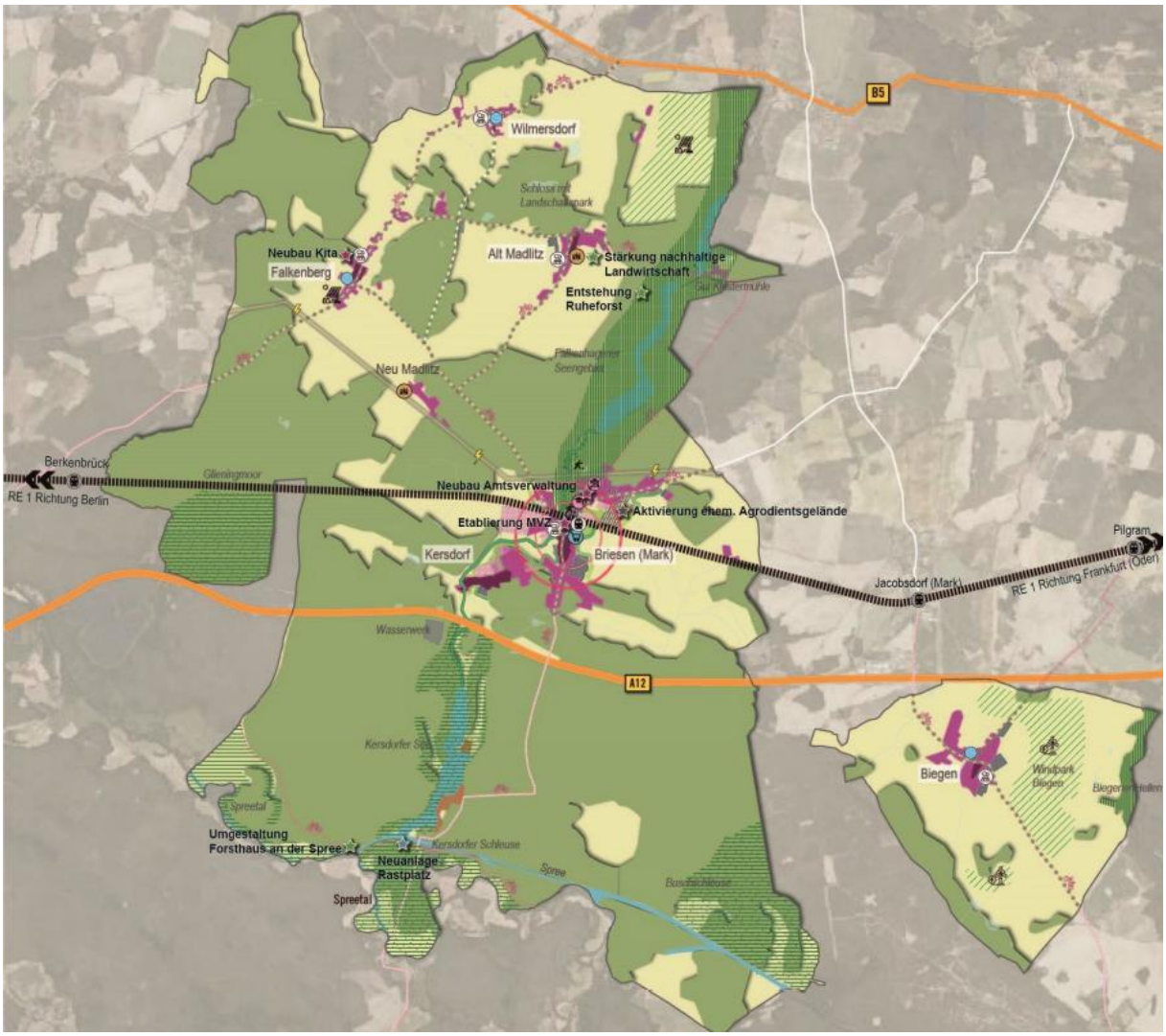


Abbildung 4: Räumliches Leitbild für die gesamte Gemeinde Briesen (Mark), 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk

Die Maßnahmen mit besonderer Bedeutung und Dringlichkeit werden als Schlüsselmaßnahmen gekennzeichnet. Dazu gehören:

- Erarbeitung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Kernort Briesen

- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung Schulstandort Briesen
- Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur
- Umsetzung einer kooperativen Planungswerkstatt

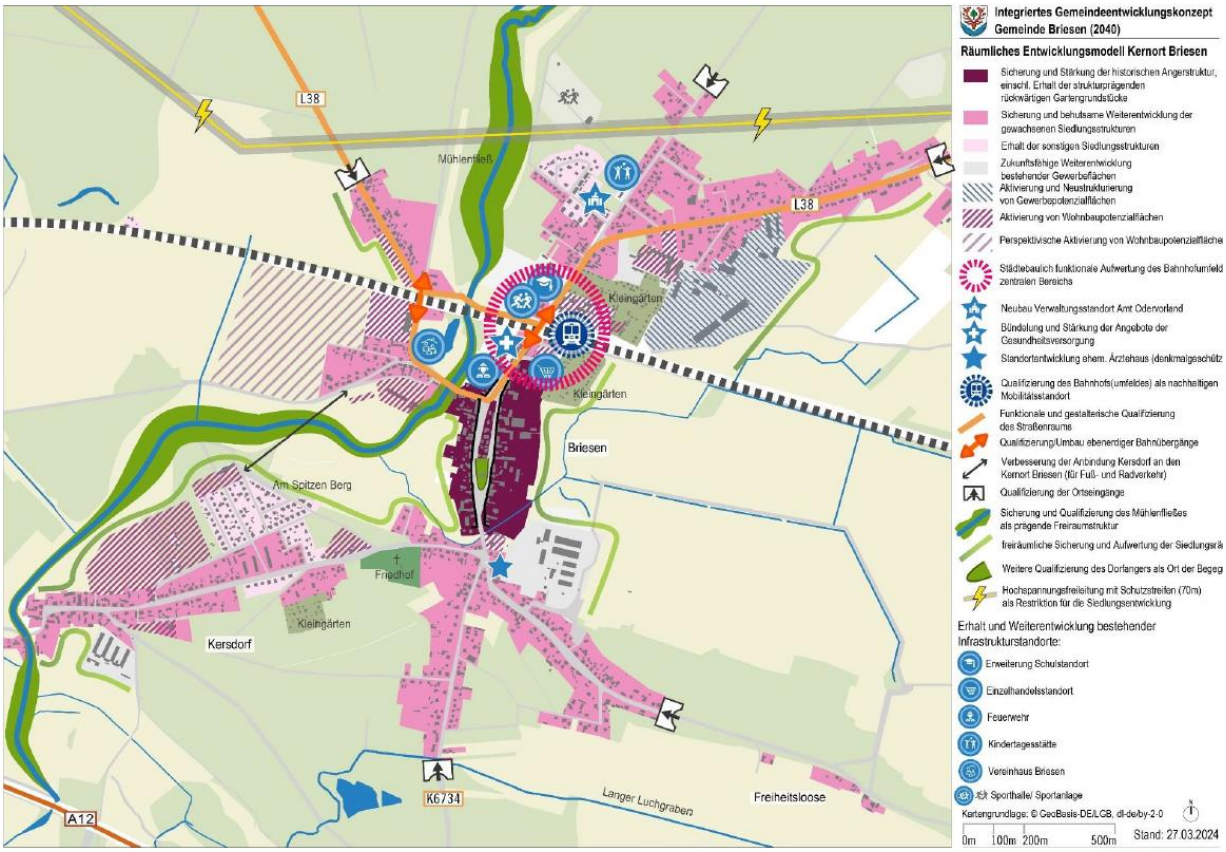


Abbildung 5: Räumliches Leitbild für den Kernort Briesen, 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk.

Genaue Informationen zu konkreten Maßnahmen, Entwicklungshorizonten und räumlichen Anordnung lassen sich aus dem Gemeindeentwicklungskonzept entnehmen.

3.3.6 Städtebauliches Erschließungskonzept

Briesen (Mark) liegt an einer bedeutenden Verkehrsachse zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) über Fürstenwalde (Spree). Die Regionalzüge verkehren im Stundentakt und halten am Bahnhof im Kernort Briesen. Die überregionale Anbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Autobahn A12 sowie die Landesstraße L38, welche den Ortskern durchquert.

Im Integrierten Regionalplans Oderland-Spree ist die Gemeinde Briesen (Mark) nicht nur als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, sondern darüber hinaus als Verknüpfungspunkt (VNP) festgelegt. Verknüpfungspunkte bezeichnen Schnittstellen zwischen verschiedenen Verkehrsträgern, die insbesondere den Übergang vom Nah- zum Regionalverkehr ermöglichen. Die Ausweisung als VNP dient der funktionalen Stärkung zentraler Orte durch die Weiterentwicklung des öffentlichen

Personennahverkehrs (ÖPNV). Auch im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Briesen 2040 spielt die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur eine zentrale Rolle.

Aufgrund der hohen Frequentierung der Bahntrasse sowie der L38 ergibt sich im zentralen Bereich des Ortskerns Briesen eine erhebliche Trennwirkung. Derzeit bestehen zwei beschrankte, ebenerdige Bahnübergänge in der Bahnhofstraße und in der Karl-Marx-Straße, die mit langen Wartezeiten und einem erhöhten Sicherheitsrisiko verbunden sind. Einseitige Gehwege und fehlende Querungsmöglichkeiten im Bahnhofsbereich stellen insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger ein erhebliches Gefahrenpotenzial dar. Außerdem müssen im Rahmen eines perspektivisch vorgesehenen Ausbaus der Bahnstrecke für Geschwindigkeiten bis zu 200 km/h die Bahnübergänge gemäß den technischen Regelwerken durch Über- oder Unterführungen ersetzt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Ortskern Briesen in einer ersten Stufe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein Erschließungskonzept erarbeitet.

Stufe 1: Erschließungskonzept

Im Rahmen der Aufstellung des Erschließungskonzepts wurde eine verkehrliche Variantenuntersuchung zur Neuordnung der übergeordneten Erschließung (L38) durchgeführt. Während der ersten Stufe wurde eine Verlagerung der bestehenden Bahnübergänge geprüft. Bedingt durch die eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, wird eine Verlagerung entweder in westliche oder östliche Richtung untersucht. Die möglichen Varianten der Trassenführung werden im Flächennutzungsplan im Rahmen von Freihaltungstrassen in die Planzeichnung übernommen. Dabei handelt es sich um die Darstellung der drei vorgeschlagenen Varianten, mit der die Inhalte des Konzepts in die vorbereitenden Bauleitplanung integriert werden. Die erarbeitete „Variante 2“ wird hierbei durch die Gemeinde gegenwärtig nicht präferiert.

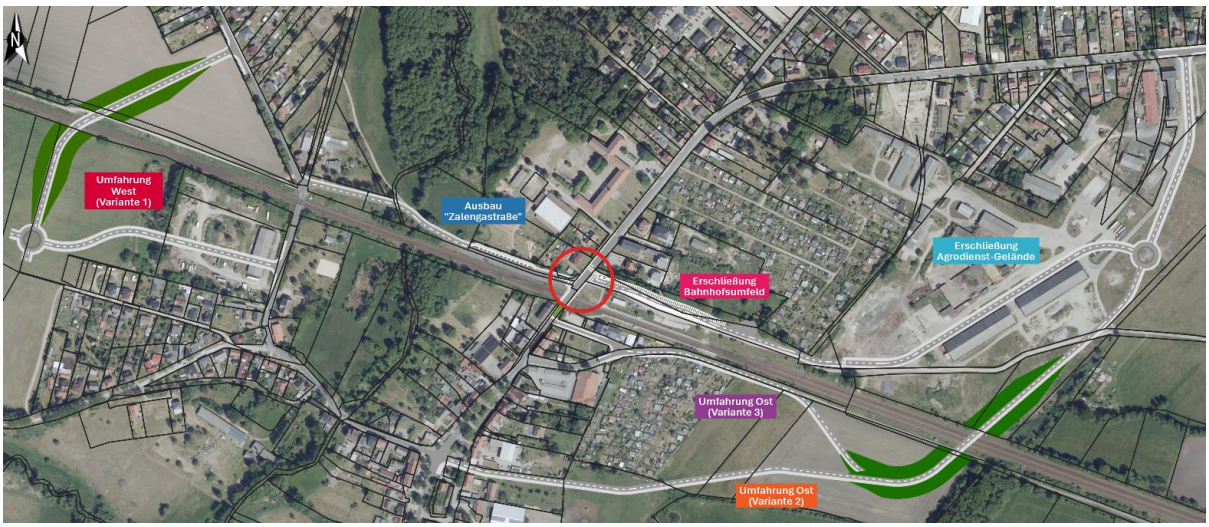


Abbildung 6: Übersichtsplan – Überlegungen zur Trassenführung. (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH)

Stufe 2: Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld

Das Bahnhofsumfeld weist einen hohen Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf, insbesondere im Hinblick auf die wachsende Zahl an Einwohnern, Schülern und Pendlern. Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept betont dabei den Handlungsbedarf im Bahnhofsumfeld und definiert einen räumlichen Schwerpunkt- sowie Interventionsbereich für das Gebiet. Eine barrierefreie Querung für Fuß- und Radverkehr wird ebenso angedeutet.

Diese Handlungsansätze bilden die Grundlage für das zukünftige „Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld“ als zweite Stufe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Im Zuge der Neuordnung des Bahnhofsumfelds soll zudem eine sichere Alternative zu den bestehenden Bahnübergängen erarbeitet werden. Ziel ist es, die bestehende Trennwirkung zu minimieren und sichere Querungsmöglichkeiten zu schaffen.

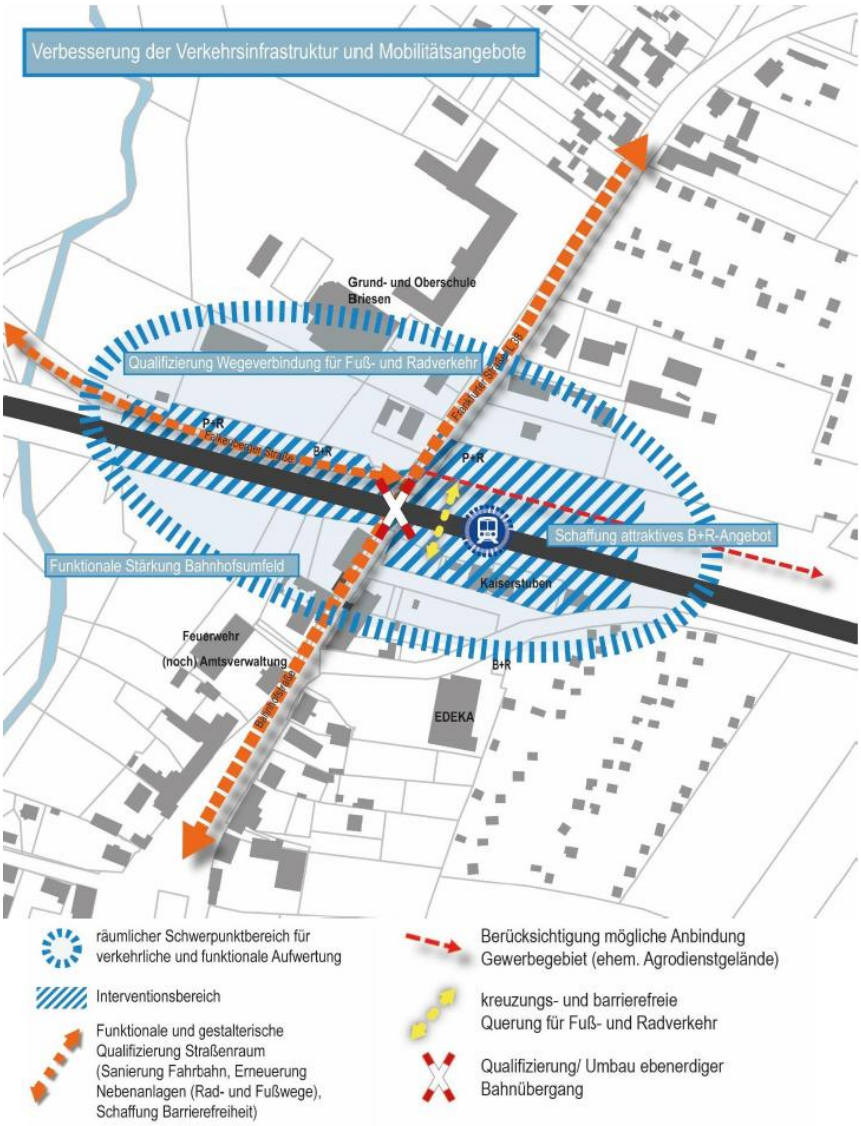


Abbildung 7: Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Mobilitätsangebote im GEK, Gruppe Planwerk

3.3.7 Nahversorgungskonzept (NVK)

Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegt ein Nahversorgungskonzept vor, das am 12.12.2024 beschlossen wurde. Das Konzept dient der zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend der raumordnerischen Zielvorhaben. Es bildet eine fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsstrategien, Investitionen und transparente und rechtssichere Standortentscheidungen. Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Für die Ausarbeitung der Handlungsempfehlungen wurde eine umfassende Angebot- und Nachfrageanalyse durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass das Einzugsgebiet für den Einzelhandel über die Gemeindegrenze hinaus geht und somit die Gemeinden Falkenhagen (Mark), Petershagen und Jacobsdorf umfasst, was Kaufkraftzuflüsse für Briesen bedeutet. Das nahversorgungsrelevante Marktpotenzial wurde bezogen auf den Bevölkerungsstand von Ende 2023 und beträgt ca. 11,9 Mio. €. Der Ortskern Briesen wurde als zentraler Versorgungsbereich identifiziert. (siehe Abbildung 8) Durch die Erweiterung des „Magnetanbieters“ EDEKA und durch die zukünftige Ansiedlung eines Discounters im Ortsteil Briesen wird die Rolle des Ortskerns für die Nahversorgung weiterhin gestärkt.

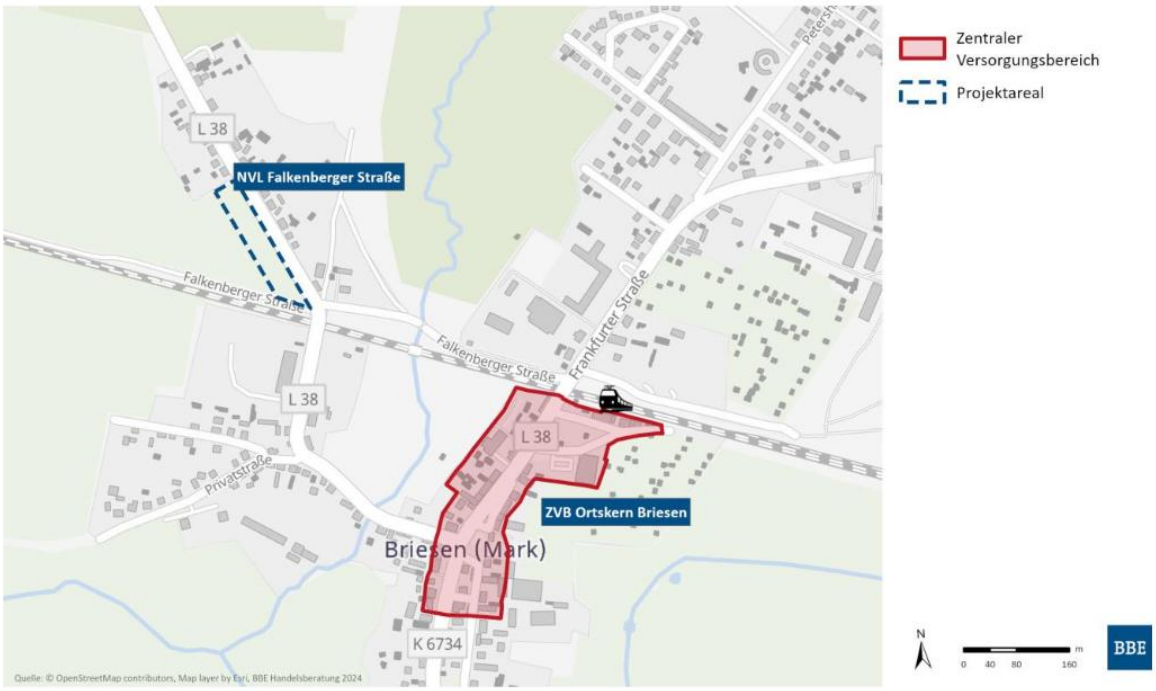


Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich und geplante Nahversorgungslage gem. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark) (Quelle: BBE Handelsberatung GmbH)

Basierend auf den Analyseergebnissen wurden Handlungsleitlinien für die zukünftige Entwicklung und Umsetzung formuliert. Das Konzept stellt zum Ziel, die gut erreichbare, städtebaulich integrierte und über ÖPNV angeschlossene Nahversorgung für alle bereitzustellen. Zentral dabei ist die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Ortskern Briesen. Die Investitionen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind demzufolge vorrangig in den zentralen Bereich zu lenken.

Darüber hinaus wird auf die Rolle eines zukünftigen Erweiterungsstandortes für die Nahversorgung hingewiesen. Die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Ortsteil Briesen soll sich positiv auf die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde auswirken und so den Kernort als ausgewiesener, Grundfunktionaler Schwerpunkt weiter stärken. Im Nahversorgungskonzept war dafür ursprünglich ein Standort an der Falkenberger Straße als Nahversorgungslage vorgesehen.

Im Ergebnis der konzeptionellen Überlegungen bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Abwägung im Rahmen des Verfahrens wurde ein neuer Standort für einen neuen Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage festgelegt. Mit dieser Darstellung im FNP wird den Zielen des Nahversorgungskonzepts im Grundsatz entsprochen. Zur Standortentscheidung wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.4.1 verwiesen.

3.3.8 Lärmaktionsplan für die Gemeinde Briesen (Mark)

Von der Gemeinde Briesen (Mark) wurde am 04.11.2024 der Lärmaktionsplan (4. Runde) beschlossen. Der Plan beinhaltet Analyseergebnisse der Lärmbelastung innerhalb der Gemeinde und kurz- und langfristige Lärmminderungsmaßnahmen. Bei der Erstellung und Fortschreibung der Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstiger Entwicklungspläne, sind Lärmaktionspläne in der kommunalen Planung zu berücksichtigen (§ 47 d Abs. 6 in Verbindung mit § 47 Abs. 6 BImSchG).

Die schalltechnische Untersuchung der Hauptlärmquellen macht deutlich, dass die Autobahn, die Hauptverkehrsstraßen und die Haupteisenbahnstrecke zu den größten Lärmverursachungsquellen gehören. Die Belastungsschwerpunkte befinden sich entlang der Hauptortsverbindungen im Ortskern Briesen und Kersdorf, im Siedlungsbereich des Ortsteils Biegen und in den Siedlungsbereichen von OT Falkenberg und Wilmersdorf.

Das Gesamtkonzept sieht sowohl kurzfristige Maßnahmen als auch langfristige planerische Empfehlungen vor. Der Fokus liegt auf der Minderung des Straßenverkehrslärms. Neben den Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung wurden auch beispielhafte Maßnahmen und Synergieeffekte für den Flächennutzungsplan formuliert:

- Zuordnung verträglicher Nutzungen, Ausschluss störender/lärmverursachender Nutzungen, Definition von Abstandsflächen zu Lärmquellen
- Innenentwicklung, Nutzungsmischungen, Zuordnung von Siedlungsflächen zum öffentlichen (Personennah-) Verkehr etc.: Stadt der kurzen Wege
- Darstellung von Nutzungsbeschränkungen für Flächen oder von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen

3.3.9 Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen

Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegt ein Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von „Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“ vor, das am 06.06.2024 beschlossen

wurde. Das Konzept dient ausschließlich der Gemeindevertretung als Basis für zu treffende Entscheidungen zur Aufstellung von Bauleitplänen. Aus dem Konzept ergibt sich keine Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplanungen. Die Gemeinde setzt sich jedoch mit den Zielen der Raumordnung auseinander und möchte einen Beitrag zur Sicherung der Energiewende leisten.

Das Planungsziel der Gemeinde ist es, die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf städtebaulich verträgliche Standorte zu konzentrieren. Das Konzept basiert auf den übergeordneten planerischen Grundlagen der Raumordnung und definiert Kriterien für die Aufstellung der Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (PV-FFA).

Insgesamt wurden 36 Kriterien zur Eignung der Flächen festgelegt und erläutert. Durch die Überlagerung der Kriterien werden sogenannte Weißflächen identifiziert, die weder einen Abwägungsspielraum aufweisen noch durch Tabukriterium ausgeschlossen sind. Hinzu kommen potenziell geeignete Flächen, die in der Detailplanung durch Abwägung angepasst werden können, sowie privilegierte Flächen, die unabhängig von den Kriterien für PV-FFA geeignet sind.

In Summe sind Entwicklungsflächen in der Größenordnung von 258 ha ermittelt worden. Damit stehen ca. 2,3 % der Gemeindegebietsfläche (6,6 % landwirtschaftliche Nutzfläche) für die Entwicklung von großflächigen PV-FFA zur Verfügung.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans wird ein geplanter Solarpark mit drei Teilflächen westlich der Ortslage Briesen als Sonderbaufläche für Photovoltaik dargestellt. Der Standort entspricht den Kriterien des gesamträumlichen Konzepts. Zu dieser Sonderbaufläche wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.4.3 verwiesen.

3.3.10 Gebietskulisse für Wohnraumförderung

Die Gemeinde Briesen (Mark) hat im Juli 2025 einen Antrag zur Ausweisung von Gebietskulissen für Wohnraumförderung im Ortsteil Briesen beim Landesamt für Bauen und Verkehr gestellt. Grundlage für den Antrag war das Gemeindeentwicklungskonzept. Die beantragte Gebietskulisse bestand aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich „Bahnhof“ umfasst Flächen nördlich und südlich des Bahnhofs. Der Teilbereich „Briesen Mitte“ umfasst Flächen im Bereich des gleichnamigen Bebauungsplans sowie an der Frankfurter Straße. Mit Schreiben vom 18.05.2026 hat das Landesamt für Bauen und Verkehr mitgeteilt, dass nur der Teilfläche „Bahnhof“ zugestimmt wird (siehe Abbildung 9).

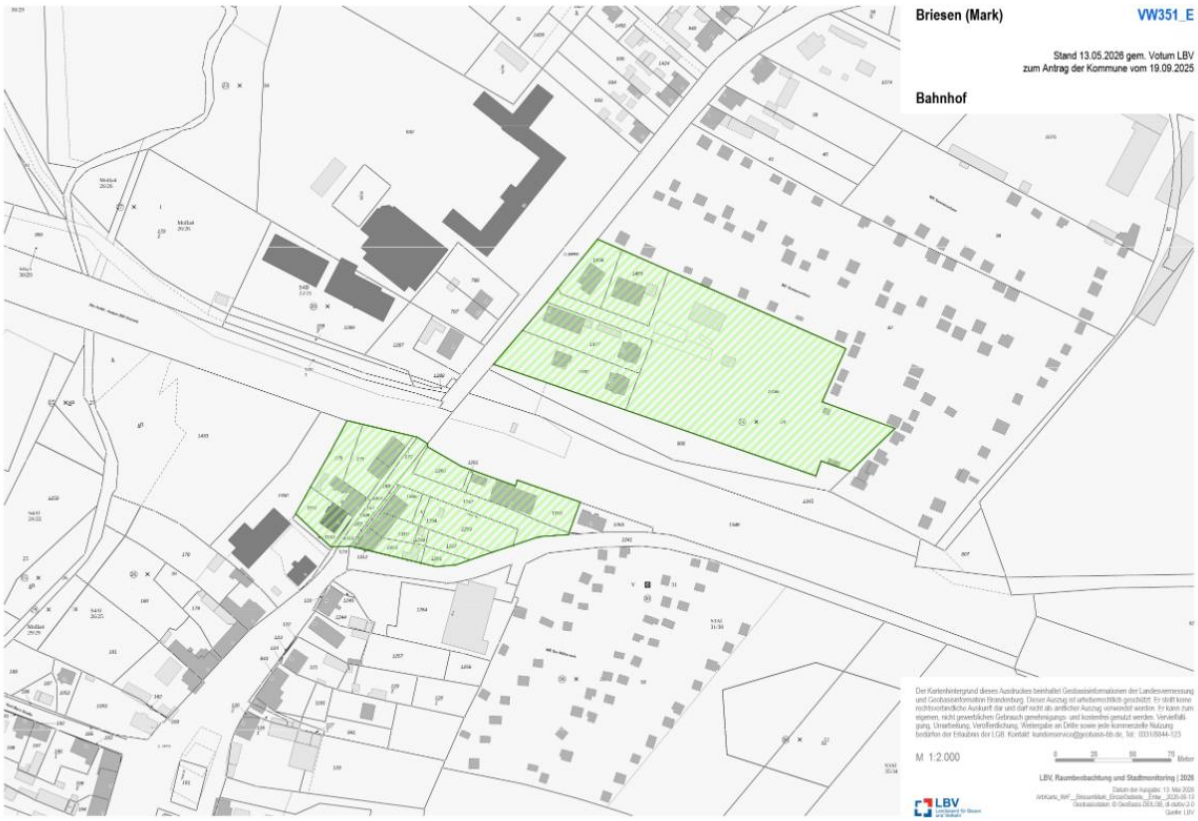


Abbildung 9: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Ortsteil Briesen (Landesamt für Bauen und Verkehr)

4. Bedarfsdarstellung und Bedarfsermittlung

4.1 Bevölkerung und Wohnen

Bevölkerungsentwicklung

Das Gemeindeentwicklungskonzept enthält eine Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2022. Im Zeitraum von 2014 bis 2022 ist die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde zunächst um wenige Prozent (1–2 %) gesunken und anschließend wieder angestiegen. Betrachtet man hingegen die Entwicklung der Gemeinde zwischen 2022 und 2024, ist ein leichter Bevölkerungsrückgang von 2 % festzustellen. Im Jahr 2024 hatte die Gemeinde Briesen (Mark) 2.928 Einwohner.

Betrachtet man die einzelnen Ortsteile der Gemeinde, wird deutlich, dass sich der Großteil der Bevölkerung im Kernort Briesen konzentriert. In den übrigen Ortsteilen leben deutlich weniger Menschen. Der Ortsteil Biegen stellt mit 392 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe dar, während Wilmersdorf die geringste Einwohnerzahl aufweist. Die Wachstumsdynamik variiert zwischen den Ortsteilen: So wurde in Falkenberg im betrachteten Zeitraum ein Anstieg der Bevölkerung um fünf Prozent festgestellt, während Wilmersdorf im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungsrückgang von zwölf Prozent gegenüber 2015 verzeichnete. In den übrigen Ortsteilen blieb die Einwohnerzahl weitgehend konstant, mit nur geringen Schwankungen. Im Kernort Briesen wurde zwischen 2015 und 2022 ein Bevölkerungszuwachs von 11,8 % festgestellt (Abbildung 10).

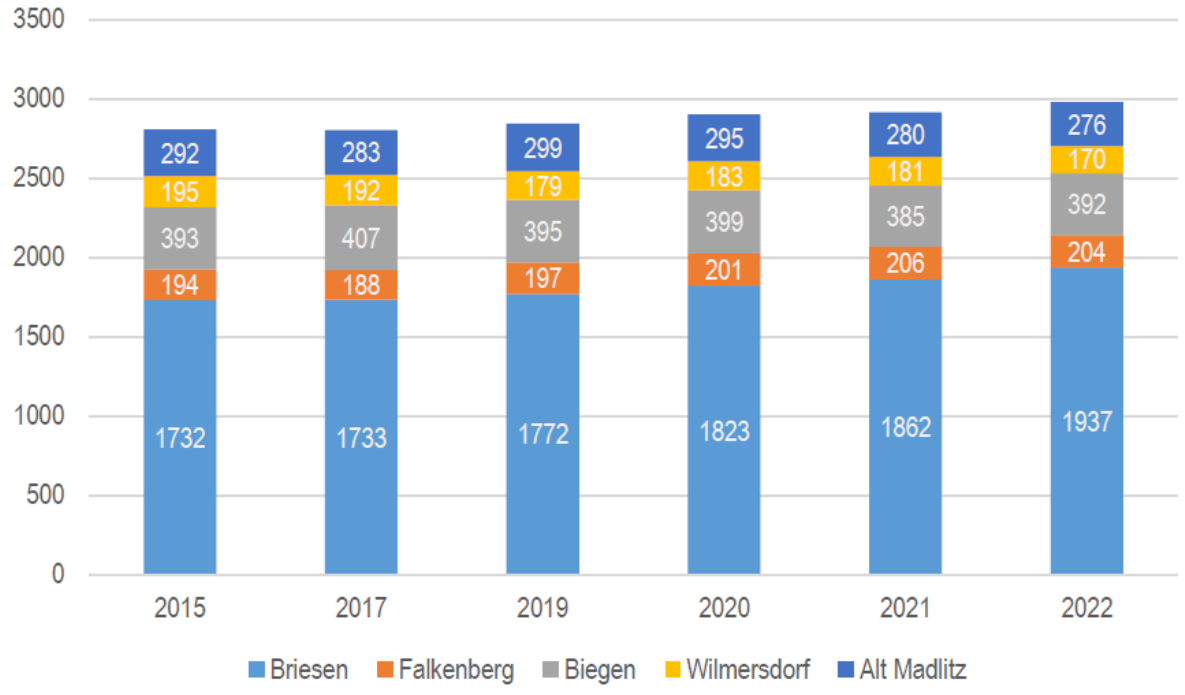


Abbildung 10: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk

Der natürliche Bevölkerungssaldo der Gemeinde ist negativ, was bedeutet, dass es mehr Sterbefälle als Geburten gibt. Dies ist auf den hohen Anteil älterer Menschen zurückzuführen. Der positive Wanderungssaldo gleicht diesen negativen natürlichen Saldo jedoch aus und führt insgesamt zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung (Stand: 2022). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Briesen liegt mit rund 1,5 Personen unter dem brandenburgischen Durchschnitt von 1,9 Personen.

Der größte Teil der Gemeindebevölkerung besteht aus erwerbsfähigen Personen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren (58 %). Etwa ein Viertel (23,8 %) der Bevölkerung sind über 65 Jahre alt, während Kinder und Jugendliche den geringsten Anteil mit 17 % ausmachen (Abbildung 11). Seit 2017 ist ein Zuzug junger Familien zu verzeichnen, was zu einem steigenden Bedarf an sozialer Infrastruktur geführt hat. Darüber hinaus lässt sich eine Bildungswanderung von Personen im Alter zwischen 25 und 30 Jahren beobachten.

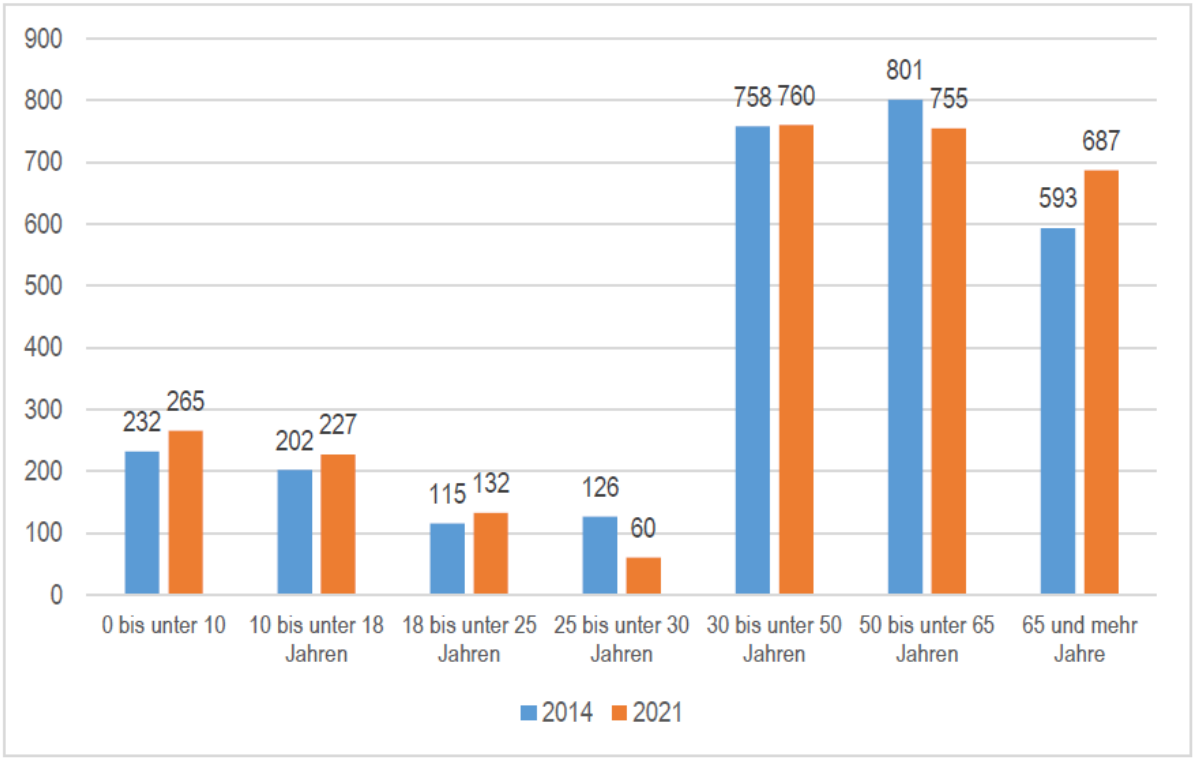


Abbildung 11: Altersstruktur im Vergleich, 2023. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk

Bevölkerungsprognose

Für die Gemeinde Briesen (Mark) selbst existiert keine kleinräumige Bevölkerungsprognose. Eine Prognose für das Amt Odervorland, erstellt im Jahr 2015 mit einem Planungshorizont bis 2030, wurde im Gemeindeentwicklungskonzept zusammengefasst. Sie geht von einer positiven Bevölkerungsentwicklung von +3,3 % bis 2030 aus. Als Gründe werden insbesondere die gute Verkehrsanbindung an regionale Zentren sowie die Ansiedlung großer Gewerbestrukturen wie die Tesla-Fabrik genannt.

Den stärksten Zuwachs soll die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen mit +34 % verzeichnen. Die Anzahl der unter 15-Jährigen wird voraussichtlich um +2,2% steigen, die Altersgruppe 15 bis 65 Jahre

um -7% sinken. Daraus lässt sich schließen, dass die Gemeinde Briesen (Mark) künftig vor Herausforderungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel stehen wird. Der Bedarf an (altersgerechtem) Wohnraum sowie an sozialen Einrichtungen wird laut Prognose zunehmen.

Bevölkerungsprognosen auf Landkreisebene prognostizieren jedoch einen Bevölkerungsrückgang für den Landkreis Oder-Spree. So sagt die Untersuchung des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg (2015) einen Bevölkerungsrückgang von –17,3 % bis 2030 im Vergleich zu 2013 voraus. Eine aktuellere Studie der Bertelsmann Stiftung prognostiziert im Vergleich zu 2020 einen Rückgang von –8,6 %.

Die im Gemeindeentwicklungskonzept aufgeführte Bevölkerungsprognose schätzt die Entwicklung bis zum Jahr 2030 voraus. Das Gemeindeentwicklungskonzept hat jedoch einen Planungshorizont bis 2040. Wenn eine aktuellere Bevölkerungsprognose während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird, werden deren Ergebnisse im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Wohnbaustruktur und Wohnraumentwicklung

Die Wohnbaustruktur der Gemeinde Briesen (Mark) ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Gemäß dem Gemeindeentwicklungskonzept entfallen etwa 83 % des Wohnungsbestandes auf Einfamilienhäuser und 9 % auf Zweifamilienhäuser. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern ist mit 8 % vergleichsweise gering. Diese Struktur spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße wider, die bei rund 91 m² pro Wohneinheit liegt.

Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt fest, dass die Zahl der erteilten Baugenehmigungen in den letzten Jahren angestiegen ist, was auf die anhaltende Nachfrageentwicklung im Umfeld der Metropolregion Berlin-Brandenburg zurückzuführen ist. So wurden bspw. im Jahr 2021 insgesamt 18 Baugenehmigungen erteilt und 13 Wohneinheiten fertiggestellt.

Die Gemeinde Briesen (Mark) verfügt über geringe gemeindeeigene Entwicklungsflächen. Die Siedlungsentwicklung ist daher in hohem Maße von der Mitwirkung privater GrundstückseigentümerInnen abhängig. Der strukturelle Leerstand ist gering und entsteht vornehmlich durch bauliche Mängel oder fehlende Sanierungsmaßnahmen.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums insbesondere durch den Zuzug junger Familien besteht eine andauernde Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Ortsteilen der Gemeinde. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum, insbesondere im Kontext des demografischen Wandels. Auch kleinteilige Wohnformen für spezifische Zielgruppen wie Auszubildende, Alleinerziehende oder Paare werden zunehmend nachgefragt. Diese Nachfrage kann insbesondere durch den Ausbau von Mehrfamilienhausstrukturen gedeckt werden.

Eine zusätzliche Herausforderung stellt die Bereitstellung sogenannter Wohnfolgeeinrichtungen dar – insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur. Sowohl personelle als auch finanzielle Ressourcen sind in diesem Sektor begrenzt.

Laut Gemeindeentwicklungskonzept besteht ein Potenzial zur Schaffung von ca. 250 bis 270 neuen Wohneinheiten. Diese entfallen überwiegend auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch auf den Sektor des Mehrfamilienwohnens und des seniorengerechten Wohnens. Die größten

Entwicklungspotenziale befinden sich im Kernort Briesen, der als Grundfunktionaler Schwerpunkt gilt und über eine Wachstumsreserve von bis zu 2 ha Wohnsiedlungsfläche je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner verfügt.

4.2 Wirtschaft und Gewerbe

Das Gemeindeentwicklungskonzept beschreibt die wirtschaftliche Struktur von Briesen (Mark) sowohl aus überregionaler Perspektive als auch im Hinblick auf die innere Entwicklung. Die Gemeinde profitiert zum einen von ihrer Lage am transeuropäischen Entwicklungskorridor sowie der Nähe zum Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree und dem Oberzentrum Frankfurt (Oder), das gemeinsam mit Eisenhüttenstadt einen regionalen Wachstumskern bildet. Zum anderen wirkt sich die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory in Grünheide (Mark) auf Briesen und die Region aus, indem das Interesse an Neuansiedlungen steigt.

Die Wirtschaftsstruktur Briesens ist vor allem durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe sowie selbstständige Erwerbstätige geprägt.

Die Arbeitsmarktentwicklung ist insgesamt positiv. Zwischen 2018 und 2022 stieg die Zahl der in Briesen lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 5 %, die Zahl der in Briesen arbeitenden Personen sogar um 15 %. Diese Entwicklung steht zwar im Zusammenhang mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum, verweist jedoch auf eine stabile wirtschaftliche Entwicklung vor Ort.

Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren

Die Beschäftigtenstruktur wurde im Gemeindeentwicklungskonzept auf Grundlage der Daten von 2018 analysiert. Rund 32 % der Erwerbstätigen waren im Bereich „sonstige Dienstleistungen“ tätig. Dazu zählen gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige u. a. die Branchen Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks- und Wohnungswesen, öffentliche Verwaltung, Bildung und Erziehung. Weitere 31 % arbeiteten im produzierenden Gewerbe, 27 % im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Der Anteil in Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei lag bei 10 %.

Pendlerverhalten

Da Briesen (Mark) wirtschaftlich eine untergeordnete Rolle in der Region einnimmt, jedoch gut an zentrale Orte und die Metropolregion Berlin angebunden ist, ist das tägliche Pendlervorkommen hoch. Im Jahr 2022 lag die Zahl der Auspendelnden bei 1.113 Personen, bei Einpendelnden lag sie lediglich bei 366.

Die Sicherung von Arbeitskräften in der Region hängt nicht nur von der Attraktivität der Betriebe ab, sondern auch von sogenannten weichen Standortfaktoren. Dazu gehört u.a. die Schaffung des attraktiven Wohnraums und sozialer Infrastruktur.

Einzelhandel

Die Versorgungsfunktion übernimmt der Ortsteil Briesen. Im Ortskern befinden sich kleinere Dienstleistungsangebote (z. B. Apotheke, Sparkassenfiliale, Post) sowie ein Vollsortimenter (EDEKA). Die

Gemeinde sieht Potenzial für die Entwicklung eines weiteren Nahversorgungsstandorts im Ortszentrum.

Gewerbe

Gewerbeflächen, überwiegend im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich hauptsächlich im Kernort Briesen. Das rund 14 ha große ehemalige Agrodienstgelände bildet dabei eine Ausnahme und stellt eine Fläche für das produzierende Gewerbe dar. Sie ist trotz vorhandener Betriebe weitgehend untergenutzt und ungeordnet. Eine Nachverdichtung und Neuordnung bietet hier Entwicklungspotenzial.

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig im ländlichen Raum dar und ist in Briesen vielfältig ausgeprägt. Die Betriebe sind in den Bereichen Ackerbau, Viehzucht, Baumschulen und Kompostwirtschaft tätig. Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind auf verschiedene Ortsteile verteilt.

Tourismus

Briesen (Mark) ist Teil der Tourismusregion „Seenland Oder-Spree“ und bietet mit Rad- und Wanderwegen, Seen und Hotelanlagen Möglichkeiten für naturnahen Tourismus. Die touristischen Angebote sollen weiter ausgebaut und gestärkt werden, um das Potenzial der attraktiven Naturorte zu nutzen.

4.3 Soziale Daseinsvorsorgeeinrichtungen

Der Kernort Briesen übernimmt innerhalb der Gemeinde zentrale Funktionen der Daseinsvorsorge. Er zeichnet sich durch ein breit gefächertes Angebot an Infrastruktureinrichtungen aus. Im Ort befinden sich unter anderem Schul- und Kindertageseinrichtungen, der Sitz der Amtsverwaltung, die Freiwillige Feuerwehr mit Rettungswache des Landkreises, ein Ärztehaus, eine Apotheke sowie verschiedene Einrichtungen für Sport und Begegnung.

In den dörflich geprägten Ortsteilen sind einzelne Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden, wie Gemeindehäuser und Standorte der Freiwilligen Feuerwehr sowie eine Kindertagesstätte im Ortsteil Falkenberg.

Zahlreiche Einrichtungen der Daseinsvorsorge weisen baulichen Erneuerungsbedarf auf. Zudem bestehen Engpässe hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit sowie der personellen Ausstattung. Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, die Daseinsvorsorge weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern – unter den Rahmenbedingungen begrenzter finanzieller Ressourcen und eines anhaltenden Fachkräftemangels im sozialen Bereich, insbesondere im ländlichen Raum. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und steigender Bevölkerungszahlen ist von einem zunehmenden Bedarf an sozialen und soziokulturellen Einrichtungen auszugehen.

Kindertagesstätten und Schulen

In der Gemeinde Briesen (Mark) bestehen derzeit zwei Kindertageseinrichtungen: eine Einrichtung mit 260 Plätzen im Kernort Briesen sowie eine Einrichtung im Ortsteil Falkenberg. Der Neubau der Kindertagesstätte „Falkenberger Fledermäuse“ mit einer Maximalkapazität von 88 Plätzen trägt dem steigenden Zuzug junger Familien Rechnung.

Darüber hinaus verfügt das Amt Odervorland in Briesen über eine Grundschule sowie eine privatbetriebene Oberschule in zentraler Lage im Ortskern. Die denkmalgeschützte Martin-Andersen-Nexö-Grundschule ist auch für benachbarte Gemeinden von Bedeutung, da im gesamten Amt Odervorland lediglich zwei Grundschulen vorhanden sind. Zur Ausstattung gehören Sportflächen sowie ein Hort mit 21 Plätzen. Zwischen 2016 und 2022 verzeichnete die Grundschule einen Anstieg der Schülerzahlen um 37,7 %. Der Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree für den Zeitraum 2022–2027 prognostiziert einen anhaltenden Zuwachs der Zahl der Grundschulkinder von durchschnittlich 6 % pro Jahrgang, wodurch eine Erweiterung der Kapazitäten erforderlich wird. Am Schulstandort betreibt die Gemeinde Briesen (Mark) einen Hort, der derzeit um ein zweites Gebäude erweitert wird.

Für die Oberschule wird derzeit eine stabile Schülerzahl prognostiziert. Allerdings ist aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses und geplanter Wohnbauvorhaben mittelfristig eine Zweizügigkeit anzustreben, die lediglich durch bauliche Maßnahmen realisiert werden kann.

Amtsverwaltung

Der Sitz der Amtsverwaltung des Amtes Odervorland befindet sich im Kernort Briesen. Der derzeitige Standort entspricht jedoch nicht mehr den funktionalen Anforderungen. Es bestehen bauliche Mängel, fehlende Barrierefreiheit sowie Defizite in der technischen Ausstattung. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Verwaltungsstandorts Briesen wurde der Bebauungsplan „Petershagener Straße“ zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ aufgestellt und beschlossen. Derzeit wird das neue Amtsgebäude errichtet.

Begegnungsstätten, Vereinsleben, Sport und Naherholung

Die Gemeinde Briesen (Mark) verfügt über eine ausgeprägte und vielfältige Vereinsstruktur. Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, insbesondere das Gemeinde- und Vereinshaus in Briesen sowie die Gemeindehäuser in den Ortsteilen, dienen als zentrale Orte des sozialen und kulturellen Miteinanders. Ergänzt wird das Angebot durch die Bibliothek im Kernort, die Dorfkirchen sowie die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr.

In den Gemeindehäusern finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Die baulichen Zustände der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit, Funktionalität und Klimaschutz, erfordern jedoch umfassende Sanierungsmaßnahmen. Angebote für Jugendliche sowie das Eltern-Kind-Zentrum sind derzeit nicht aktiv, was eine zusätzliche Herausforderung für die soziale Infrastruktur darstellt.

Im Bereich Sport verfügt Briesen (Mark) über ein hohes Potenzial. Zahlreiche Vereine sowie die naturnahe Lage mit Wander-, Rad- und Waldwegen tragen maßgeblich zur Wohn- und Lebensqualität bei.

Gesundheitliche Versorgung

Briesen (Mark) nimmt als grundfunktionaler Schwerpunkt im Gesundheitsbereich überörtliche Aufgaben der Daseinsvorsorge wahr. Die Gemeinde verfügt über ein Ärztehaus, mehrere Arztpraxen, eine Apotheke sowie einen Pflegedienst. Aufgrund des demografischen Wandels ist mit einem steigenden Bedarf an Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen zu rechnen. Die Weiterentwicklung entsprechender Angebote ist bereits in der Umsetzung, insbesondere mit dem Vorhaben der Seniorenresidenz „Vitalis“.

5. Grundsätze der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Steuerungsinstrument einer Gemeinde, um die Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet zu lenken. In § 5 Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass im Flächennutzungsplan die Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen ist. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde spiegeln sich im Flächennutzungsplan der Gemeinde wider. Der FNP bildet im Rahmen des Systems der kommunalen Bauleitplanung die erste Stufe und wird auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet. Der Flächennutzungsplan bildet den Orientierungsrahmen für die weitere bauliche und nichtbauliche Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet.

5.1 Ziele der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung

Der Kernort Briesen bildet den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Briesen (Mark). Damit soll insbesondere der raumordnerischen Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt entsprochen werden. Der Großteil der neu ausgewiesenen Bauflächen liegt daher im Ortsteil Briesen. Räumliche Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung liegen im Westen und Nordosten von Briesen sowie in Kersdorf. Schwerpunkte der Gewerbeflächenentwicklung sind aufgrund der Vorbelastung durch Lärmimmissionen entlang der Bahnstrecke östlich des Bahnhofs auf der Nordseite der Bahntrasse sowie westlich des Bahnhofs auf der Südseite.

Die räumliche Gliederung der Bestandsnutzungen sieht vor, innerhalb der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen gemischte Bauflächen auszuweisen. Dies betrifft im Ortskern von Briesen den zentral gelegenen Anger mit zugehörigen Gehöften und (Wohn-) Bebauungen sowie in Ergänzung der historisch eigenständige Ortskern Kersdorf im Südwesten des Ortsteil Briesen. Die übrigen Siedlungsbereiche werden überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Ortsteile Alt Madlitz, Biegen, Falkenberg und Wilmersdorf sollen in ihren bestehenden Siedlungsstrukturen erhalten und gestärkt werden. Gleichzeitig sind punktuelle Erweiterungen durch Bauplätze insbesondere dort vorgesehen, wo die Infrastruktur der sozialen Daseinsvorsorge vorhanden ist. Im Einzelnen betrifft dies den Ortsteil Falkenberg, wo im Zuge der Baufertigstellung einer Kita Ansiedlungspotenzial besteht. Die neuen Flächenausweisungen zur Eigenentwicklung der Ortsteile sollen nur dort erfolgen, wo bereits eine Erschließung vorhanden ist.

Die vorhandenen Splittersiedlungen in der Gemeinde Briesen (Mark) werden grundsätzlich nur bestandsorientiert dargestellt. Entwicklungspotenziale des alten Flächennutzungsplans werden teilweise zurückgenommen, um die Ausweitung von Splittersiedlungen zu vermeiden. Auch die vorhandenen Erholungsnutzungen insbesondere entlang der Seen werden bestandsorientiert gesichert. Neuausweisungen sind nicht vorgesehen, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren.

5.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In der landesplanerischen Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die im Vorentwurf enthaltenen Neuauswie-

sungen für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen die Ziele Z 5.5 (Eigenentwicklungsoption) und Z 5.7 (Wachstumsreserve) des LEP HR nicht einhalten. Im Ergebnis der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die Flächendarstellungen angepasst. Im Ergebnis können die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Gemäß Z 5.5 LEP HR ist in der Gemeinde Briesen (Mark) eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Neben der quantitativ nicht begrenzten Innenentwicklung steht hierfür die Eigenentwicklungsoption in einem Umfang von bis zu 1 ha je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Verfügung. Die Eigenentwicklungsoption bezieht sich auf die Gesamtgemeinde und kann im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung räumlich auf die einzelnen Ortsteile verteilt werden. Für die Gemeinde Briesen (Mark) ergibt sich auf Grundlage des maßgeblichen Bevölkerungsstandes zum 31. Dezember 2018 eine Eigenentwicklungsoption von insgesamt rund 2,8 ha je Zehnjahreszeitraum. Unter Berücksichtigung der seit Inkrafttreten des LEP HR bereits erfolgten Inanspruchnahme stehen bis 2029 hiervon noch rund 2,2 ha zur Verfügung.

Da der Flächennutzungsplan einen Planungshorizont bis zum Jahr 2040 aufweist, ist darüber hinaus auch der auf den Zeitraum nach 2029 entfallende Entwicklungsspielraum zu berücksichtigen. Für den anschließenden Zehnjahreszeitraum wird entsprechend der Berechnungssystematik des Z 5.5 LEP HR eine weitere Eigenentwicklungsoption von rund 2,8 ha zugrunde gelegt. Für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans stehen damit insgesamt noch rund 5,0 ha im Rahmen der Eigenentwicklungsoption zur Verfügung. Diesem Entwicklungsspielraum stehen im Flächennutzungsplan anzurechnende Flächendarstellungen von ebenfalls insgesamt rund 5,0 ha gegenüber.

Die Eigenentwicklungsoption wird räumlich auf mehrere Ortsteile verteilt. Auf die Ortsteile Alt Madlitz entfallen rund 0,5 ha, Biegen rund 0,2 ha, Falkenberg rund 0,3 ha und Wilmersdorf rund 2,2 ha. Weitere rund 1,8 ha werden dem Ortsteil Briesen zugeordnet. Die vergleichsweise umfangreiche Zuordnung im Bereich Wilmersdorf ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass mehrere der dort bilanzierten Flächen unmittelbar der Siedlungsentwicklung von Falkenberg dienen, aufgrund der administrativen Ortsteilgrenzen jedoch dem Ortsteil Wilmersdorf zugeordnet sind. Die räumliche Verteilung der Eigenentwicklungsoption innerhalb der Gemeinde ist mit Z 5.5 LEP HR vereinbar.

Zusätzlich zur Eigenentwicklung steht dem Ortsteil Briesen aufgrund seiner Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Z 5.7 LEP HR eine Wachstumsreserve zur Verfügung. Diese beträgt bis zu 2 ha je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Grundfunktionalen Schwerpunktes, bezogen auf den Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2018. Hieraus ergibt sich für den Ortsteil Briesen eine Wachstumsreserve von rund 3,6 ha. Anders als die Eigenentwicklungsoption ist diese zusätzliche Entwicklungsoption räumlich an den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt gebunden. Die im Rahmen der Wachstumsreserve berücksichtigten Entwicklungsflächen liegen daher vollständig im Ortsteil Briesen. Der Flächennutzungsplan nimmt die Wachstumsreserve mit insgesamt rund 3,6 ha vollständig in Anspruch.

In der Gesamtbetrachtung stehen für die im Flächennutzungsplan anzurechnenden Wohnsiedlungsflächen damit rund 5,0 ha Eigenentwicklungsoption und rund 3,6 ha Wachstumsreserve, insgesamt rund

8,6 ha, zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen und auf diese Entwicklungsmöglichkeiten anzurechnenden Flächen umfassen ebenfalls rund 8,6 ha. Die gemäß Z 5.5 und Z 5.7 LEP HR eröffneten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten werden somit eingehalten und nicht überschritten. Dazu ist allerdings noch der Abschluss eines raumordnerischen Vertrages mit der Gemeinsamen Landesplanung erforderlich (siehe Kapitel 3.1.1)

Die Gesamtübersicht über alle Flächen ist der Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Übersicht über die Anrechnung von Änderungsflächen im Flächennutzungsplan auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) und die Wachstumsreserve (WR) gem. Z 5.5 bzw. Z 5.7 LEP HR

Fläche Nr.	EEO oder WR	Ortsteil	anzurechnende Fläche in ha	Verfügbare Fläche gem. LEP HR
35	EEO	Alt Madlitz	0,5	
82	EEO	Wilmersdorf	0,4	
83	EEO	Wilmersdorf	0,4	
88	EEO	Wilmersdorf	0,8	
89	EEO	Wilmersdorf	0,6	
26	EEO	Falkenberg	0,3	
90	EEO	Biegen	0,2	
Summe	**EEO außerhalb OT Briesen**		**3,2**	**5,0**
29	EEO oder WR	Briesen	1,9	
87	EEO oder WR	Briesen	0,5	
38	EEO oder WR	Briesen	0,5	
67	EEO oder WR	Briesen	0,3	
52	EEO oder WR	Briesen	1,9	
91	EEO oder WR	Briesen	0,3	
Summe	**EEO und WR**		**8,6**	**8,6**

Davon unberührt bleiben Flächen, die der Innenentwicklung im Sinne des LEP HR zuzuordnen sind und daher nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet werden. Gleiches gilt für sonstige Flächen, die nach den Anrechnungsregelungen des LEP HR nicht in die Bilanzierung einzustellen sind. Die Zuordnung der einzelnen Änderungsflächen zur Eigenentwicklungsoption, zur Wachstumsreserve oder zu den nicht anzurechnenden Entwicklungspotenzialen wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans flächenbezogen geprüft und sind in den Steckbriefen (siehe Kapitel 7) vermerkt.

5.3 Verkehr und Infrastruktur

Wie in Kapitel 3.3.6 erläutert, wurde die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung im Ortskern Briesen untersucht. Ziel ist es, vorsorglich die Voraussetzungen zum perspektivischen Ersatz der beschrankten Bahnübergänge durch niveaufreie Über- oder Unterführungen herzustellen. Gleichzeitig soll eine neue Straßenquerung der Bahnstrecke auch der Erschließung vorhandener und geplanter Baugebiete dienen, um Doppelerschließungen zu vermeiden. Dazu kommen neue Straßenverbindungen östlich oder westlich des Ortskerns von Briesen in Frage.

Für eine bessere Verknüpfung der Gemeinde Briesen (Mark) mit der südlich angrenzenden Gemeinde Rietz-Neuendorf wird zudem die seit langem geplante Querung der Oder-Spree-Wasserstraße als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die potenziellen neuen Straßentrassen werden im FNP als Trassenfreihaltungen dargestellt. Damit soll insbesondere eine erst langfristig zu erwartende Umsetzung ermöglicht werden, in dem die Trassen von anderen Nutzungen freigehalten werden sollen. Die Festlegung der exakten Lage der Straßenverbindungen erfolgt in nachgelagerten Planfeststellungs- oder Bebauungsplanverfahren.

5.4 Freiraumentwicklung und Integration der Ziele der Landschaftsplanung

Für die Darstellungen des Flächennutzungsplans außerhalb der Siedlungsbereiche ist der Landschaftsplan ein zentraler Bestandteil der Abwägung. Da der Landschaftsplan für das gesamte Amt Odervorland parallel zum Flächennutzungsplan neu aufgestellt wird, können im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanung die aktuellen Ziele der Landschaftsplanung berücksichtigt werden. Die Integration der Ziele der Landschaftsplanung erfolgt vorrangig durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen werden dabei gegenüber den detaillierten Aussagen des Landschaftsplans abstrahiert und in verschiedenen Maßnahmenkategorien zusammengefasst. Ebenfalls wird die Abgrenzung der Flächen des Biotopverbundes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Für die Freiraumdarstellungen im Flächennutzungsplan (Wasserflächen, Flächen für Wald und Landwirtschaft sowie Grünflächen) dient der Landschaftsplan als Grundlage. Dabei ist zu beachten, dass die Planungssystematik des Baugesetzbuchs von der Systematik des Landschaftsplans, der auf einer Biotopkartierung aufbaut, abweicht. Die Aussagen des Landschaftsplans müssen daher ebenfalls abstrahiert und an die Vorgaben des § 5 BauGB angepasst werden.

Aus dem Landschaftsplan werden darüber hinaus auch die gesetzlich geschützten Biotope als nachrichtliche Übernahme in den FNP aufgenommen.

Im Ergebnis der Integration der Ziele der Landschaftsplanung in den FNP ist festzuhalten, dass es keine Dissensflächen im FNP gibt, bei denen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den Zielen der Landschaftsplanung widersprechen.

5.5 Methodisches Vorgehen und Darstellungssystematik

Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegen bisher separate Teilflächennutzungspläne für die einzelnen Ortsteile vor. Diese räumlichen Teilflächennutzungspläne unterscheiden sich hinsichtlich der zeichnerischen Qualität und Lesbarkeit (tlw. schwarz/weiß, tlw. farbig) sowie hinsichtlich der Darstellungssystematik (tlw. detaillierte, tlw. generalisierte Darstellungen). Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die zeichnerischen Darstellungen vollständig neu erstellt.

Die Erarbeitung des Flächennutzungsplans erfolgte dabei in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten. Im ersten Arbeitsschritt wurden die bestehenden Flächennutzungspläne inklusive aller FNP-Änderungen in einem Geografischen Informationssystem (GIS) digitalisiert und redaktionell an die aktuelle amtliche Topographische Karte (DTK10) angepasst. In einem zweiten Schritt wurden die Darstellungen zeichnerisch korrigiert und vereinheitlicht. Dieser zweite Arbeitsschritt umfasst vor allem folgende Korrekturen:

- Anpassung der Abgrenzung verschiedener Nutzungen an die rechtswirksamen Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen
- Vereinheitlichung der Detailschärfe der Darstellungen; Insbesondere Generalisierung der Darstellungen im Ortsteil Biegen (der alte Teilflächennutzungsplan stellt in Biegen nahezu parzellenscharfe, private Grünflächen dar, die über die Maßstabs- und Regelungsebene des Flächennutzungsplans hinausgehen)
- Vereinheitlichung bei der Darstellung der Tiefe der Bauflächen (in der Regel einheitlicher Abstand zur Straße)
- Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen

Mit den hier genannten Anpassungen sind keine veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde verbunden. Diese Anpassungen dienen ausschließlich der Herstellung einer zeichnerisch korrekten und einheitlichen Planzeichnung und sind hinsichtlich der betroffenen Flächengröße von untergeordneter Bedeutung. Eine Erläuterung oder Begründung der einzelnen Änderungen erfolgt daher nicht.

Im dritten Schritt wurden inhaltliche Änderungen am Flächennutzungsplan vorgenommen. Die Änderungen im Rahmen des dritten Arbeitsschritts erfolgen auf Grund einer veränderten städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde. Dazu gehören auch vereinzelt Änderungen, die zwar im Kern redaktioneller Art sind, aufgrund der Flächengröße aber separat dokumentiert werden, um die Nachvollziehbarkeit der Änderungen zu gewährleisten.

Die Neuausweisung von Bauflächen stellt dabei einen besonderen Schwerpunkt der Begründung zum Flächennutzungsplan dar, da diese in der Regel die meisten Nutzungskonflikte erzeugen und auch einen Schwerpunkt der Umweltprüfung darstellen. Für die einzelnen Änderungsflächen wurden daher Steckbriefe erstellt, in denen die jeweiligen Änderungen begründet werden. Änderungsflächen, von denen erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen können, werden zudem einzeln im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

5.6 Darstellungsschärfe und Entwicklungsgrundsätze für Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan wird im Maßstab 1:10.000 für das ganze Gemeindegebiet erstellt. Mit diesem Maßstab ist eine planerische Unschärfe der Art der Bodennutzung verbunden, die bei der Anwendung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der Entwicklung von Bebauungsplänen für Teilflächen aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB gilt folgender Grundsatz:

> *Die Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan kann unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächengröße, Lage und Siedlungsstruktur bis zu einer Flächengröße von 0,5 ha voneinander abweichen, ohne dass beide Planungsebenen im Widerspruch zueinanderstehen.*

Die Flächengröße von 0,5 ha ist der Gesamtgröße der Ortslagen deutlich untergeordnet und stellt gleichzeitig sicher, dass die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans eingehalten werden. Die genaue Prüfung ist aber immer nur unter Berücksichtigung des Einzelfalls möglich.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan ausschließlich Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden. Auf die Darstellung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO wird verzichtet. Mit der Darstellung von Bauflächen ist eine planerisch gewollte Ausrichtung der Art der baulichen Nutzung aber auch eine größere Flexibilität verbunden. Grundsätzlich gelten daher folgende Entwicklungsgrundsätze zur Entwickelbarkeit von Baugebieten aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen:

Darstellung im FNP	Entwicklung von Baugebieten unbegrenzt möglich	Entwicklung von Baugebieten für untergeordnete Teilflächen möglich (in der Regel < 0,5 ha)
Wohnbaufläche (W)	Kleinsiedlungsgebiete (WS) Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im WA allgemein zulässig wären	Dorfgebiete (MD) Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im WA ausnahmsweise zulässig wären
Gemischte Baufläche (M)	Dorfgebiete (MD) Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die	Kleinsiedlungsgebiete (WS) Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Gewerbegebiet (GE)

	zulässigen Nutzungen im MD, MDW, MI und MU allgemein zulässig wären	Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im MD, MDW, MI und MU ausnahmsweise zulässig wären
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gewerbegebiet (GE) Industriegebiet (GI) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im GE und GI allgemein zulässig wären	Dorfgebiete (MD) Dörfliche Wohngebiete (MDW) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im MD, MDW, MI und MU ausnahmsweise zulässig wären
Sonderbaufläche (S)	Sondergebiete (SO), soweit deren Zweckbestimmung mit der im FNP dargestellten Zweckbestimmung der Sonderbaufläche vereinbar ist	

Tabelle 7: Grundsätze zur Entwicklung von Baugebieten aus den Bauflächen des FNP

Darüber hinaus ist die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB im Einzelfall möglich, wenn die Festsetzung der Ausrichtung der Baufläche entspricht. Die Festsetzung von Kerngebieten (MK) ist in Briesen (Mark) nicht erforderlich und ausgeschlossen, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung dienen, nur in Zentralen Orten zulässig sind. Die in der Tabelle 7 erläuterten Entwicklungsgrundsätzen beziehen sich ausschließlich auf die Entwicklung von Baugebieten. Davon unbenommen sind Festsetzungen von anderen Nutzungen, wie Grünflächen, Verkehrsflächen oder Spiel- und Sportflächen in Bebauungsplänen.

6. Allgemeine Begründung der Darstellungen im Flächennutzungsplan

In der Begründung des Flächennutzungsplans wird im Folgenden differenziert zwischen den Flächen, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen waren und die lediglich redaktionell überarbeitet wurden (siehe Kapitel 5.5). Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für diese Flächen erden im Folgenden allgemein begründet und erläutert. Für Flächen, für die die Gemeinde veränderte, städtebauliche Ziele hat und für die daher die Darstellungen im Flächennutzungsplan geändert werden, erfolgt eine auf die Einzelflächen bezogene Begründung in Form von Steckbriefen (siehe Kapitel 7)

6.1 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden in allen Ortsteilen Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Darstellung erfolgt auf bereits bebauten Flächen dort, wo der Bestand bereits weitgehend von Wohnnutzungen geprägt ist und erhalten werden soll. Dies betrifft insbesondere die Flächen außerhalb der historisch gewachsenen Dorfkerne. Kleinere Neuausweisungen erfolgen zur Abrundung der Ortslagen Alt Madlitz, Wilmersdorf, Falkenberg und Biegen. In Briesen erfolgen umfangreichere Neuausweisungen zur Stärkung der Wohnfunktion des Grundfunktionalen Schwerpunkts. Zur Begründung der einzelnen Neuausweisungen wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.2 Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden in allen Ortsteilen Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Schwerpunkt der Ausweisung sind die historisch gewachsenen Dorfkerne, die aufgrund der städtebaulichen Struktur (Hofstrukturen mit Scheunen, Nebengebäuden, etc.) in der Regel in Teilen gewerbliche oder land- und forstwirtschaftliche Nutzungen aufweisen. Die Struktur und Funktion der Dorfkerne sollen durch die Ausweisung von Gemischten Bauflächen erhalten werden. Neuausweisungen von Gemischten Bauflächen erfolgen nur im Einzelfall als Fortsetzung vorhandener, gemischt genutzter Strukturen. Zur Begründung der einzelnen Neuausweisungen wird auf Kapitel 7 verwiesen.

6.3 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen werden vorrangig im Ortsteil Briesen dargestellt. Außerhalb von Briesen erfolgt nur im Ortsteil Biegen die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs am Rande des Außenbereichs. In Briesen soll der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf den gewerblich vorgeprägten und teilweise brach liegenden Flächen östlich des Bahnhofs erfolgen. Als Entwicklungspotenzial steht zudem eine neue Fläche westlich des Bahnhofs zur Verfügung. Die Gewerbeflächenpotenziale ermöglichen die Ansiedlung und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und tragen zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts bei. Dabei ist die Ansiedlungen von gewerblichen Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG im vorliegenden FNP nicht vorgesehen.

6.4 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Sonderbauflächen werden in den Ortsteilen Briesen und Alt Madlitz zur Sicherung von Tourismus- und Erholungsnutzungen außerhalb der eigentlichen Ortslagen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen:

- Wochenendhäuser (nördl. von Briesen am Petersdorfer See, südl. von Briesen am Kersdorfer See)
- Ferienhäuser (Dorismühle am Kersdorfer See)
- Beherbergung (Madlitzer Mühle und an der Kersdorfer Schleuse)
- Tourismus (Madlitzer Mühle)

Diese Sonderbauflächen werden ausschließlich für bestehende bzw. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächen dargestellt. Entsprechende Neuausweisungen erfolgen nicht.

Für die Fläche der Kersdorfer Schleuse wird zusätzlich die Zweckbestimmung „Wasserstraßenverwaltung“ für die bestehenden Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung dargestellt.

6.4.1 Einzelhandel

Für die Nahversorgungsstandorte erfolgt zudem die Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Dies erfolgt zum einen für den bestehenden Lebensmittelmarkt südlich des Bahnhofs und zum anderen für einen neuen Standort in der Frankfurter Straße zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als zusätzlichen Nahversorger.

Als Grundlage für die Neuansiedlung - und damit auch für die Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Einzehandel“- dient das im Dezember 2024 beschlossene Nahversorgungskonzept der Gemeinde Briesen (siehe Kapitel 3.3.7). Die Gemeinde Briesen hat es sich zum Ziel gemacht, mit einem Lebensmitteldiscounter eine weitere, dem zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Briesen“ untergeordnete Nahversorgungsmöglichkeit – eine sog. Nahversorgungslage – im Kernort zu etablieren. Ziel ist die Entwicklung dieser Nahversorgungslage nördlich der Bahnstrecke, um insbesondere im nördlichen Teil des Ortes Briesen eine Verbesserung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung zu erreichen.

Die Ansiedlung dieses Discounters wurde im Nahversorgungskonzept an der Falkenberger Straße, nordwestlich des Bahnhofs am Rande des Siedlungsbereiches, angedacht. Jedoch konnte ein exaktes Grundstück zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgewiesen werden und sollte dementsprechend mit der weiteren Projektentwicklung bestimmt werden.

In der Zwischenzeit hat sich für den Vorhabenträger neue Zugriffsmöglichkeiten auf eine Fläche an der Frankfurter Straße ergeben, sodass die Neuansiedlung dieses Lebensmitteldiscounters nun, auch im Einvernehmen der Gemeinde Briesen, dort geschehen soll. Auch die zwischenzeitlich geprüften Standorte in der Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang und an der Karl-Marx-Straße südlich der Bahn wurden damit verworfen (siehe Abbildung 12). Obwohl sich der Standort für die Neuansiedlung nicht mehr, wie ursprünglich anvisiert, an der Falkenberger Straße befindet, steht die Neuansiedlung am

Standort in der Frankfurter Straße dennoch im Einklang mit den Zielen des Nahversorgungskonzeptes der Gemeinde Briesen. Auch am neuen Standort kann ein Lebensmitteldiscounter entstehen, der sich strukturell dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet und gleichzeitig die notwendige ergänzende Versorgungfunktion erfüllen kann.

Weiterhin beinhaltet das Nahversorgungskonzept einen Leitfaden zu dessen Umsetzung. Gemäß Handlungsleitlinie 2 soll die „Stärkung der Nahversorgung durch das Wechselspiel des Nahversorgungszentrums mit der integrierten Nahversorgungslage“ erfolgen. Es ist festzuhalten, dass der Standort an der Frankfurter Straße im Vergleich städtebaulich besser integriert ist, als der Standort an der Falkenberger Straße ist. Der Standort ist teilweise städtebaulich vorgeprägt und liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist zudem fußläufig gut erreichbar.

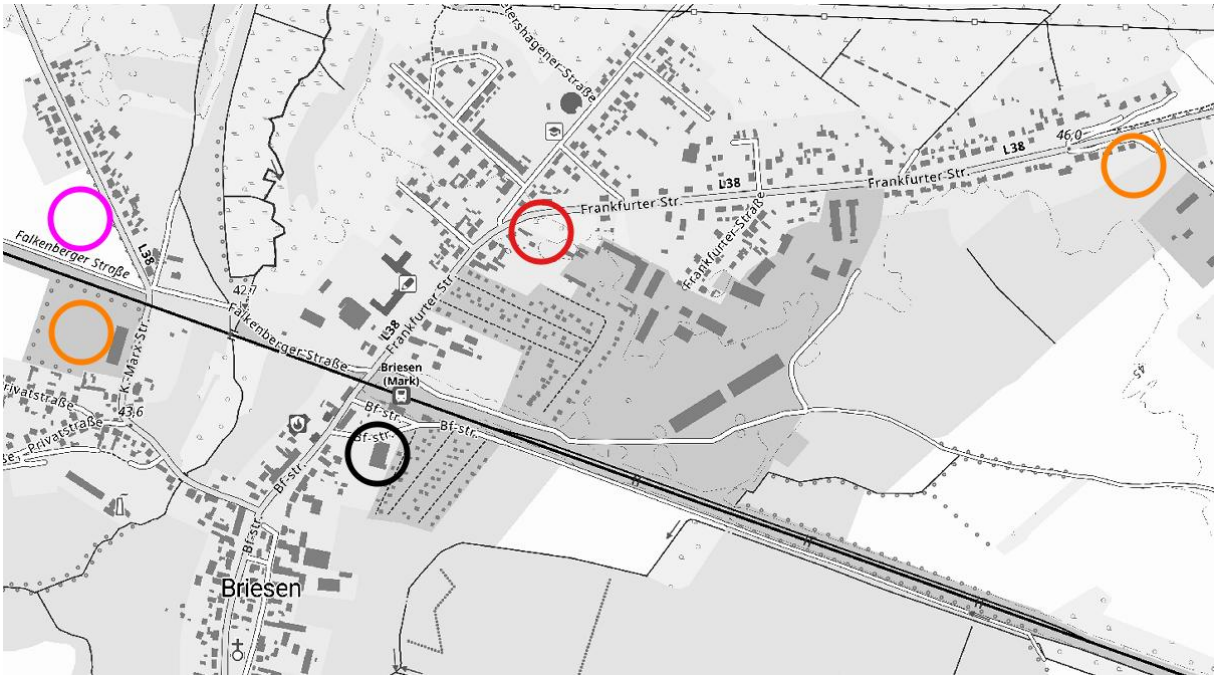


Abbildung 12: Im Rahmen der Aufstellung des FNP geprüfte Nahversorgungsstandorte

schwarz: Bestand innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, magenta: möglicher neuer Standort gem. Nahversorgungskonzept (verworfen), orange: mögliche Standorte gem. Vorentwurf des FNP (verworfen), rot: neuer Standort nach Abwägung aller Belange

Mit der Lage des Standorts nördlich des Bahnhofs besteht somit eine optimale Ergänzung zum Nahversorgungszentrum südlich des Bahnhofs, da so eine beidseitige bzw. wechselseitige Versorgung gewährleistet werden kann. Dies entspricht somit dem formulierten städtebaulichen Ziel der Stärkung bzw. Entwicklung dieser Versorgungsstandorte. Darüber hinaus befindet sich eine deutlich höhere Anzahl an Wohnungen im direkten Umfeld des Standorts an der Frankfurter Straße, sodass, im Vergleich zum Standort an der Falkenberger Straße, für eine höhere Anzahl an Menschen im Einzugsbereich der Weg zum Discounter kürzer sein wird. Die Funktion der wohnortnahen Grundversorgung ist damit auch gewährleistet.

Zuletzt sind auch die Ziele des LEP HR zu nennen (siehe Kapitel 3.1.1). Der Standort an der Frankfurter Straße entspricht diesen Zielen in besonderer Weise, da bei der Entwicklung von Gewerbe- und Einzelhandelsflächen vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt werden sollen.

6.4.2 Windenergie

Die Steuerung der Windenergienutzung unterliegt besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen, die teilweise auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Gemäß § 3 WindBG sind in den Bundesländern bestimmte Flächenbeitragswerte für die Windenergie bis Ende 2027 bzw. Ende 2032 zu erbringen. In Brandenburg müssen 1,8 % der Landesfläche bis Ende 2027 und 2,2 % der Landesfläche bis 2032 als Windenergiegebiete festgelegt werden. Das Land Brandenburg hat die Aufgabe zur Ausweisung entsprechender Flächen an die Regionalplanung delegiert. Der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde im Juni 2026 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree als Satzung beschlossen (siehe Kapitel 3.1.5).

Die Vorranggebiete für Windenergie im Gemeindegebiet werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 8.4). Innerhalb der Vorranggebiete hat die Windenergienutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Dies gilt auch für im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungen innerhalb der Vorranggebiete. Diese Rechtswirkung tritt aber erst mit Inkrafttreten des Teilregionalplans ein.

Mit dem Erreichen der Flächenbeitragswerte sind Windenergieanlagen außerhalb der festgelegten Vorranggebiete nicht mehr als privilegierte Vorhaben im Außenbereich allgemein zulässig, sondern können nur noch im Einzelfall als sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden. Auch Repowering-Vorhaben sind gem. § 249 Abs. 3 BauGB ab 2031 nicht mehr privilegiert, wenn sie außerhalb der von Windenergiegebieten liegen. Der Ausschluss von Windenergieanlagen außerhalb der Vorranggebiete ist anders als früher weder auf Ebene der Raumordnung noch auf Ebene der Flächennutzungsplanung zulässig (vgl. § 249 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 249 Abs. 4 BauGB ist aber die Ausweisung zusätzlicher Flächen im Flächennutzungsplan zulässig.

Der Windpark Biegen, der überwiegend identisch mit dem geplanten Vorranggebiet Nr. 37 Biegen Ost ist, wird auch über einen kommunalen Bebauungsplan gesichert. Die Flächenabgrenzung des Sondergebiets gemäß dem Bebauungsplan weicht teilweise im Detail von den Abgrenzungen des Regionalplans ab. Die Abweichungen sind in erster Linie der unterschiedlichen Maßstabs- und Regelungsebene geschuldet. Im Bebauungsplan werden insbesondere anders als im Regionalplan bereits konkrete Standorte für einzelne Windenergieanlagen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet als einzige Sonderbaufläche Windenergie im FNP dargestellt und gesichert. Es werden keine Beschleunigungsgebiete nach § 249c BauGB dargestellt.

6.4.3 Photovoltaik

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen (Mark) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.06.2024 das gesamträumliche Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von „Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen“ beschlossen. Dieses Kriteriengerüst gilt als Grundlage zur Ermittlung von

Weißflächen im Gemeindegebiet Briesen (Mark), die sich für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) eignen.

Am 21.11.2025 hat die Gemeindevertretung Briesen (Mark) auf Antrag eines Vorhabenträgers die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Briesen“ entsprechend dem Konzept bzw. den Weißflächen beschlossen. Hierbei sieht die Planung die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf drei Teilflächen innerhalb des Gemeindegebiets vor. Die Flächen liegen westlich von Briesen und südlich von Neu Madlitz im Bereich der Bahnstrecke. Der Solarpark umfasst dabei drei Teilflächen, die als ein gemeinsamer Solarpark betrieben werden sollen und als einzige Sonderbauflächen für Photovoltaik im FNP dargestellt werden.

6.5 Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden Gemeinbedarfseinrichtungen sowohl als Flächen als auch durch Symbole dargestellt. Flächenhafte Darstellungen erfolgen nur für die großflächigen Einrichtungen im Ortsteil Briesen, die für der Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt dienen. Dies umfasst den zentralen Schulstandort am Bahnhof mit der Grundschule „Martin-Andersen-Nexö“, der Oberschule Briesen und dem Hortstandort. Außerdem wird der im Bau befindliche Standort der Amtsverwaltung in der Petershagener Straße und die benachbarte Kindertagesstätte flächig als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen, die in der Regel nur einzelne Gebäude innerhalb der Gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen umfassen, erfolgt aufgrund des Maßstabs eine symbolhafte Darstellung. Dies umfasst Anlagen mit folgenden Zweckbestimmungen:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Dorfkirchen in Alt Madlitz, Biegen, Briesen, Falkenberg und Wilmersdorf)
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Ärztehaus in Briesen)
- Dorfgemeinschaftshaus (Alt Madlitz, Biegen, Briesen, Falkenberg und Wilmersdorf)
- Feuerwehr (Alt Madlitz, Biegen, Briesen, Falkenberg und Wilmersdorf)
- Kindertagesstätten (Briesen und Falkenberg)

Die symbolhafte Darstellung erfolgt jeweils für im Bestand vorhandene Einrichtungen. Neue Einrichtungen oder Standorte sind in den Ortsteilen nicht geplant.

6.6 zentralen Versorgungsbereiche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB)

Im Flächennutzungsplan wird der Zentrale Versorgungsbereich für den Ortskern Briesen auf Grundlage des Nahversorgungskonzepts dargestellt. Für den ergänzenden Nahversorgungsstandort nördlich der Bahn wird ebenfalls ein Zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Zu diesem neuen Nahversorgungsstandort wird auf die Erläuterungen in Kapitel 3.3.7 und 6.4.1 verwiesen.

6.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden lediglich die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Sonstige Straßen und Wege, die vorrangig der örtlichen Erschließung dienen, werden aufgrund der Maßstabs- und Regelungsebene nicht dargestellt.

Das Grundgerüst der Flächen für den überörtlichen Verkehr bilden die Bundesautobahn A12 mit der Anschlussstelle Briesen sowie die folgenden Landes- und Kreisstraßen:

- Landesstraße L37: (Jacobsdorf -) Biegen (- Müllrose)
- Landesstraße L38: (Berkenbrück -) Falkenberg - Briesen (- Petersdorf)
- Landesstraße L384: L38 - Wilmersdorf - B5
- Kreisstraße K6732: Biegen (-Pilgram)
- Kreisstraße K6734: Briesen - Anschlussstelle A12 (- Neubrück)
- Kreisstraße K6735: Falkenberg - Wilmersdorf

Die K6734 ist zwischen der A12 und Neubrück zwar als Kreisstraße gewidmet, ist aber aktuell nicht durchgehend befahrbar und nicht für den überörtlichen Verkehr ausgebaut. Die bereits seit langem geplante Querung der Oder-Spree-Wasserstraße und der Ausbau als überörtliche Hauptverkehrsstraße wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hinzu kommen folgende örtliche Hauptverkehrsstraßen:

- Kersdorfer Straße in Briesen (Anbindung der Ortslage Kersdorf)
- Neu Madlitzer Straße (Anbindung der Ortslage Neu Madlitz)
- Schlossstraße / Lindenstraße / Mühlenstraße in Alt Madlitz (Anbindung der Ortslage Alt Madlitz)
- An der Kersdorfer Schleuse (Anbindung der Sonderbauflächen am Kersdorfer See und der Kersdorfer Schleuse)

Im Hinblick auf den perspektivischen Entfall der Bahnübergänge im Kernort Briesen und den damit verbundenen Neubau einer Straßenquerung der Bahnstrecke (Unter- /Überführung) werden auch die möglichen Varianten des Erschließungskonzepts als Freihaltungstrassen im FNP dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Erschließungskonzepts wurde eine verkehrliche Variantenuntersuchung zur Neuordnung der übergeordneten Erschließung (L38) durchgeführt. Während der ersten Stufe wurde eine Verlagerung der bestehenden Bahnübergänge geprüft. Bedingt durch die eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, wird eine Verlagerung entweder in westliche oder östliche Richtung untersucht. Die möglichen Varianten der Trassenführung werden im Flächennutzungsplan im Rahmen von Freihaltungstrassen in die Planzeichnung übernommen. Dabei handelt es sich um die Darstellung der drei vorgeschlagenen Varianten, mit der die Inhalte des Konzepts in die

vorbereitenden Bauleitplanung integriert werden. Die erarbeitete „Variante 2“ wird hierbei durch die Gemeinde gegenwärtig nicht präferiert.

Die konkrete Planung der zukünftigen Querung ist allerdings nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Mit dem Flächennutzungsplan sollen lediglich die Trassen von neuen baulichen Nutzungen freigehalten werden, um eine spätere Umsetzung einer späteren Vorzugsvariante des Erschließungskonzepts nicht zu erschweren. Da es sich um eine Maßnahme zur Verlegung einer Landesstraße handelt, liegt die Entscheidung dafür nicht allein bei der Gemeinde Briesen (Mark) und kann im Rahmen des Flächennutzungsplans daher nicht abschließend entschieden werden. Mit den Darstellungen des FNP geht daher auch noch keine Beeinträchtigung privater Grundstücke einher. Insbesondere wird der Bestandsschutz für die vorhandenen Nutzungen durch den FNP nicht eingeschränkt. Die abschließende Prüfung und Bewertung der verschiedenen Varianten ist Aufgabe der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren. Mit dem den Darstellungen des FNP wird lediglich sichergestellt, dass alle in Betracht kommenden Varianten bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Im Übrigen wird dazu auf die Ausführungen in Kapitel 3.3.6 verwiesen.

Im Flächennutzungsplan können auch überörtliche Wege und örtliche Hauptwege für den Fuß- und Radverkehr dargestellt werden. Die Radwege von regionaler Bedeutung werden auf der Grundlage der Ziele der Landschaftsplanung in der Planzeichnung dargestellt.

Entlang der im Plangebiet verlaufenden Kreis- und Landesstraßen sowie der Bundesautobahn verlaufen Anbauverbotszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Hier sind Überplanungen und Maßnahmen, die späteren Maßnahmen an Bundes- und Landesstraßen sowie Kreisstraßen im Wege stehen könnten, ausgeschlossen. Etwaige Regelungen sind insbesondere in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sowie bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten. Aufgrund der Maßstabsebene des FNP wird die Anbauverbotszone nicht graphisch in der Planzeichnung dargestellt.

6.8 Bahnflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Bahnstrecke Berlin-Frankfurt (Oder) wird entsprechend des Bestandes im Flächennutzungsplan als Bahnfläche dargestellt. Im Bereich des Bahnhofs Briesen waren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mehrere Anschlussgleise für die Gewerbenutzungen nördlich der Bahn dargestellt. Nach den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung zum FNP ist lediglich das westliche Anschlussgleis, das den Gewerbestandort an der Frankfurter Straße anbindet, eisenbahnrechtlich gewidmet und damit planungsrechtlich zu berücksichtigen.

6.9 Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Im Flächennutzungsplan wird das Wasserwerk Briesen als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Darüber hinaus werden mehrere Regenrückhaltebecken und ein Umspannwerk, gemäß dem Bestand als Flächen für Ver- und Entsorgung dargestellt. Weitere gesamtgemeindlich bedeutsame Anlagen für Ver- und Entsorgung sind weder geplant noch im Bestand vorhanden.

Die Verläufe von Hauptversorgungsleitungen, die sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befinden, werden in der Planzeichnung dargestellt. Im vorliegenden Plangebiet befinden sich folgende, oberirdische verlaufende Stromleitungen:

- 380-kV-Leitung Preilack -Eisenhüttenstadt-Heinersdorf- Neuenhagen 547/548 von Mast-Nr. 165 – 213 (50Hertz Transmission GmbH)

Dabei ist ein Freileitungsschutzstreifen von 35 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem ein Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

- 110-kV-Leitung 50 Hz Frankfurt (Oder)-Pilgram-Briesen-Fürstenwalde-Süd-Fürstenwalde von Mast-Nr. 90 – 53 (E.DIS Netz GmbH)

Dabei ist ein Freileitungsschutzstreifen von 23 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem ein Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

6.10 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Im Flächennutzungsplan werden in allen Ortsteilen Grünflächen dargestellt. Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen, allerdings wird teilweise die Zweckbestimmung der Grünflächen näher bestimmt. Im Einzelnen werden folgende Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt:

- Friedhof (Alt Madlitz, Biegen, Briesen/Kersdorf, Neu Madlitz, Wilmersdorf)
- Parkanlage (Schlosspark Alt Madlitz)
- Badestelle (Madlitzer Mühle)
- Dauerkleingärten (Briesen nördlich und südlich des Bahnhofs, Kersdorf)
- Festplatz (Briesen, Falkenberg, Wilmersdorf)
- Sportplatz (Briesen, Wilmersdorf, Alt Madlitz)

Der private Bestattungswald Alt Madlitz wird ebenfalls mit dem Symbol „Friedhof“ dargestellt, liegt aber in einer Waldfläche.

Die Bauflächen der Gemeinde sind an vielen Stellen von Hausgartenzonen umgeben, die typisch für viele Dörfer in Brandenburg sind. Diese Hausgartenzonen umfassen private Gärten, Brach- und Grabeland sowie Grünlandzonen und sind teilweise auch mit kleineren Nebenanlagen (v.a. Schuppen) bebaut. Sie stellen einen Übergang zwischen den Bauflächen und den Flächen für die Landwirtschaft dar und tragen auch zum typischen Ortsbild bei. Im FNP werden diese Flächen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung versehen. Diese Flächen sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden,

auf nachgeordneter Ebene können aber Nebenanlagen in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

Entlang der unter Kapitel 6.9 erläuterten und in der Planzeichnung dargestellten Leitungstrassen sind Schutzstreifen vorhanden, die sowohl von Bebauung als auch von hochwachsenden Bäumen freizuhalten sind. Dazu sind außerhalb von landwirtschaftlichen Flächen regelmäßige Pflegemaßnahmen erforderlich, die ein Zuwachsen der Schutzstreifen verhindern. Diese Schutzstreifen können daher in der Regel nicht als Waldflächen eingeordnet werden, da dort keine Bäume wachsen dürfen. Gleichwohl sind sie häufig im forstrechtlichen Sinne als Teil des Waldes einzuordnen. Im FNP werden die Leitungsschutzstreifen außerhalb landwirtschaftlicher Flächen als Grünflächen dargestellt. Damit soll das Ziel der Freihaltung und der damit verbunden Pflegemaßnahmen berücksichtigt werden. Im Übrigen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Leitungsbetreiber für diese Schutzstreifen.

Vereinzelt existieren im Gemeindegebiet Flächen, die weder Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen noch Teil der Waldflächen sind. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Schilf- und Röhrichtzonen rund um Gewässer oder um Offenlandschaften wie Trockenrasenflächen. Diese Flächen werden ohne besondere Kennzeichnung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Offen- und Halboffenlandschaften dargestellt.

6.11 Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Das Gemeindegebiet weist neben den großen Seen (v.a. Kersdorfer See, Madlitzer See und Petersdorfer See) auch zahlreiche Kleingewässer auf, die im FNP als Wasserflächen dargestellt werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde zahlreiche temporäre Kleingewässer existieren, die nicht dauerhaft Wasser führen. Aufgrund des Klimawandels ist damit zu rechnen, dass diese Kleingewässer im Einzelfall auch dauerhaft trockenfallen können. Eine Einordnung als Wasserfläche ist daher im Einzelfall schwierig und abhängig von Jahreszeiten bzw. klimatischen Bedingungen. Im FNP werden Wasserflächen daher auf Basis einer einheitlichen Datengrundlage des Landesamtes für Umwelt dargestellt. Diese kann in manchen Fällen aus den oben beschriebenen Gründen von den Ergebnissen der Biotopkartierung abweichen.

Kleinere Fließgewässer werden ebenfalls auf Basis eine Datengrundlage des Landesamtes für Umwelt als linienförmige Strukturen dargestellt. Dies umfasst alle Gewässer 1. und 2. Ordnung. Die linienförmige Darstellung erfolgt in einer pauschalen Breite und ist maßstabsbedingt unabhängig von der tatsächlichen Breite des Gewässers. Aufgrund der linienförmigen Darstellung werden solche Fließgewässer nicht in der Flächenbilanz berücksichtigt.

6.12 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und den Zielen des Landschaftsplans. Die Flächen für die Landwirtschaft schließen dabei neben Äckern auch Flächen für den Obstanbau, landwirtschaftliche Betriebsflächen wie Scheunen oder Ställe und Grünlandflächen ein. Insbesondere Grünlandflächen können dabei im Einzelfall auch sehr extensive Nutzungen umfassen, die vorrangig der Landschaftspflege dienen.

6.13 Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Die Darstellung der Flächen für den Wald erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und den Zielen des Landschaftsplans sowie der forstrechtlichen Einordnung gem. Forstgrundkarte des Landes Brandenburg. Dabei ist zu beachten, dass die forstrechtliche Definition in § 2 LWaldG auch Flächen einschließt, die nicht mit Bäumen bewachsen sind. Umgekehrt können im Rahmen der Biotopkartierung Flächen als Waldbiotope identifiziert werden, die bisher nicht als Wald im Sinne des § 2 LWaldG eingeordnet wurden. Im Flächennutzungsplan wird dabei weder eine nachrichtliche Übernahme der Waldflächen nach § 2 LWaldG noch eine Darstellung der Waldbiotope gem. Biotopkartierung vorgenommen. Aus beiden Grundlagen wird vielmehr eine an die Maßstabs- und Regelungsebene angepasste Abgrenzung der Waldflächen dargestellt.

6.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Maßnahmen) werden aus dem Landschaftsplan in die Planzeichnung des FNP übernommen und in verschiedene Kategorien eingeteilt. Zum ersten umfasst dies flächenbezogene Maßnahmen, die im FNP mit „T-Linien“ umgrenzt werden. Diese Maßnahmen umfassen die folgenden sieben Kategorien:

- Flächen zur Entwicklung einer umweltschonenden und standortgerechten landwirtschaftlichen Nutzung (Lokaler Flächenpool)
- Flächen zur Entwicklung von Feuchtgrünland
- Flächen zur Entwicklung von Grünlandstandorten mit extensiver Bewirtschaftung auf Niedermoorböden (derzeit Ackerflächen)
- Flächen zur Entwicklung von sonstigem artenreichem Grünland
- Flächen zur pflegenden Entwicklung von Trockenrasen und Heidegebieten
- Flächen zum Waldumbau zur Entwicklung naturnaher Wälder und Forsten
- Flächen zur Wiederherstellung von Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Binnendünnen)

Hinzu kommen drei Maßnahmenkategorien, die im FNP nur symbolhaft ohne detaillierten Flächenbezug dargestellt werden:

- Erhalt und Pflege von Kleingewässern
- Herstellung der Durchgängigkeit an Querbauwerken
- Strukturanreicherung der Agrarlandschaft

Als linienhafte Darstellungen werden im FNP die folgenden Maßnahmen aus dem Landschaftsplan übernommen:

- Saumstrukturen entlang von Gewässern

- Waldrandentwicklung

Zur fachlichen Erläuterung der einzelnen Maßnahmenkomplexe wird auf den Landschaftsplan verwiesen. Für alle Maßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass sie zwar die im Landschaftsplan enthaltenen Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen, aber keine Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen durch private Grundstückseigentümer darstellen. Die Darstellungen stellen vielmehr einen Pool an möglichen Maßnahmen dar, die insbesondere als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft geeignet sind. Eine Umsetzung ist daher in der Regel nur bei Mitwirkung der Flächeneigentümer möglich. Da diese Mitwirkungsbereitschaft nicht immer gegeben ist, werden im FNP auch weitaus mehr Maßnahmen dargestellt, als für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich sind.

7. Begründung der Änderungen

Im Folgenden sind alle Änderungsflächen einzeln aufgeführt und begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nummerierung keine Reihenfolge oder Priorisierung darstellt und dass nicht alle Nummern vergeben wurden. Die Flächen mit den Nummern 12, 25, 62 und 79 sind im Vorentwurf der vorliegenden FNP-Änderung dargestellt worden und anschließend im Rahmen der Abwägung als Änderungsflächen entfallen. Für diese Flächen sind keine Steckbriefe in der Begründung enthalten. Die Flächen 26, 29, 53, 66, und 77 wurden gegenüber dem Vorentwurf erheblich reduziert. Die im Rahmen des Vorentuwrfs dargestellten, aber im Entwurf entfallenen Änderungsflächen sind in Abbildung 13 und Abbildung 14 dargestellt.

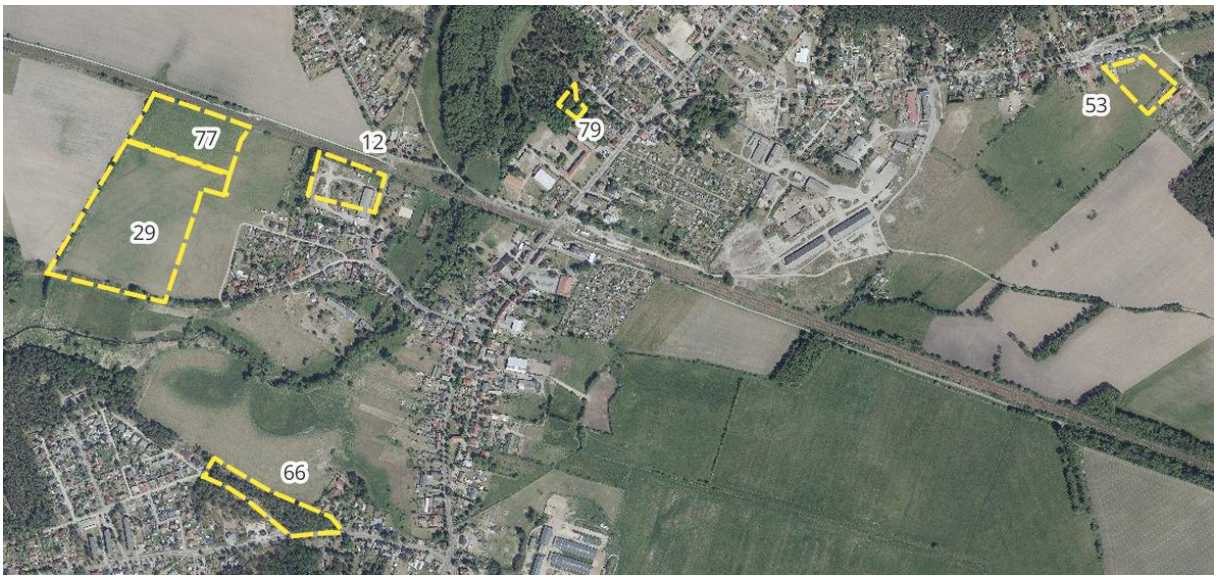


Abbildung 13: verworfene Änderungsflächen (Neuausweisung von Wohnbauflächen) im Ortsteil Briesen



Abbildung 14: verworfene Änderungsflächen im Ortsteil Alt Madlitz (Rücknahme von Bau- und Grünflächen, links) und im Ortsteil Falkenberg (Neuausweisung von Wohnbauflächen, rechts)

Die Begründung der einzelnen Änderungsflächen erfolgt aufgrund der besseren Übersicht im Rahmen einzelner Steckbriefe, die neben einer Verortung der Fläche in den Planzeichnungen des alten und neuen FNP eine Gebietsbeschreibung sowie eine textliche Begründung der vorgenommenen Änderung enthalten.

7.1 Ortsteil Alt Madlitz

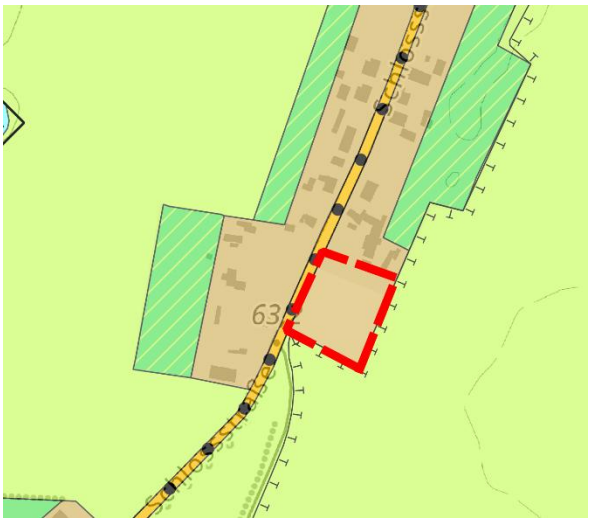


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Entwurf (in ha)
Bahnanlagen	11,5	14,5
Flächen für den Gemeinbedarf	0,2	0,0
Flächen für den Wald	1339,4	1320,8
Flächen für die Landwirtschaft	710,6	719,1
Flächen für Ver- und Entsorgung	7,3	0,0
Gemischte Bauflächen	24,7	20,8
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0
Grünflächen	31,4	52,0
Hauptverkehrsstraße	5,7	5,0
Sonderbauflächen	9,7	10,2
Wasserflächen	66,2	66,8
Wohnbauflächen	6,0	6,5

7.1.1 Neuausweisung von Bauflächen

Ortsteil: Alt Madlitz	**Nummer**: 35
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche

Gebietsbeschreibung:

- Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Alt Madlitz
- Südöstliche Teilfläche an der Neu Madlitzer Straße / Schlossstraße
- Gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann durch bestehende Schlossstraße gewährleistet werden
- Arrondierung südlicher Ortseingang und Spiegelung westlicher Teilbebauung
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO)

7.1.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

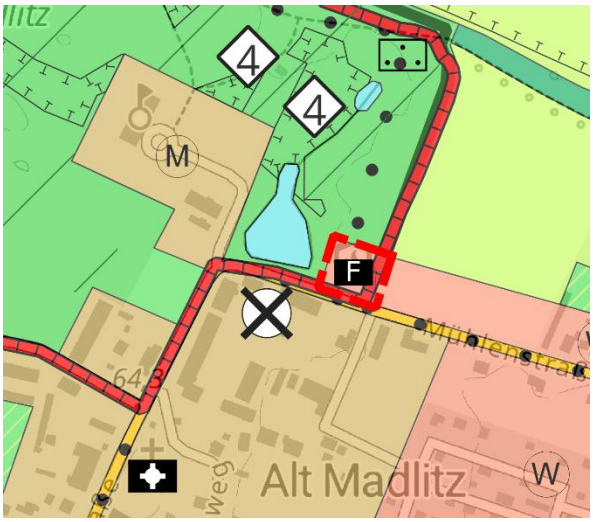
Ortsteil: Alt Madlitz

Nummer: 22

Größe: 0,2 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

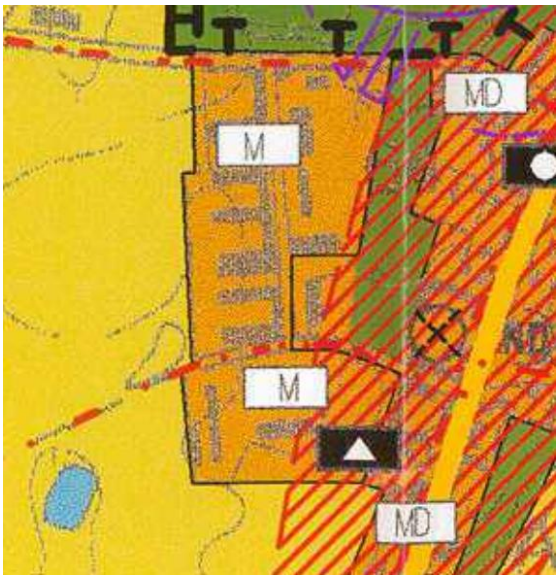
- Feuerwehrgebäude Mühlenstraße, südlich von Schlosspark
- Räumliche Abgrenzung durch Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen im Norden, Osten und Westen sowie durch gemischte Bebauung im Süden

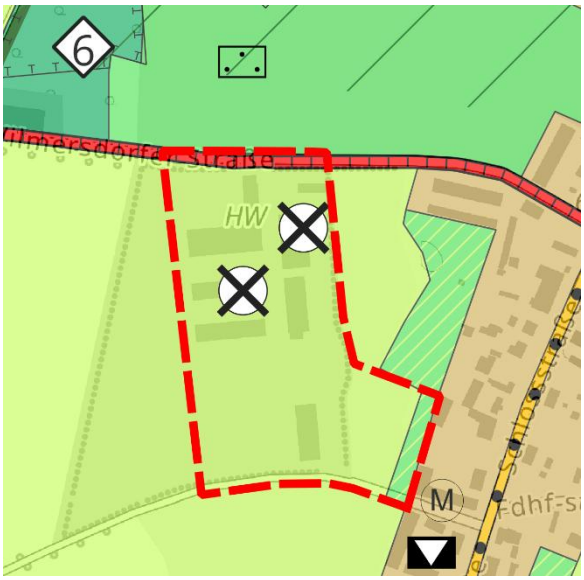
Begründung der Änderung:

- Sicherung der Nutzung der Feuerwehrnutzung durch Symbol in Planzeichnung gewährleistet
- Vermeidung von kleinteiliger Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen

7.1.3 Rücknahme von Bauflächen

Ortsteil: Alt Madlitz	**Nummer**: 1
Größe: 4,2 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

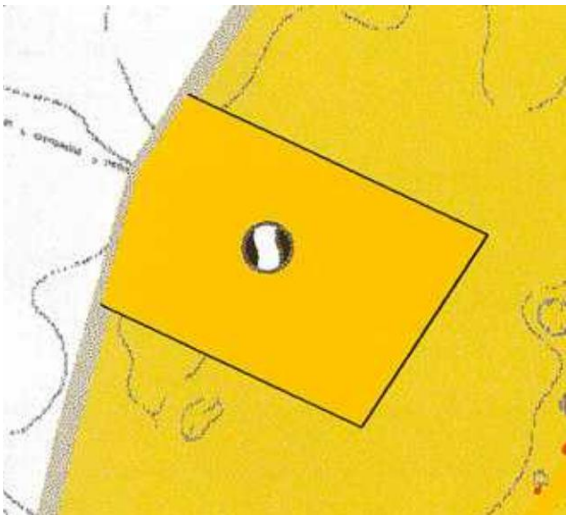
Gebietsbeschreibung:

- Lage westlich der Ortslage Alt Madlitz
- Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits bauliche, landwirtschaftliche Nutzungen

Begründung der Änderung:

- Keine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand geplant
- Landwirtschaft ist privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung, keine Erweiterung des Ortsteils Alt Madlitz in diese Richtung geplant

Ortsteil: Alt Madlitz	**Nummer**: 14
Größe: 7,3 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Fläche für Ver- und Entsorgung in Fläche für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Fläche ca. 1 km südwestlich der Ortslage Alt Madlitz
- Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt

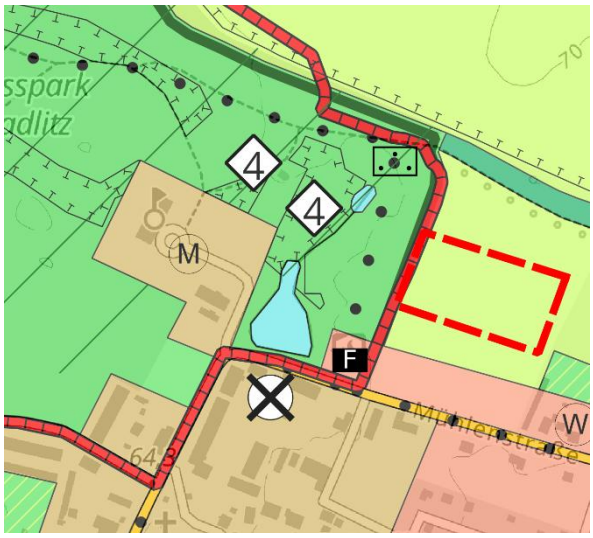
Begründung der Änderung:

- Nutzung für Erneuerbare Energien an diesem Standort nicht mehr vorgesehen, Flächenausweisung ist daher nicht mehr erforderlich
- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend dem Bestand

7.1.4 Sonstige Änderungen

Ortsteil: Alt Madlitz	**Nummer**: 2
Größe: 0,9 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Fläche nördlich der Mühlenstraße nordöstlich des Feuerwehrstandorts Alt Madlitz
- Gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Sportplatznutzung wurde aufgegeben, keine Darstellung im FNP mehr erforderlich
- Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung

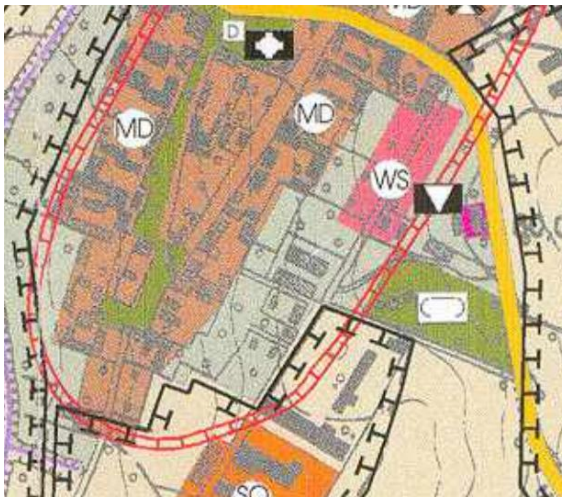
7.2 Ortsteil Biegen

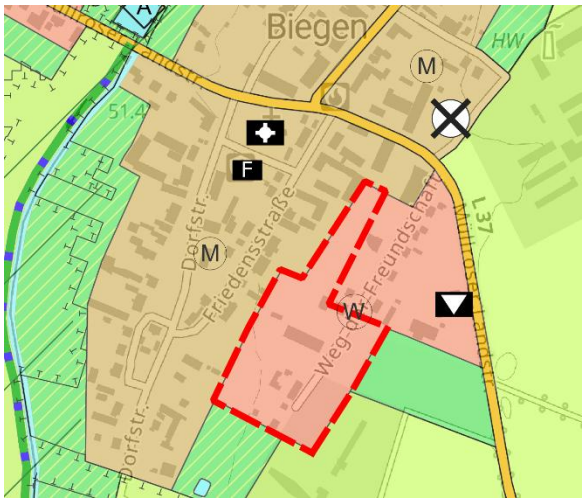


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Entwurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,1	0,0
Flächen für den Wald	163,4	174,4
Flächen für die Landwirtschaft	1057,2	743,8
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,4
Gemischte Bauflächen	11,6	13,9
Gewerbliche Bauflächen	1,2	1,2
Grünflächen	24,0	29,4
Hauptverkehrsstraße	5,6	5,6
Sonderbauflächen	1,8	288,3
Wasserflächen	6,3	8,2
Wohnbauflächen	10,5	16,5

7.2.1 Neuausweisung von Bauflächen

Ortsteil: Biegen	**Nummer**: 43
Größe: 2,2 ha	**Neue Darstellung:** Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

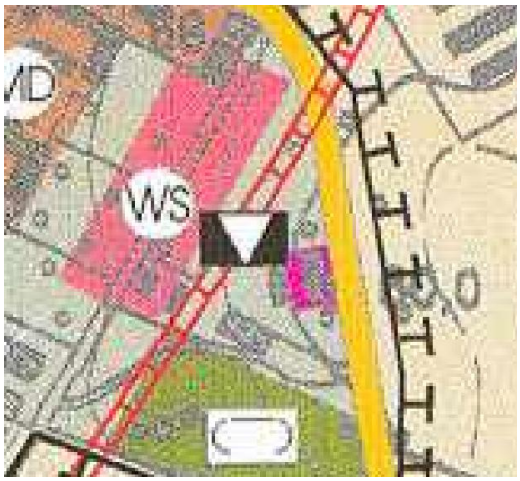
Gebietsbeschreibung:

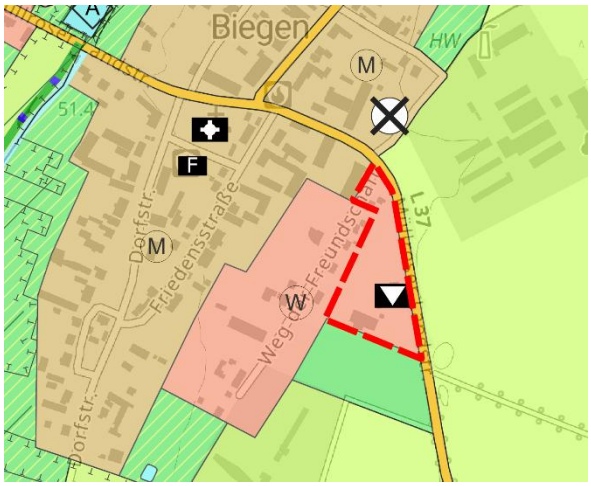
- Flächen beidseitig und südlich des Wegs der Freundschaft
- Die Fläche ist bereits durch Gebäudebestand vorgeprägt

Begründung der Änderung:

- Sicherung der Flächen, die bereits über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bebaubar sind
- Erschließung durch Weg der Freundschaft gewährleistet
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, daher erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO)

Ortsteil: Biegen	**Nummer**: 44
Größe: 0,9 ha	**Neue Darstellung:** Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

- Fläche zwischen dem Weg der Freundschaft und der Müllroser Landstraße
- Die Fläche ist bereits durch bestehende Wohnbebauung und ein Dorfgemeinschaftshaus geprägt
- Räumliche Abgrenzung durch Wohnbebauung im Westen, Grünflächen im Süden und Müllroser Landstraße im Osten

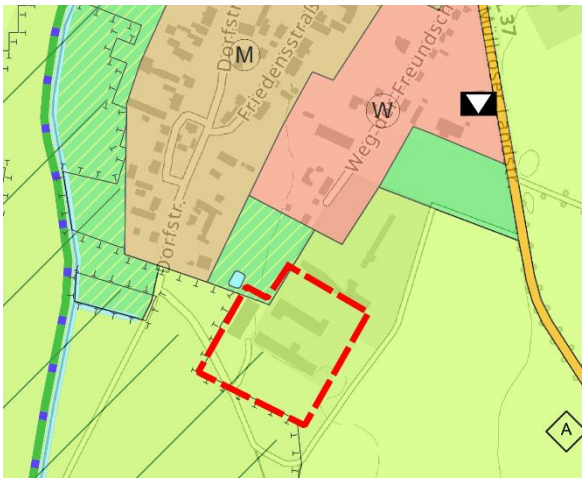
Begründung der Änderung:

- Sicherung der Flächen, die bereits über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bebaubar sind
- Erschließung durch Weg der Freundschaft und Müllroser Landstraße gewährleistet
- Sicherung der Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses durch Symbol in Planzeichnung gewährleistet
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, daher erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO)

7.2.2 Rücknahme von Bauflächen

Ortsteil: Biegen	**Nummer**: 3
Größe: 1,8 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Sonderbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Fläche liegt am südöstlichen Rand der Ortslage im Ortsteil Biegen
- Es befinden sich bereits mehrere landwirtschaftliche Nutzgebäude auf der Fläche

Begründung der Änderung:

- Keine Nutzungsänderung geplant
- rein formelle Änderung, Vereinheitlichung der Plandarstellung
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung

Ortsteil: Biegen	**Nummer**: 81
Größe: 0,2 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

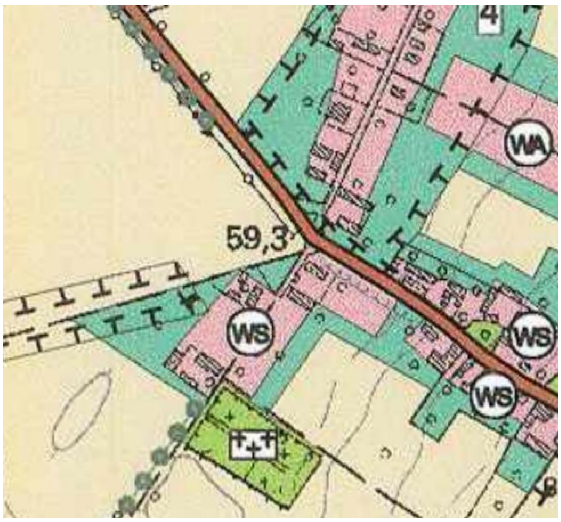
Gebietsbeschreibung:

- Fläche befindet sich am westlichen Rand der Ortslage im Ortsteil Biegen
- Lage südlich der Müllroser Landstraße und westlich des Siedlerwegs
- Gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzung

Begründung der Änderung:

- Arrondierung des westlichen Ortseingangs und Begradigung des bestehenden Siedlungskörpers
- vorhandene verkehrliche Erschließung durch den Siedlerweg und die Müllroser Landstraße
- Fläche ist bereits von drei Seiten von Wohnbauflächen umgeben und wird daher raumordnerisch als Innenentwicklung bewertet, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Biegen	**Nummer**: 90
Größe: 0,2 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche in Wohnbaufläche

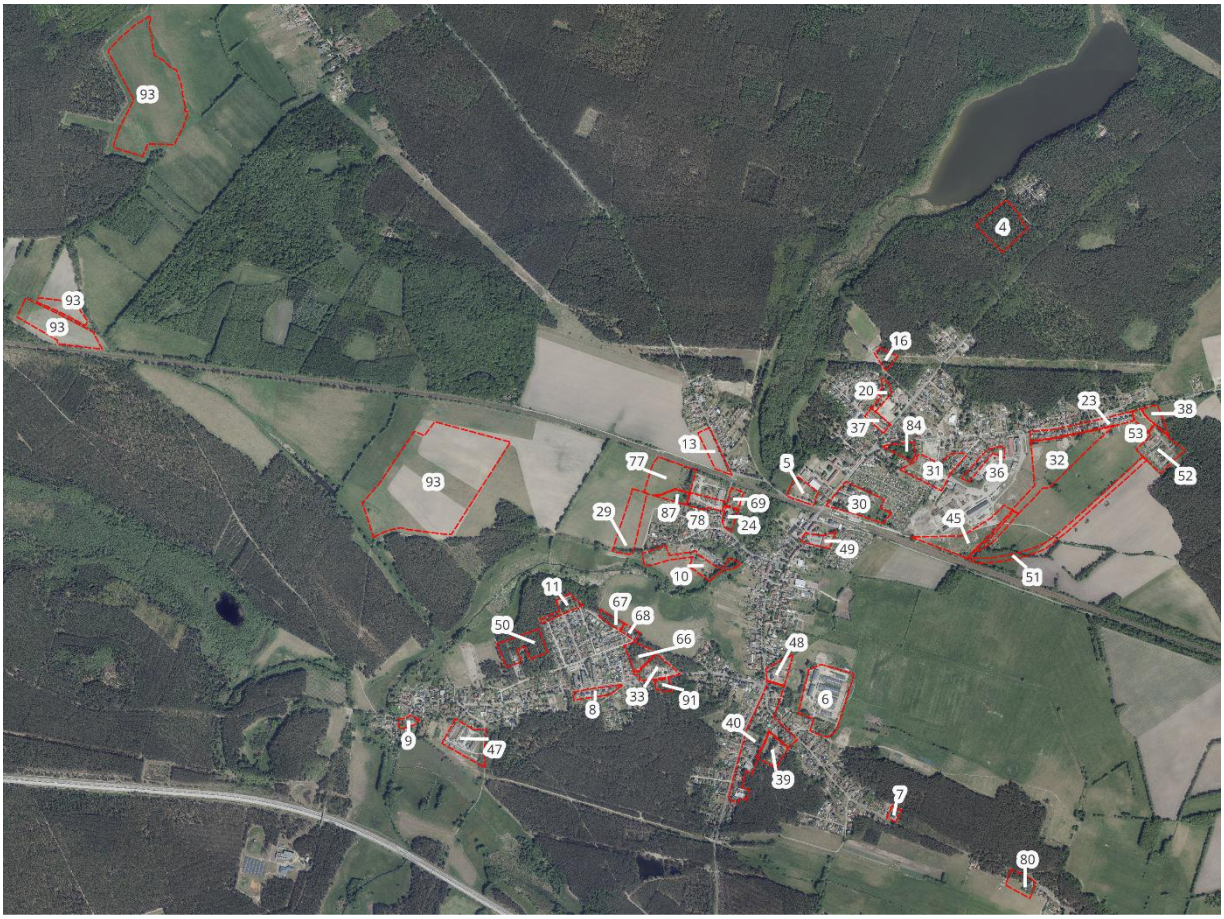
Gebietsbeschreibung:

- Fläche befindet sich am westlichen Rand der Ortslage im Ortsteil Biegen
- Lage südlich des Siedlerwegs
- Gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzung

Begründung der Änderung:

- abschließende Arrondierung des südlichen Endes des Siedlungskörpers
- vorhandene verkehrliche Erschließung durch den Siedlerweg
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO)

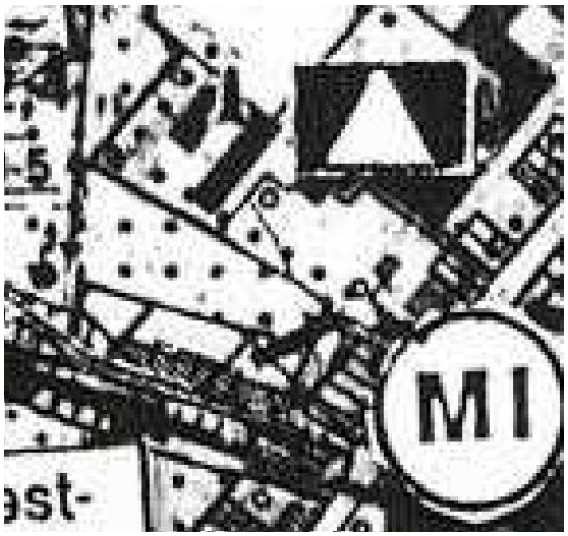
7.3 Ortsteil Briesen

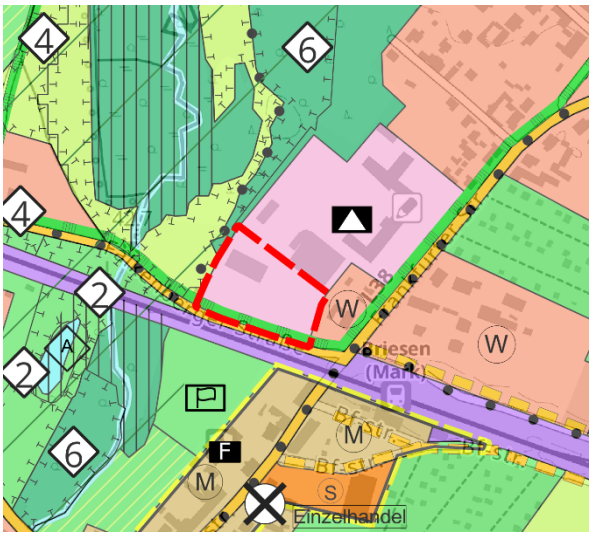


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Entwurf (in ha)
Bahnanlagen	23,3	17,9
Flächen für den Gemeinbedarf	3,9	4,3
Flächen für den Wald	3935,3	3809,9
Flächen für die Landwirtschaft	1024,9	1087,5
Flächen für Ver- und Entsorgung	35,5	27,1
Gemischte Bauflächen	34,2	25
Gewerbliche Bauflächen	18,7	18,1
Grünflächen	30,0	73,4
Hauptverkehrsstraße	52,2	50,8
Sonderbauflächen	14,1	44,7
Wasserflächen	106,3	110,3
Wohnbauflächen	84,8	91,9

7.3.1 Neuausweisung von Bauflächen

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 5
Größe: 0,8 ha	**Neue Darstellung**: Fläche für den Gemeinbedarf





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft und Gemischter Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf

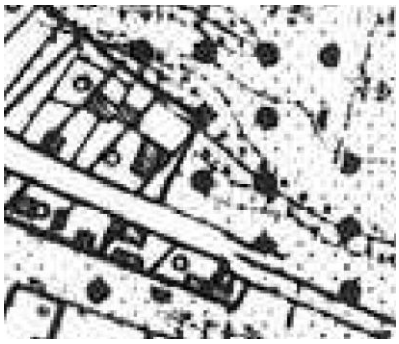
Gebietsbeschreibung:

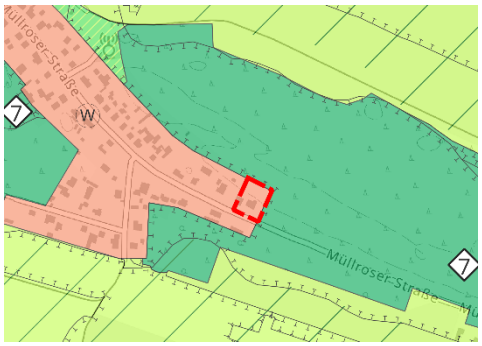
- Lage nördlich der Bahntrasse und westlich der Frankfurter Straße
- Standort des neu gebauten Hortes mit dazugehörigen Außenanlagen

Begründung der Änderung:

- Fläche wird bereits als Hort genutzt (Genehmigung nach § 34 BauGB)
- Baulich genutzter Teil der Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 7
Größe: 0,2 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbauflächen

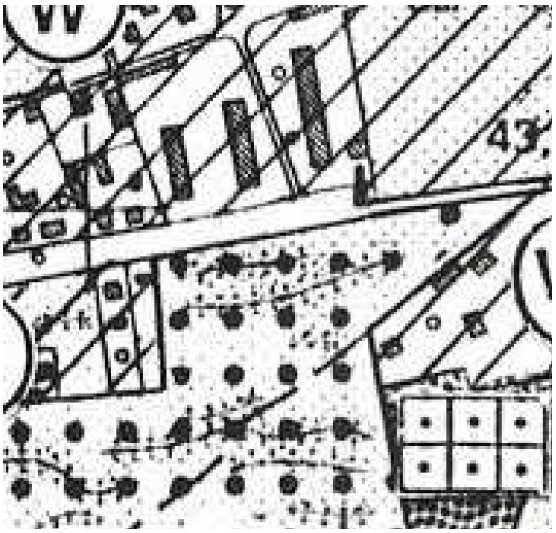
Gebietsbeschreibung:

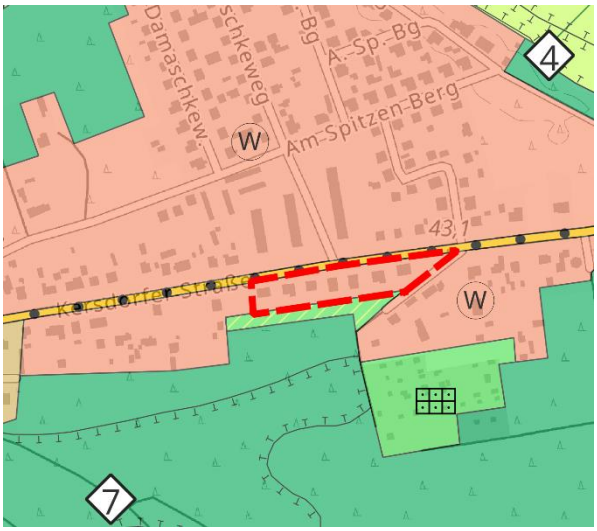
- Fläche nördlich der Müllroser Straße am südöstlichen Rand des Kernorts Briesen
- Es befindet sich bereits Wohnnutzung auf der Fläche

Begründung der Änderung

- Arrondierung des Ortsausgangs und Spiegelung der Bebauung südlich der Müllroser Straße
- Sicherung der vorhandenen Bebauung
- Erschließung durch die Müllroser Straße gesichert
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 8
Größe: 0,6 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

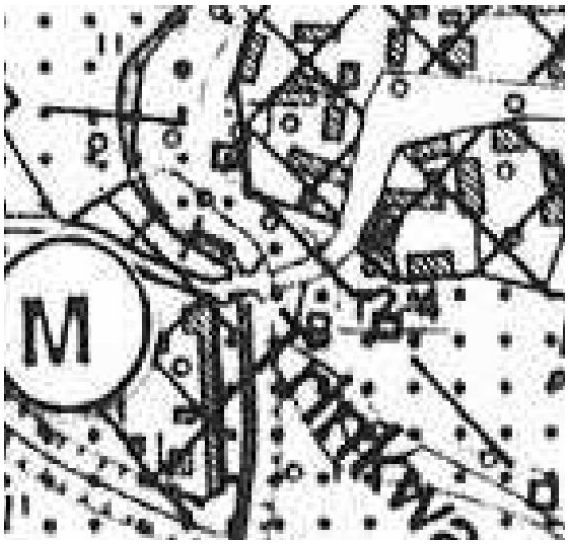
Gebietsbeschreibung:

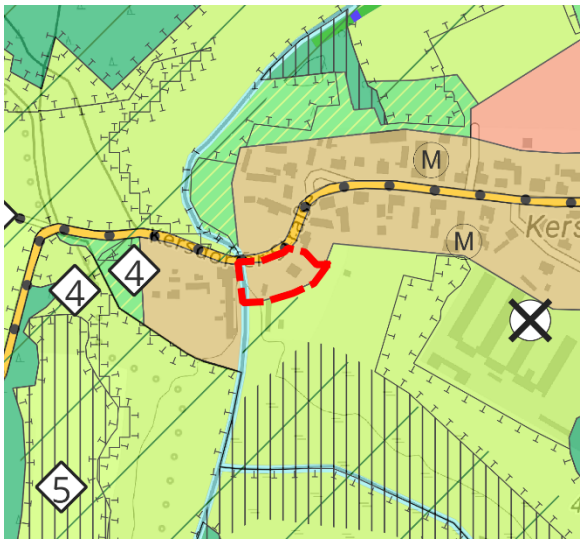
- Fläche südlich der Kersdorfer Straße in der Ortslage Kersdorf
- Es befinden sich bereits Wohngebäude auf der Fläche

Begründung der Änderung

- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 9
Größe: 0,3 ha	**Neue Darstellung**: Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche

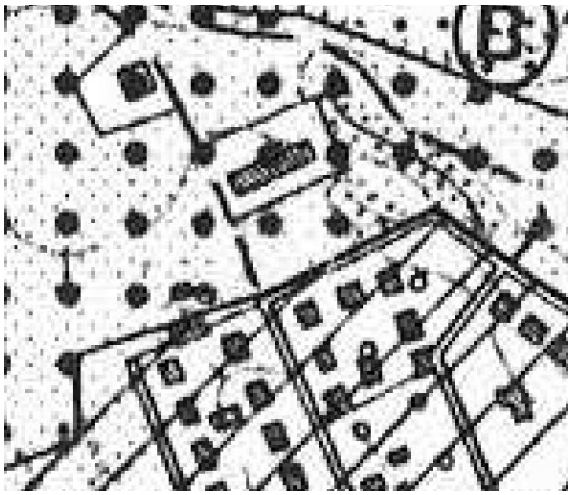
Gebietsbeschreibung:

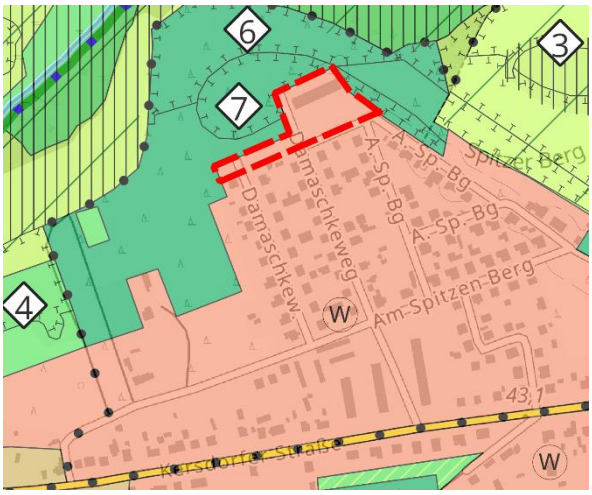
- Fläche südlich der Kersdorfer Straße in der Ortslage Kersdorf
- Fläche ist gegenwärtig bereits mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut

Begründung der Änderung

- Baurechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen
- Fläche schließt die räumliche Lücke zwischen den östlich und westlich bestehenden gemischten Bauflächen
- Fläche befindet sich als innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 11
Größe: 0,6 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

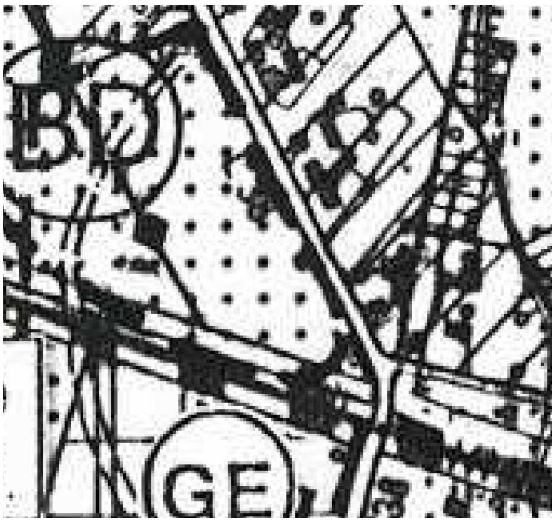
Gebietsbeschreibung:

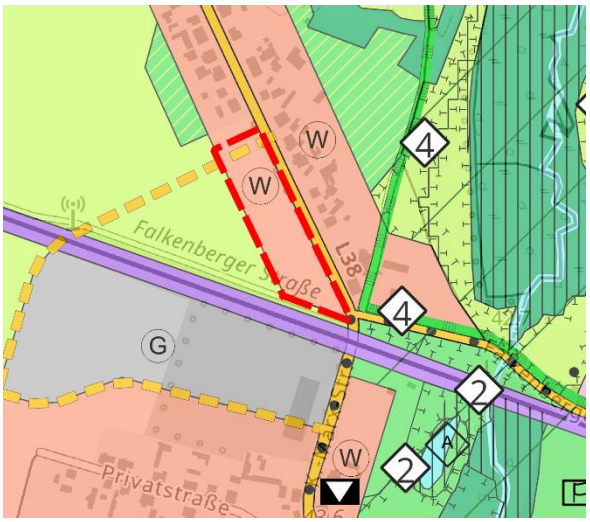
- Fläche befindet sich nördlich des Damaschkewegs und der Straße Am Spitzen Berg in der Ortslage Kersdorf
- Fläche ist durch bauliche Strukturen (Garagen) vorgeprägt, teilweise begrünte Fläche

Begründung der Änderung

- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch Damaschkeweg und die Straße Am Spitzen Berg
- Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen möglich
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 13
Größe: 1,0 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

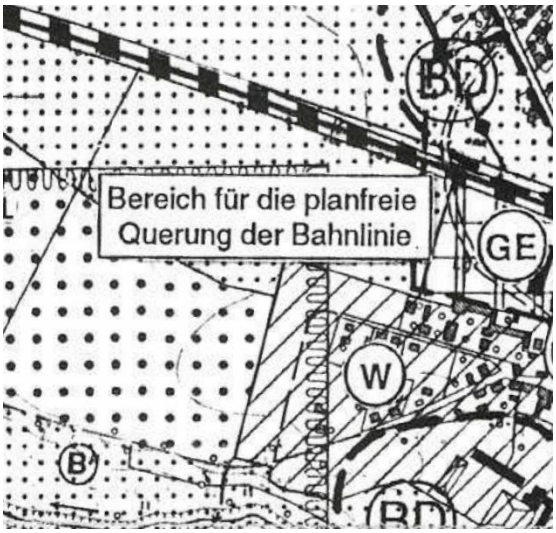
Gebietsbeschreibung:

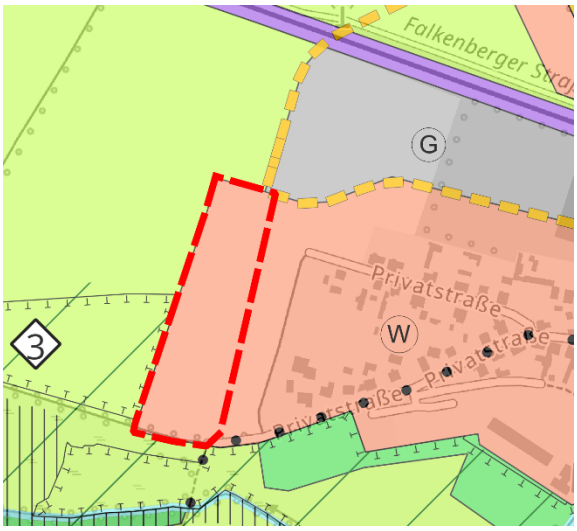
- Fläche westlich der Falkenberger Straße am nordwestlichen Rand des Kernorts Briesen
- Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Arrondierung des Ortsausgangs und Spiegelung der Bebauung nordöstlich der Falkenberger Straße
- Stärkung des Wohnstandortes in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Nordosten durch die L38 Falkenberger Straße
- Einwirkungen durch Verkehrslärm (Bahnanlage) und Gewerbelärm (Änderungsfläche Nr. 77) – Schallschutz muss im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geprüft werden
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 29
Größe: 1,9 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und den Wald in Wohnbaufläche

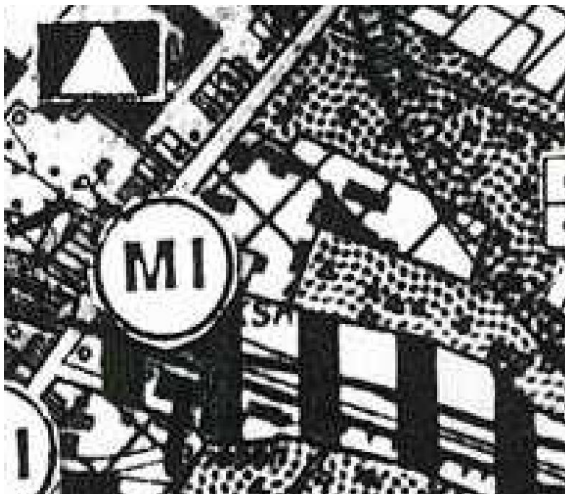
Gebietsbeschreibung:

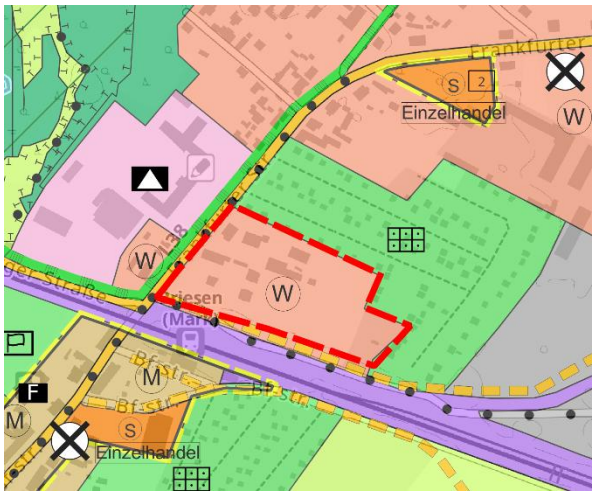
- Fläche südlich der Bahntrasse, am westlichen Rand des Kernorts Briesen
- Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt und es sind keine Waldflächen im Bestand vorhanden

Begründung der Änderung

- Entwicklungsschwerpunkt als Wohnbaupotenzialfläche gemäß Gemeindeentwicklungskonzept
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeit durch die Verlängerung der Privatstraße, leistungsfähige Verkehrsanbindung voraussichtlich nur über südlichen Teil der geplanten Straßenquerung der Bahnstrecke möglich
- Einwirkungen durch Verkehrslärm (Bahnanlage) und Gewerbelärm (Änderungsfläche Nr. 77) – Schallschutz muss im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geprüft werden
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 30
Größe: 2,2 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche und Grünfläche in Wohnbaufläche

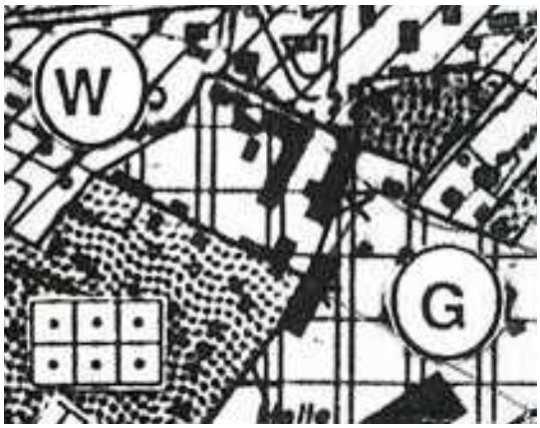
Gebietsbeschreibung:

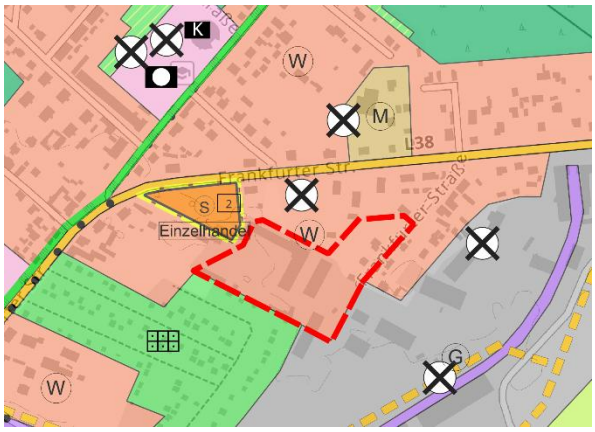
- Fläche nördlich der Bahntrasse und östlich der Frankfurter Straße
- Anteilig Brachfläche im Bereich an der Frankfurter Straße, im rückwärtigen Bereich private Grünfläche
- Freigelegte Flächen zwischen Bahntrasse, Kleingärten und Frankfurter Straße

Begründung der Änderung:

- Erschließung über die Frankfurter Straße ist gesichert
- Potenzial für die innerörtliche Nachnutzung einer Brachfläche
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- rechtkräftiger Bebauungsplan „Wohngebiet Frankfurter Straße“ vorhanden, bauliche Umsetzung ist im Gange
- Teil der beantragten Gebietskulisse für Wohnraumförderung
- Einwirkungen durch Verkehrslärm (Bahnanlage) – Schallschutz war Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens
- Vorhandener Bebauungsplan und Maßnahmen der Innenentwicklung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 31
Größe: 1,9 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche und Grünfläche in Wohnbaufläche

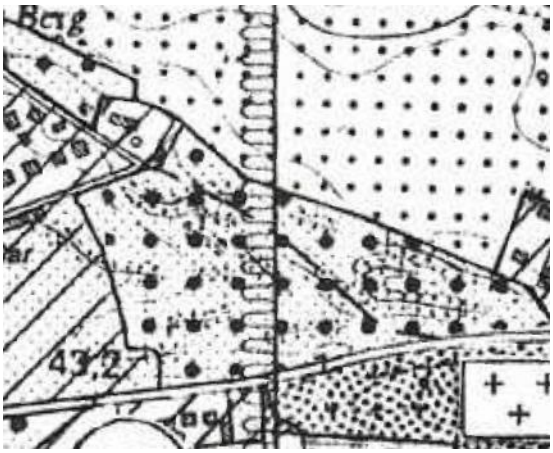
Gebietsbeschreibung:

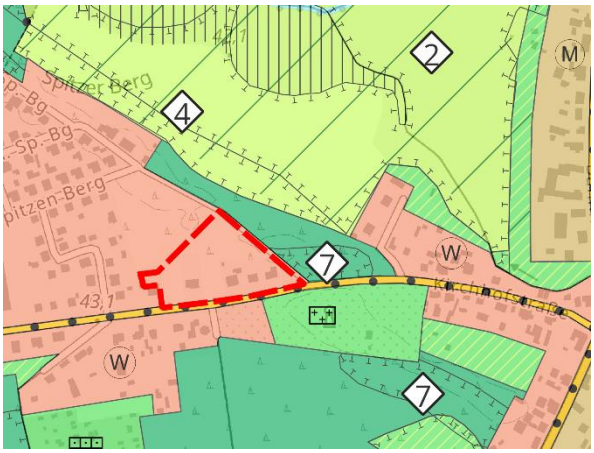
- Fläche südöstlich der Frankfurter Straße
- Aktuell befinden sich anteilig auf der Fläche brachliegende gewerbliche Strukturen
- Im nordöstlichen Bereich der Fläche befindet sich Wohnnutzung

Begründung der Änderung:

- Aktivierung einer innerörtlichen Konversionsfläche
- Verkehrliche Erschließung im Nordosten durch die Frankfurter Straßen gesichert
- weitere Erschließungspotenziale durch mögliche Anschlussstraßen an die nördlich verlaufende Frankfurter Straße vorhanden
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen, Teil der beantragten Gebietskulisse für Wohnraumförderung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)
- Einwirkungen durch Gewerbelärm (östliche Gewerbefläche) – Schallschutz muss im laufenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden
- Maßnahmen der Innenentwicklung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 33
Größe: 1,0 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

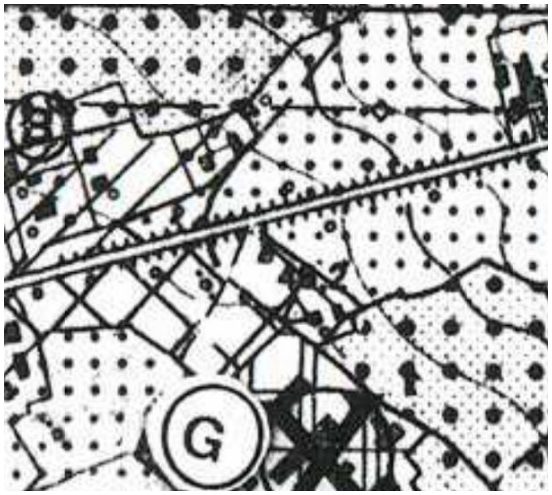
Gebietsbeschreibung:

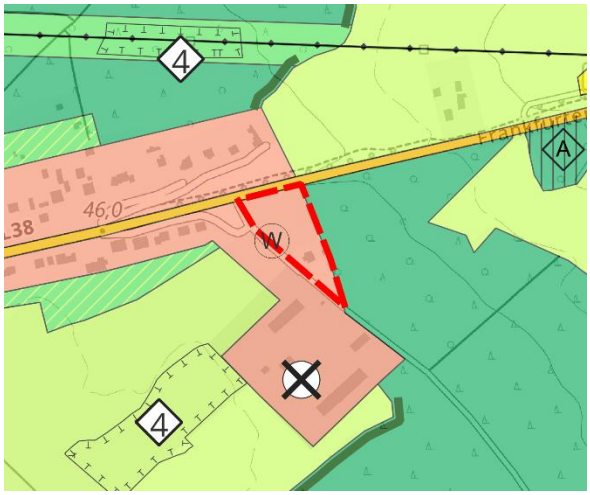
- Fläche nördlich der Kersdorfer Straße in der Ortslage Kersdorf
- Fläche wurde in den letzten Jahren bebaut – es befindet sich gegenwärtig bereits Wohnnutzung auf der Fläche
- Nördliche Teilfläche ist unbebaut

Begründung der Änderung

- Verkehrliche Erschließung durch südlich verlaufende Kersdorfer Straße vorhanden
- Weitere Erschließungsmöglichkeiten durch östlich verlaufenden Weg
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen
- rechtskräftiger Bebauungsplan „Wohngebiet Kersdorfer Straße“ für Wohnbebauung auf der Fläche vorhanden
- Vorhandener Bebauungsplan und Maßnahmen der Innenentwicklung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 38
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für Landwirtschaft und den Wald in Wohnbaufläche

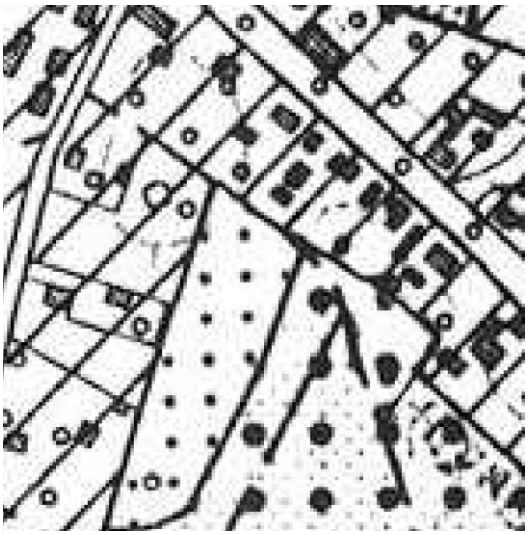
Gebietsbeschreibung:

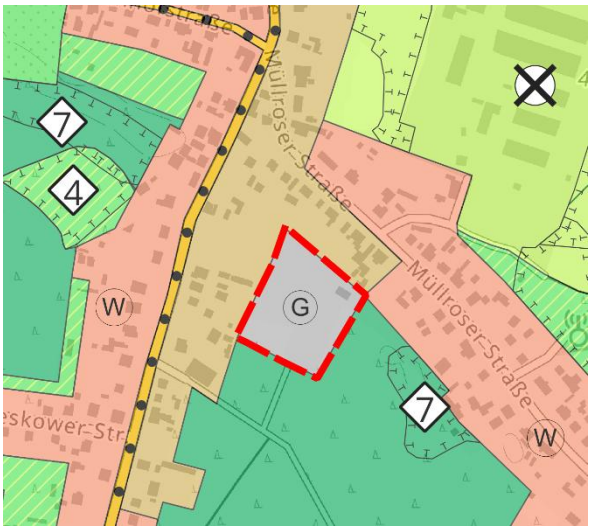
- Fläche südlich der Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang des Kernorts Briesen
- Aktuell genutzt als landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Bestandsgebäude
- Gegenwärtig kein Baurecht vorhanden

Begründung der Änderung:

- Arrondierung Ortsausgang und Spiegelung der Bebauung nördlich der Frankfurter Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 39
Größe: 1,0 ha	**Neue Darstellung:** Gewerbliche Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft und den Wald in Gewerbliche Baufläche

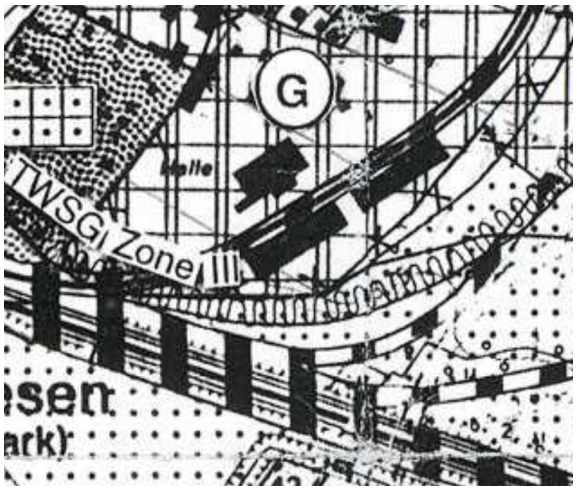
Gebietsbeschreibung:

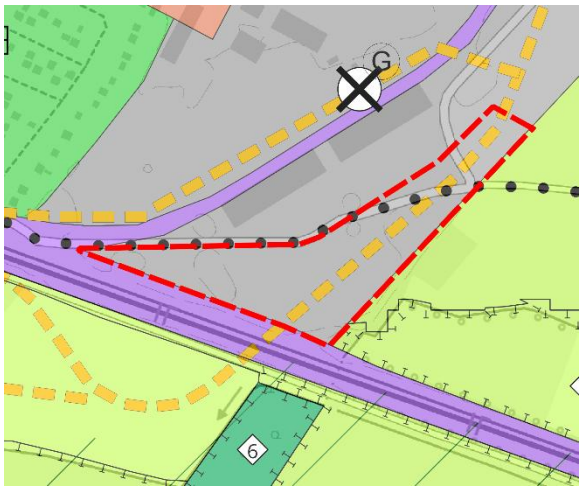
- Fläche östlich der Beeskower Straße am südlichen Rand des Kernorts Briesen
- Auf der Fläche befinden sich gewerbliche Nutzungen im Gebäudebestand (Sägewerk)

Begründung der Änderung

- Sicherung der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)
- Geräuschemissionen und Luftverunreinigungen auf die umliegenden müssen im laufenden Bauleitplanverfahren vertiefend geprüft werden, insbesondere mit Einschränkungen der Nutzung im Nachtzeitraum ist zu rechnen
- Erschließung ist über Zufahrt von Norden und Süden denkbar, Sicherung der Erschließung muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen werden

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 45
Größe: 2,2 ha	**Neue Darstellung**: Gewerbliche Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft und Bahnanlagen in Gewerbliche Baufläche

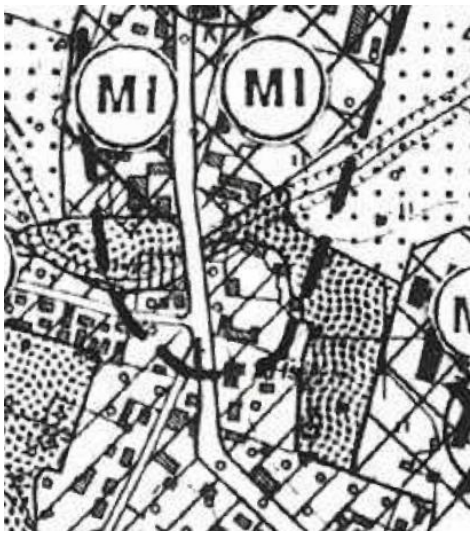
Gebietsbeschreibung:

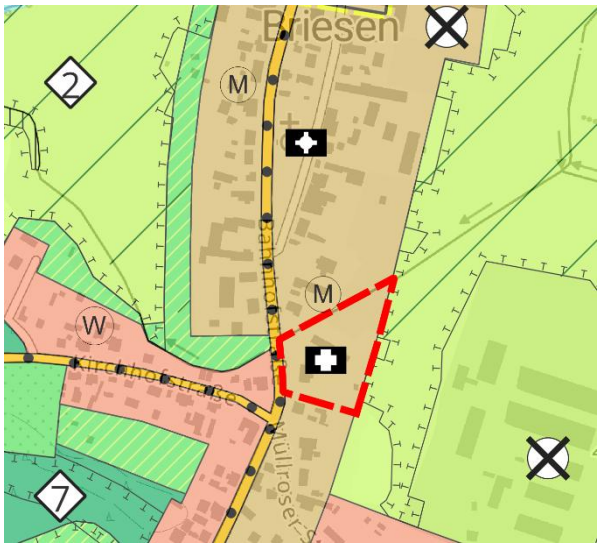
- Gegenwärtig wird die Fläche durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Brachflächen geprägt
- Lage an der Bahntrasse östlich des Bahnhofs Briesen und südlich bestehender Gewerbeflächen

Begründung der Änderung:

- Potenzial für die Entwicklung des innerörtlichen Gewerbes zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts und Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde
- Schaffung von kompakten Gewerbeflächen in Ergänzung der vorhandenen Nutzung, Ersatz für den Wegfall von nordöstlich angrenzenden Gewerbeflächen
- Neuausweisung von Gewerbeflächen auf stark vorbelasteten Flächen ohne benachbarte Wohnnutzung
- Die immissionsseitige Vereinbarkeit mit den umliegenden gewerblichen Bauflächen ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vertieft zu prüfen

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 48
Größe: 0,8 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche

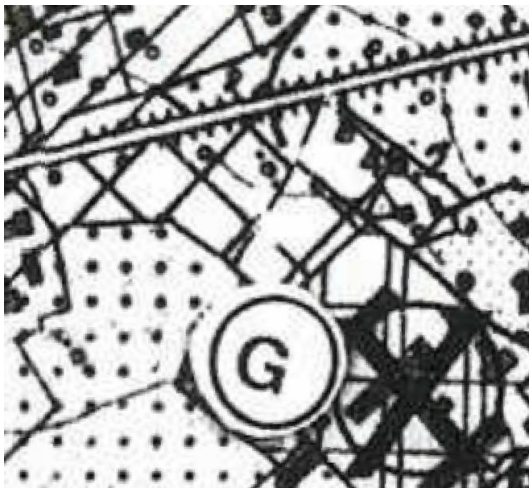
Gebietsbeschreibung:

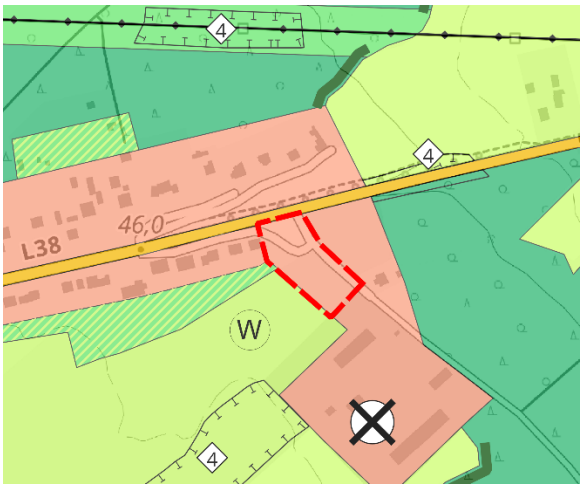
- Fläche östlich der Beeskower Straße / Bahnhofstraße am südlichen Rand des historischen Ortskerns von Briesen
- Fläche befindet sich bereits im Bau

Begründung der Änderung

- Erschließungsmöglichkeiten durch Bahnhofstraße gesichert
- Baurechtliche Sicherung der geplanten Mischnutzung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)
- Generalisierung der östlichen Abgrenzung der Bauflächen, Vereinheitlichung der Darstellung
- Einwirkungen durch Gewerbelärm- und Gerüche (östlicher Landwirtschaftsbetrieb) – Vereinbarkeit muss im laufenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden
- Maßnahmen der Innenentwicklung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 53
Größe: 0,4	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Flächen südlich der Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang des Kernorts Briesen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche, gegenwärtig keine Bestandsbebauung

Begründung der Änderung:

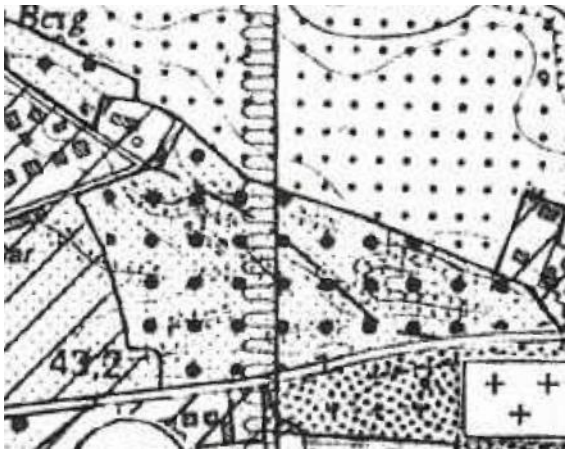
- Arrondierung des östlichen Ortseingangs und Spiegelung der Bebauung nördlich der Frankfurter Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38 und die bestehende Wegeverbindung im Nordosten
- Fläche war bereits im alten FNP als gemischte Baufläche enthalten, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

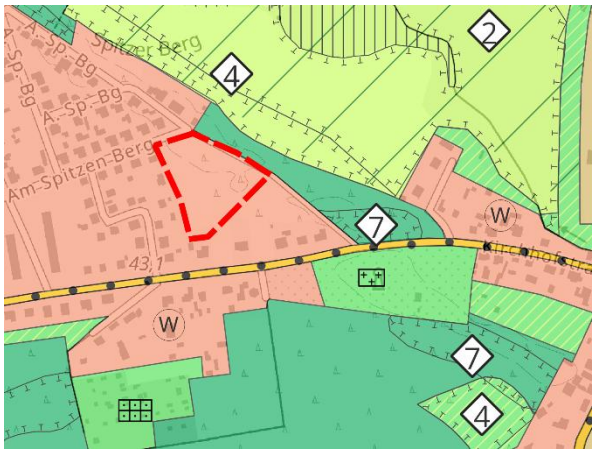
Ortsteil: Briesen

Nummer: 66

Größe: 0,9 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

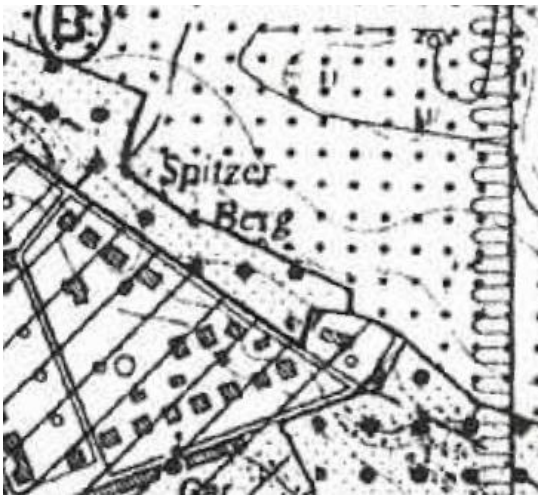
- Fläche südlichöstlich der Straße Am Spitzen Berg, nördlich der Kersdorfer Straße in der Ortslage Kersdorf
- Anteilig dichter Baum- und Gehölzbestand vorhanden

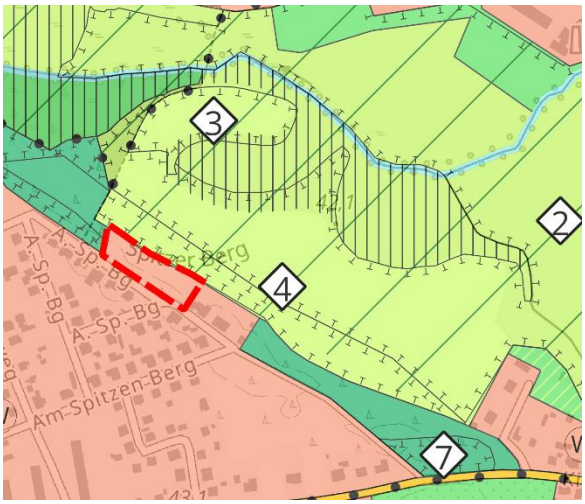
Begründung der Änderung

- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Straße Am Spitzen Berg und den Ausbau der östlich verlaufenden Wegeverbindung
- Entwicklungspotenzial zur Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Fortsetzung der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Am Spitzen Berg und Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers
- Fläche ist bereits von drei Seiten von Wohnbauflächen umgeben und wird daher raumordnerisch als Innenentwicklung bewertet, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen **Nummer**: 67

Größe: 0,3 ha **Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für den Wald in Wohnbaufläche

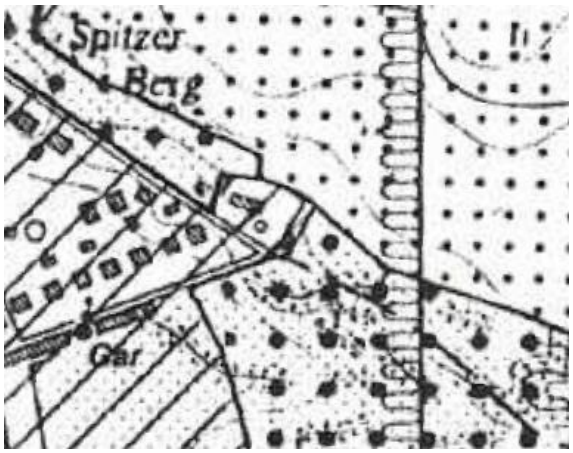
Gebietsbeschreibung:

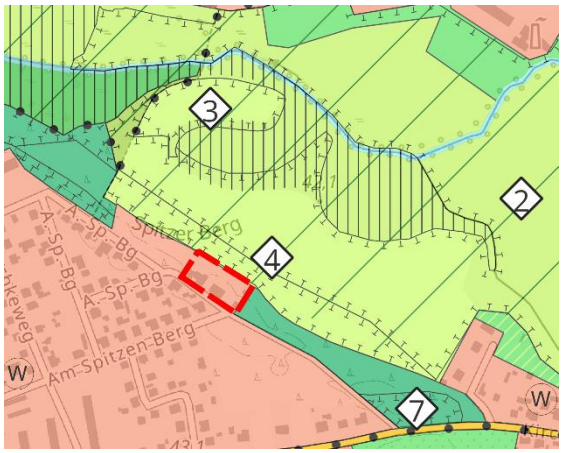
- Fläche nördlich der Straße am Spitzen Berg, in der Ortslage Kersdorf
- z.T. höherwertige Baum- und Gehölzbestände

Begründung der Änderung

- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Straße Am Spitzen Berg
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers und Spiegelung der Bebauung nördlich der Straße Am Spitzen Berg
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 68
Größe: 0,3 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

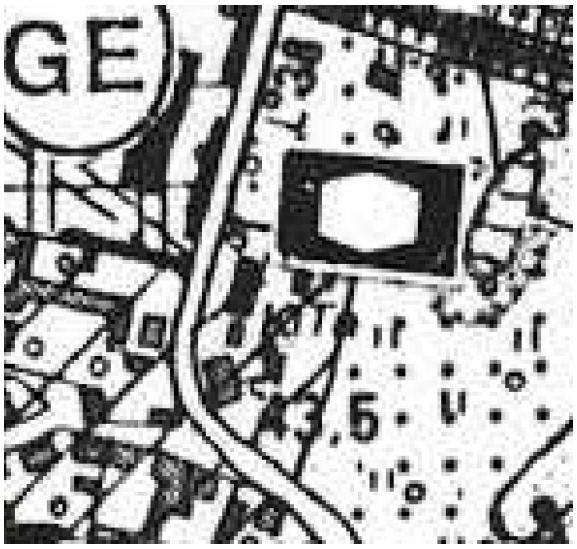
Gebietsbeschreibung:

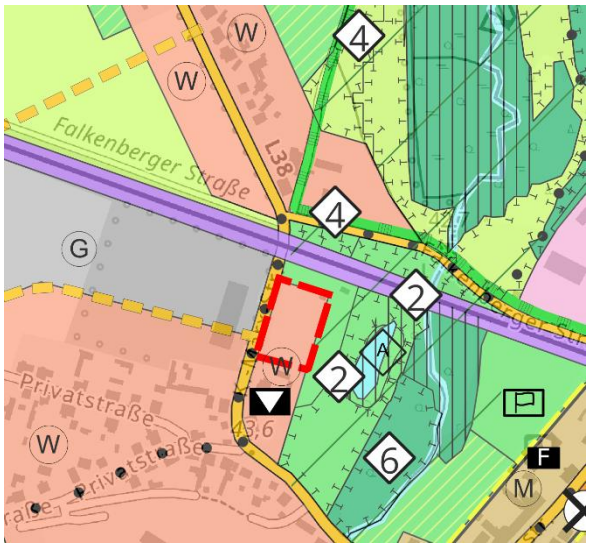
- Fläche nördlich der Straße Am Spitzen Berg, in der Ortslage Kersdorf
- Fläche ist bereits mit Wohngebäuden bebaut

Begründung der Änderung

- Verkehrliche Erschließung durch die Straße Am Spitzen Berg
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers und Spiegelung der Bebauung nördlich der Straße Am Spitzen Berg
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 69
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Fläche östlich der Karl-Marx-Straße, südlich der Bahntrasse
- Im Bestand als Grünfläche genutzt

Begründung Änderung:

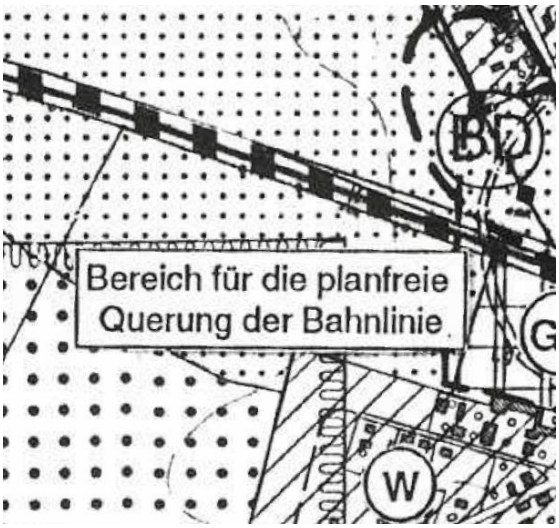
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Karl-Marx-Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Einwirkungen durch Verkehrslärm (Bahnanlage) und Gewerbelärm – Schallschutz muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

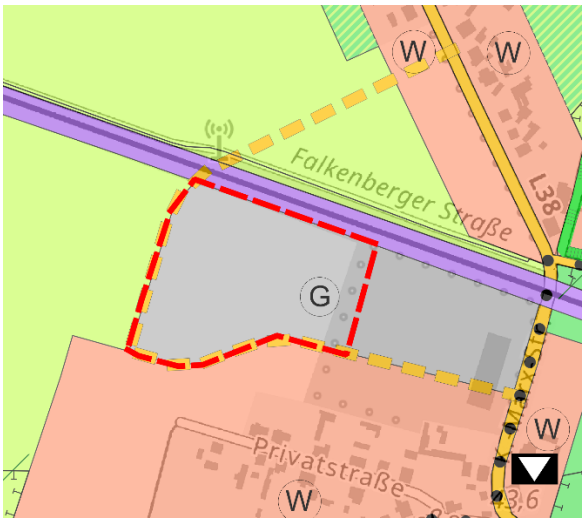
Ortsteil: Briesen

Nummer: 77

Größe: 2,2 ha

Neue Darstellung: Gewerbliche Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche

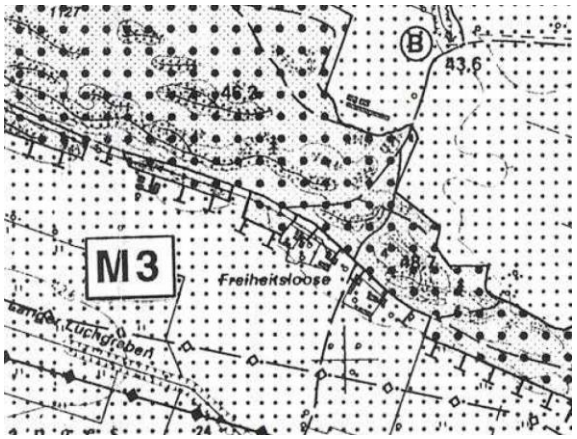
Gebietsbeschreibung:

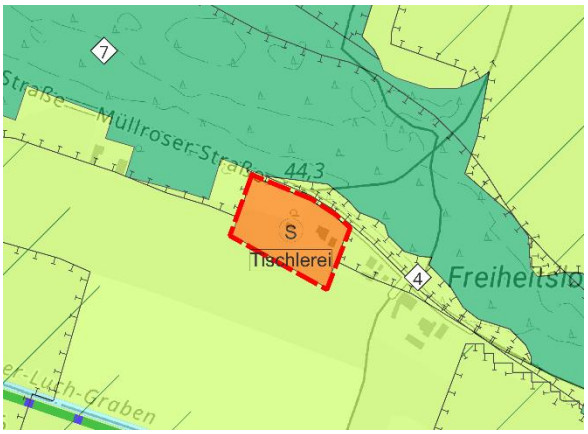
- Fläche südlich der Bahntrasse, am westlichen Rand des Kernorts Briesen
- Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt

Begründung der Änderung:

- Potenzial für die Entwicklung des innerörtlichen Gewerbes zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts und Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die geplante neue Straßenquerung der Bahnstrecke
- Fläche ist aufgrund der Vorbelastung der Bahntrasse und zukünftigen Straßenquerung der Bahnstrecke für Wohnnutzung weniger gut geeignet
- Entwicklungsschwerpunkt gemäß Gemeindeentwicklungskonzept
- Geräuschemissionen auf die umliegenden Flächen werden erwartet - Schallschutz muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden, ggf. ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets erforderlich.

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 80
Größe: 0,8 ha	**Neue Darstellung**: Sonderbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tischlerei“

Gebietsbeschreibung:

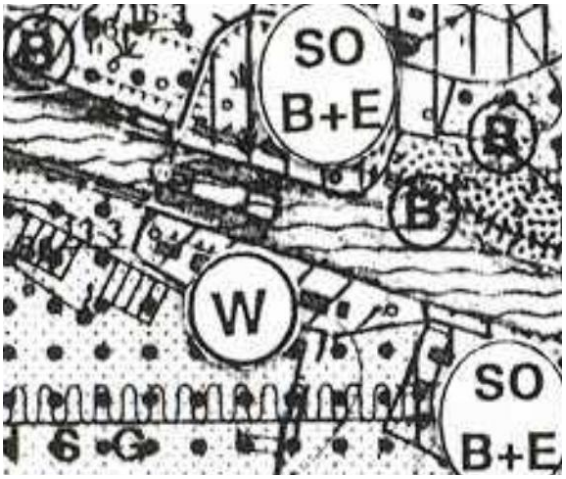
- Lage an der Müllroser Straße südöstlich der Ortslage Briesen
- Fläche ist teilweise bebaut

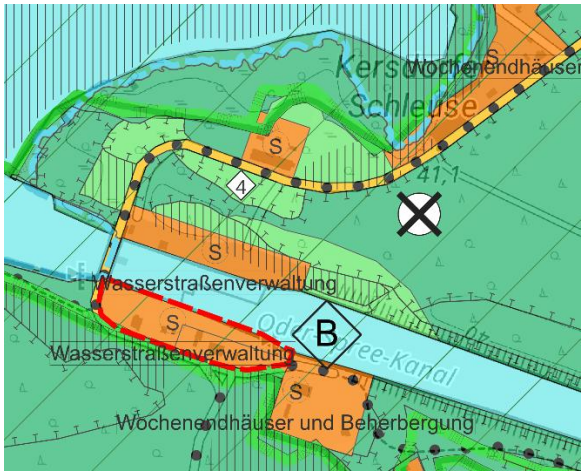
Begründung der Änderung:

- Sicherung der vorhandenen Nutzung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)

7.3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 21
Größe: **0,6 ha**	**Neue Darstellung**: Sonderbaufläche





Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Wasserstraßenverwaltung“ und „Wochenendhäuser und Beherbergung“

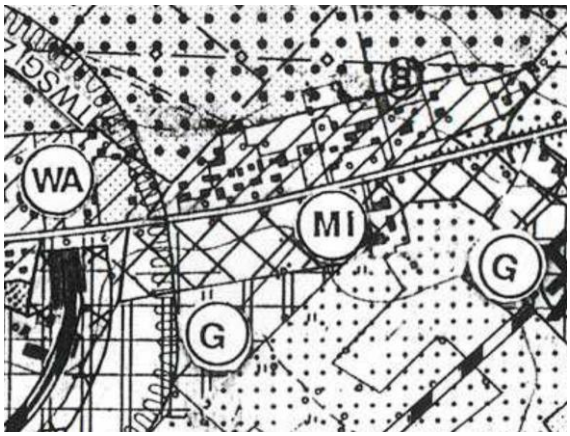
Gebietsbeschreibung:

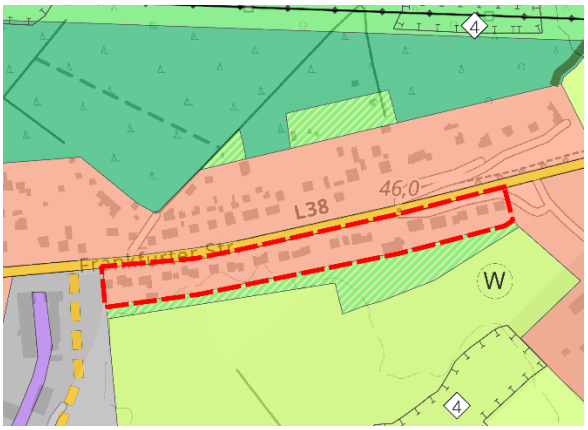
- An der Kersdorfer Schleuse, ca. 4 km südlich vom Siedlungsbereich des Kernorts Briesen
- Schleusengebäude und vorhandene Wohnbebauung im Bestand

Begründung der Änderung

- An dieser Stelle ist keine Ergänzung bzw. Stärkung der Wohnnutzung geplant
- Nachnutzung der vorhandenen Gaststätte soll ermöglicht werden
- Sicherung der Gebäude der Kersdorfer Schleuse

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 23
Größe: 1,6 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

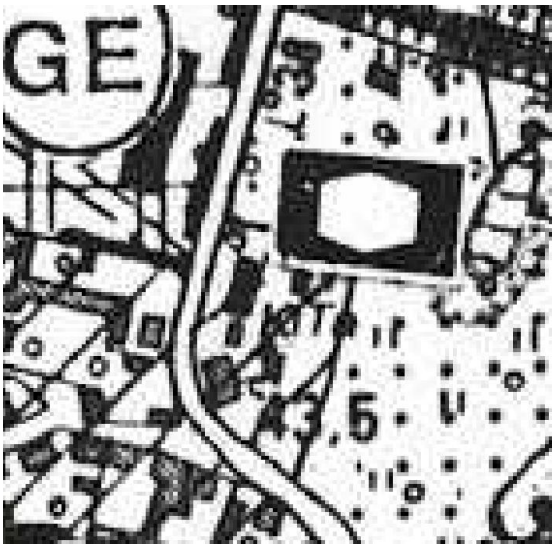
Gebietsbeschreibung:

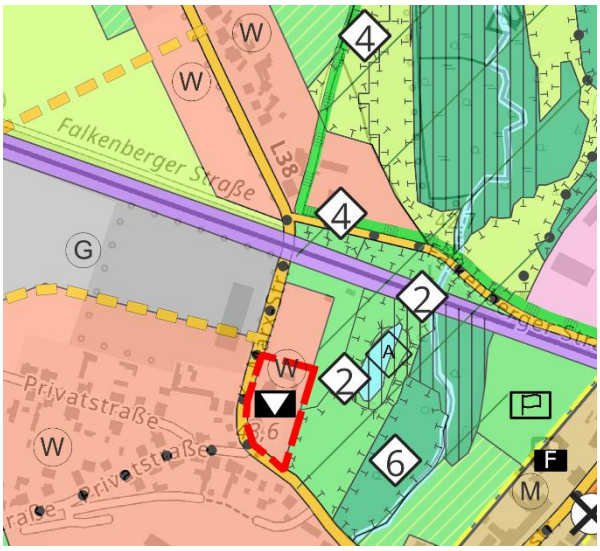
- Fläche am östlichen Rand des Kernorts Briesen
- Überwiegend Wohngebäude im Bestand südlich der Frankfurter Straße
- Räumliche Abgrenzung südlich in Form von Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

Begründung der Änderung:

- Faktisch nahezu ausschließliche Wohnnutzung
- Rücknahme der früher geplanten, südlich angrenzenden Gewerblichen Baufläche, kein Erfordernis für gemischte Nutzung aus Immissionsschutzgründen
- Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (anteilig als Ergänzungsfläche)

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 24
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche

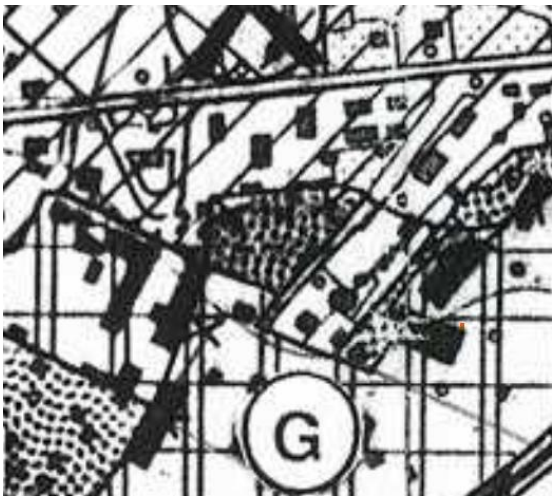
Gebietsbeschreibung:

- Vereinshaus östlich der Karl-Marx-Straße, südlich der Bahntrasse

Begründung Änderung:

- Sicherung der bestehenden Nutzung über Wohnbaufläche, Fläche zu klein für separate Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf
- Beibehaltung des Symbols in der Planzeichnung zur Sicherung des Vereinshauses
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 36
Größe: 0,6 ha	**Neue Darstellung**: Gewerbliche Baufläche





Änderung:

- Änderung von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche

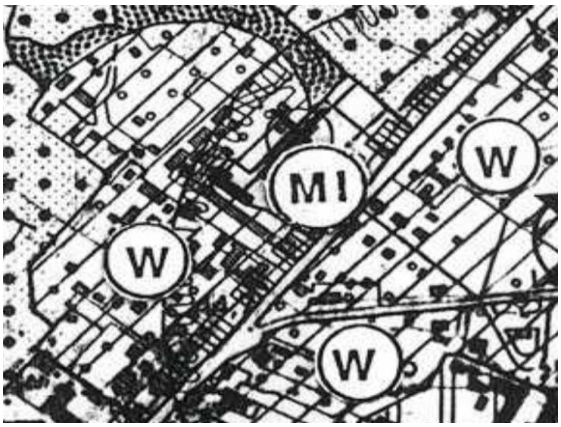
Gebietsbeschreibung:

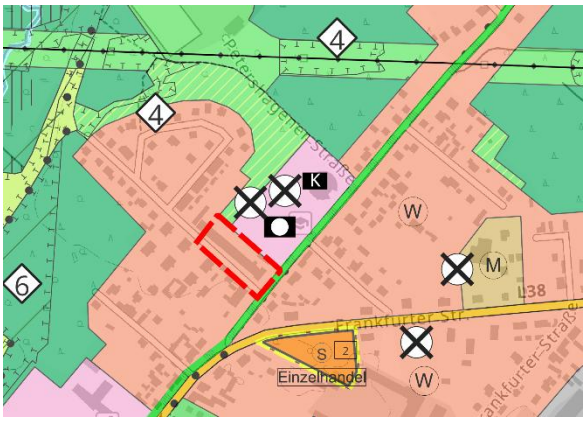
- Fläche ist Teil des Gewerbegebiets im östlichen Teil des Kernorts Briesen

Begründung der Änderung:

- Faktisch vorhandene Gewerbenutzung
- Geplante Grünfläche des alten FNP ist nicht realisierbar
- Lärmschutz ist über geeignete Maßnahmen realisierbar
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 37
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Historische Werksbebauung an der Hüttenstraße
- Reine Wohnnutzung im Bestand

Begründung der Änderung:

- Anpassung der Darstellung an die faktische Nutzung – Wohnnutzung überwiegt deutlich der gewerblichen Nutzung
- Keine Nutzungsperspektive für Nichtwohnnutzungen
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde

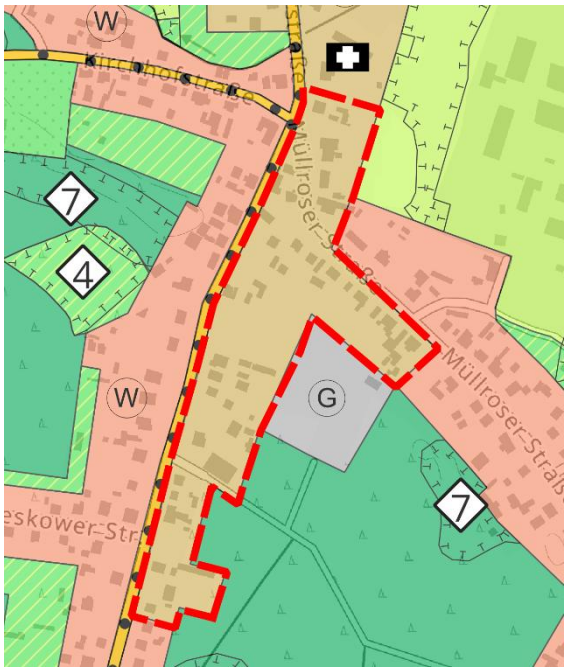
Ortsteil: Briesen

Nummer: 40

Größe: 4,3 ha

Neue Darstellung: Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche

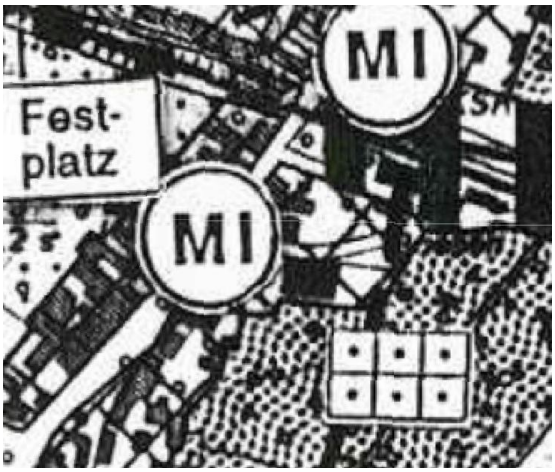
Gebietsbeschreibung:

- Fläche östlich der Beeskower Straße im südlichen Teil des Kernorts Briesen
- Vorhandene gemischte Nutzung, keine reine Wohnnutzung vorhanden

Begründung der Änderung

- Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 49
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung**: Sonderbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche und Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“

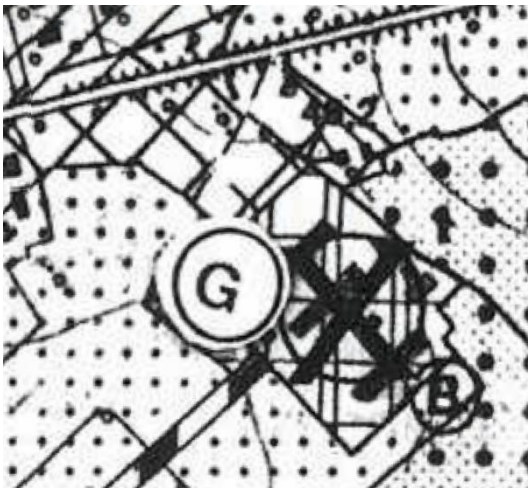
Gebietsbeschreibung:

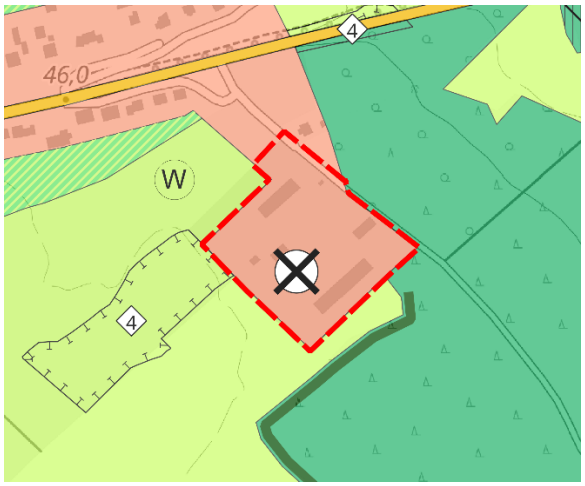
- Lage südlich der Bahntrasse und östlich der Frankfurter Straße
- Erweiterung des bestehenden innerörtlichen Nahversorgungsstandort

Begründung der Änderung:

- Stärkung der Nahversorgung im Grundfunktionalen Schwerpunkt
- Bebauungsplan ist in Aufstellung (Stand Satzungsfassung)
- Erhalt des Nahversorgungsstandortes gemäß Nahversorgungskonzept
- Auswirkungen durch Geräuschemissionen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen – Vereinbarkeit wird im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen
- Fläche befindet sich innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 52
Größe: 1,9 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche und Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

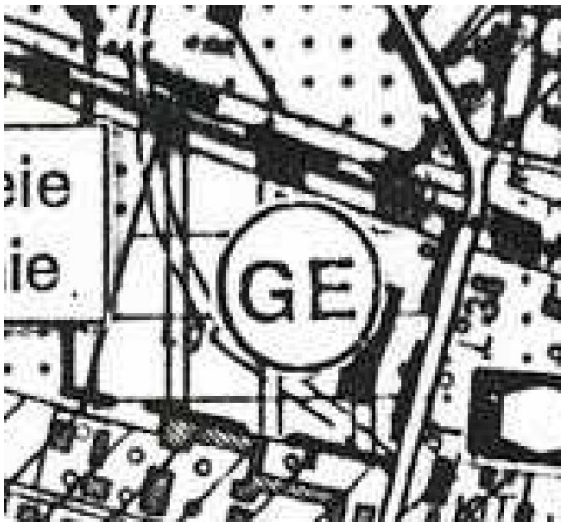
Gebietsbeschreibung:

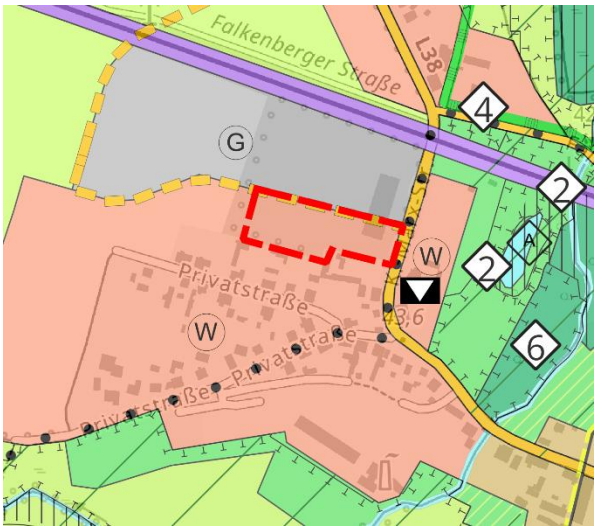
- Fläche südlich der Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang des Kernorts Briesen
- Bestandsgebäude (Stallanlagen), anteilig gewerbliche Nutzung, anteilig Brachfläche

Begründung der Änderung:

- Aktivierung einer Brachfläche, keine Nutzungsperspektive als Gewerbefläche an diesem Standort
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38 und der anschließenden Straße im Nordosten
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 78
Größe: 0,7 ha	**Neue Darstellung**: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche

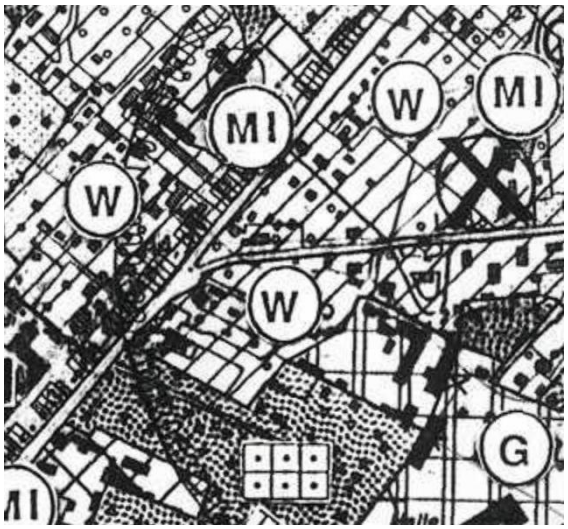
Gebietsbeschreibung:

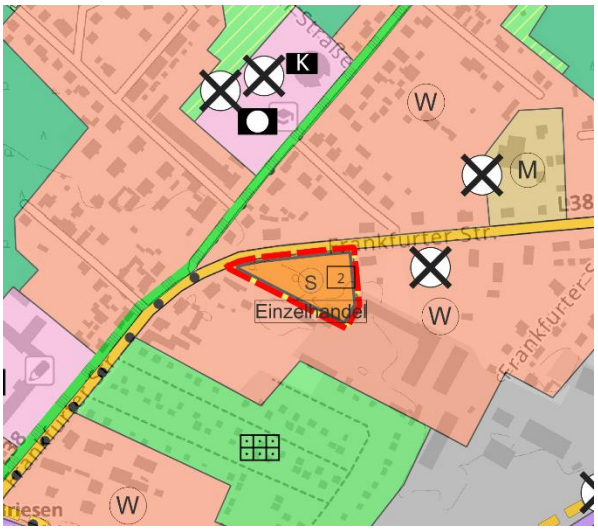
- Fläche westlich der Karl-Marx-Straße, südlich der Bahntrasse
- Anteilig gewerbliche Nutzung, anteilig Brachfläche

Begründung der Änderung:

- Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten über die Karl-Marx-Straße
- Einwirkungen durch Gewerbelärm (Änderungsfläche Nr. 77) – Schallschutz muss ggf. im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden
- Fläche befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 84
Größe: 0,6 ha	**Neue Darstellung**: Sonderbaufläche





Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche „Einzelhandel“

Gebietsbeschreibung:

- Fläche südlich der Frankfurter Straße
- Aktuell befindet sich auf der Fläche ein dichter Gehölzbestand und keine baulichen Anlagen

Begründung der Änderung:

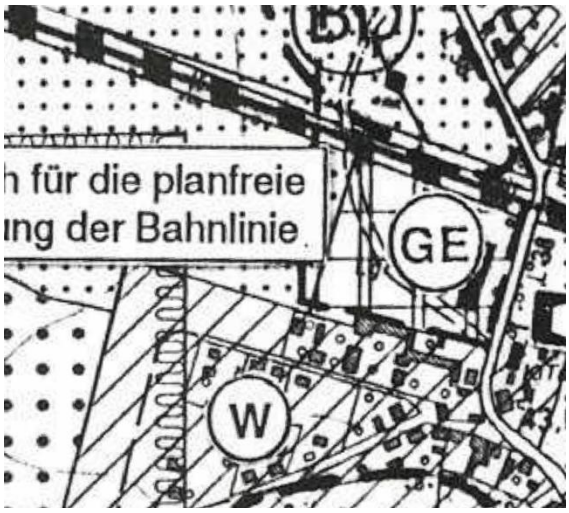
- Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungsangebots
- Einklang des Standorts mit dem Nahversorgungskonzepts der Gemeinde gegeben
- Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs in fußläufiger Nähe zum Bahnhof
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten über die Frankfurter Straße

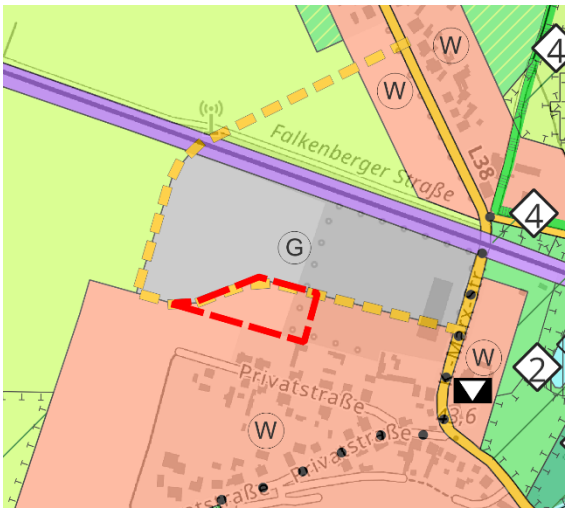
Ortsteil: Briesen

Nummer: 87

Größe: 0,5 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

- Lage nördlich der Wohnbebauung an der Privatstraße und südlich der Bahngleise

Begründung der Änderung:

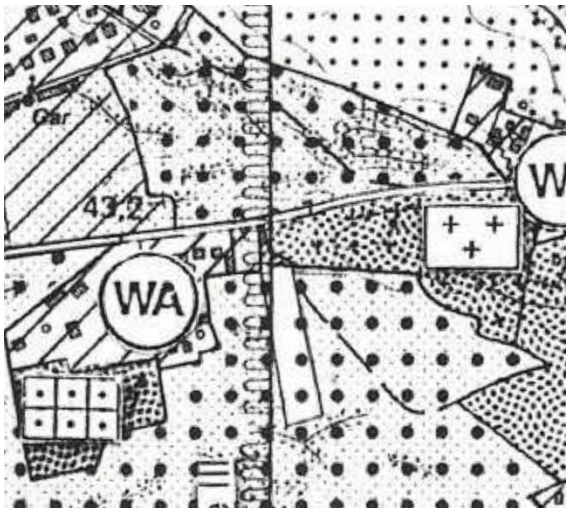
- Erschließung über die geplante Straßenquerung der Bahnstrecke möglich
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

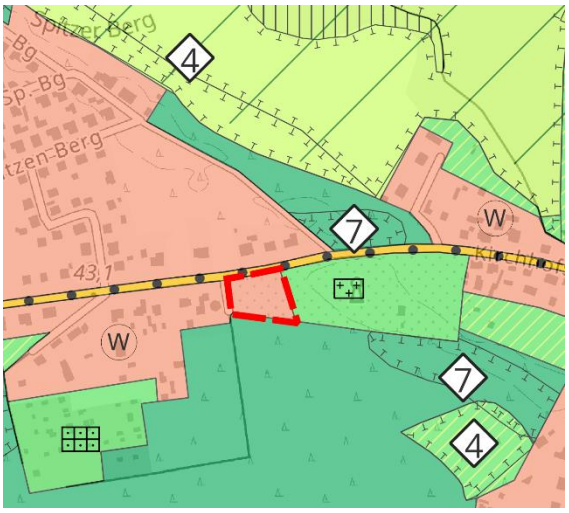
Ortsteil: Briesen

Nummer: 91

Größe: 0,3 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche

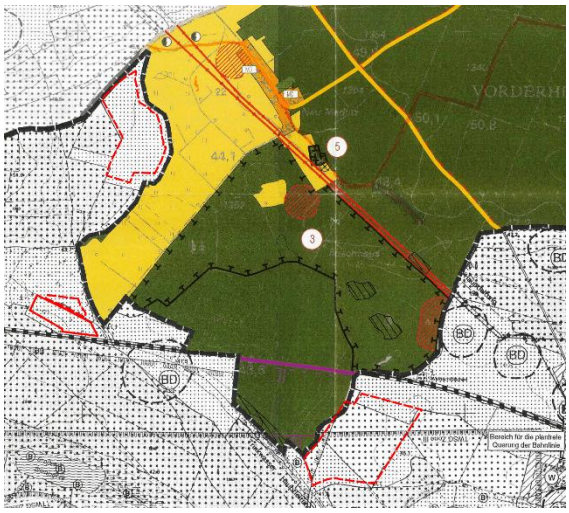
Gebietsbeschreibung:

- Lage südlich der Kersdorfer Straße
- Teil des Friedhofs

Begründung der Änderung:

- Nutzung als Friedhofsfläche wird aufgegeben und ist auch langfristig nicht mehr vorgesehen
- Spiegelung der Bebauung nördlich der Kersdorfer Straße
- Siedlungszäsur zwischen den historischen Ortslagen Kersdorf und Briesen wird erhalten
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) bzw. Wachstumsreserve (WR), Stärkung des Wohnstandortes Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 93
Größe: 31,8 ha	**Neue Darstellung**: Sonderbaufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche „Photovoltaik“

Gebietsbeschreibung:

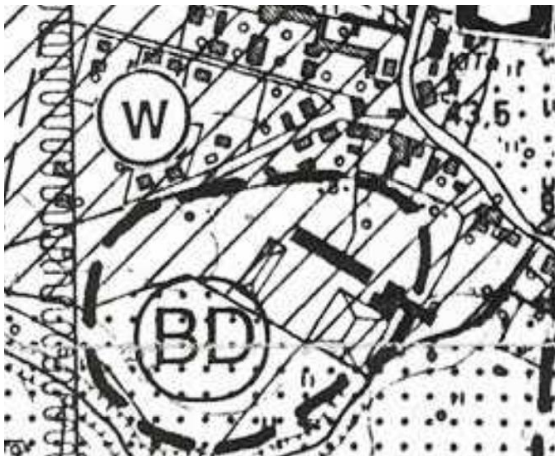
- Drei Teilflächen westlich von Briesen und südlich/südwestlich von Neu Madlitz
- Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

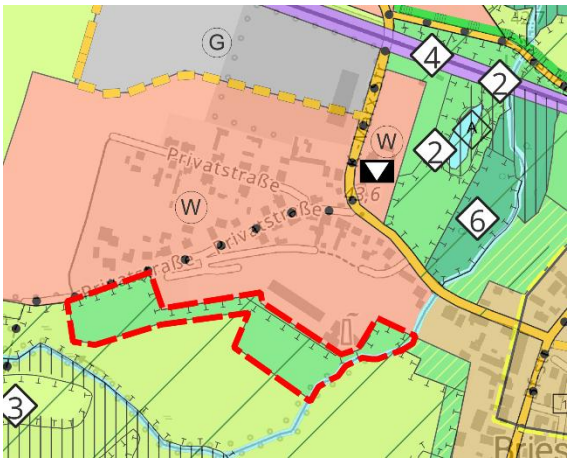
Begründung der Änderung:

- Die Teilflächen sollen als ein gemeinsamer Solarpark entwickelt werden
- Bebauungsplan befindet sich im Verfahren
- Die Teilflächen entsprechen den gemeindlichen Kriterien für die Ausweisung von PV-Flächen (siehe Kapitel 3.3.9 und 6.4.3)

7.3.3 Rücknahme von Bauflächen

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 10
Größe: 1,6 ha	**Neue Darstellung**: Grünfläche





Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche

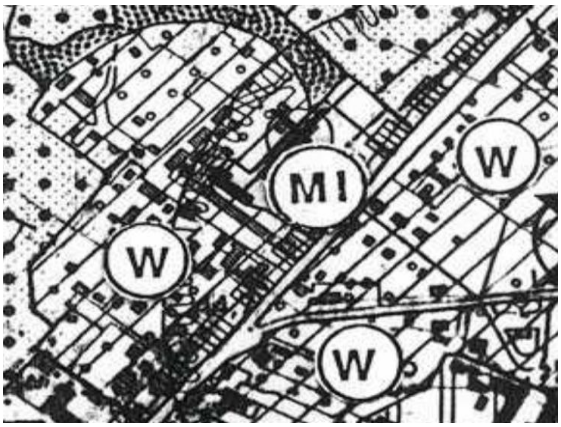
Gebietsbeschreibung:

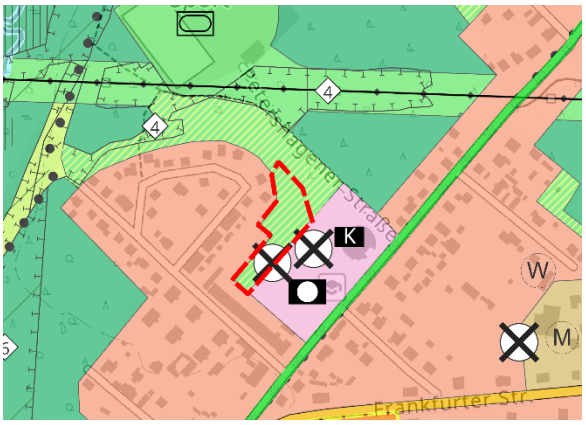
- Grünlandflächen zwischen Mühlenfließ und Privatstraße
- Keine Bebauung im Bestand vorhanden

Begründung der Änderung

- Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Gärtnerei“

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 20
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung**: Grünfläche





Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche

Gebietsbeschreibung:

- Bestand wird vorrangig durch vorhandene Grünflächen und Gärten der angrenzenden Wohnbebauung geprägt

Begründung der Änderung:

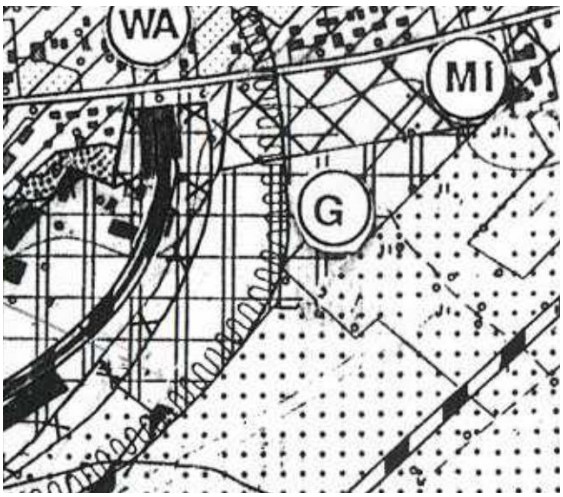
- Südwestliche Teilfläche ist im Bebauungsplan „Petershagener Straße“ als Grünfläche festgesetzt – Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans
- Nördliche Teilfläche ist im Bebauungsplan Nr. 02 „Hüttenstraße“ als Grünfläche festgesetzt – Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans

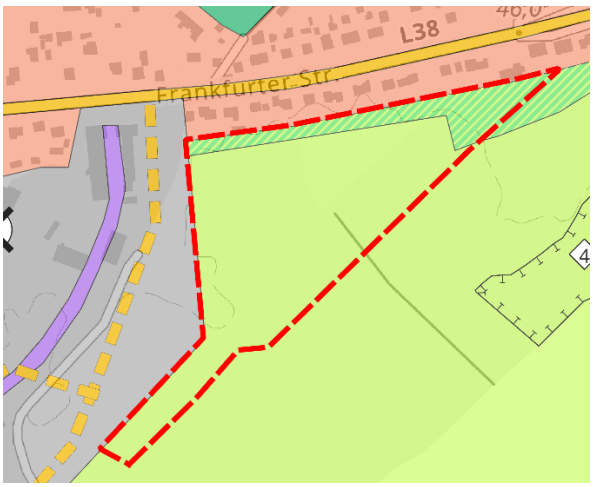
Ortsteil: Briesen

Nummer: 32

Größe: 4,3 ha

Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche





Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche und Gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche

Gebietsbeschreibung:

- Lage südlich der Frankfurter Straße
- Gegenwärtig wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt – es ist keine Bestandsbebauung vorhanden
- Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich private Grünflächen (Gärten) der angrenzenden Wohnbebauung
- kein Baurecht über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung oder Bebauungsplan vorhanden

Begründung der Änderung:

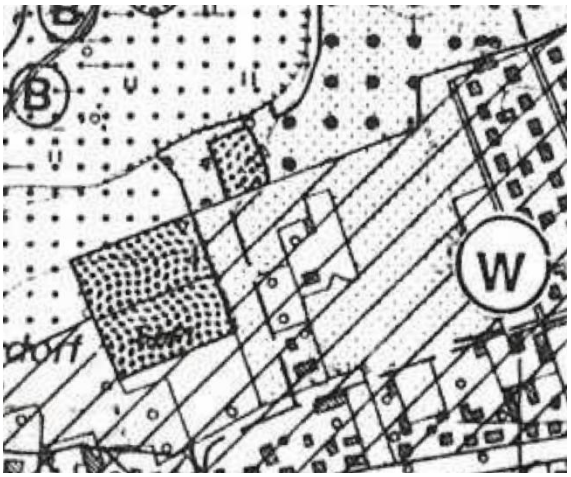
- Entschärfung der möglichen Immissionsschutzkonflikte durch Rücknahme der gewerblichen Baufläche
- Vermeidung von unverhältnismäßigem Erschließungsaufwand
- Konzentration der gewerblichen Baufläche auf baulich vorgeprägte Flächen und verlärmte Flächen entlang der bestehenden Bahntrasse
- Erschließung von Wohngebäuden in zweiter Reihe teilweise problematisch

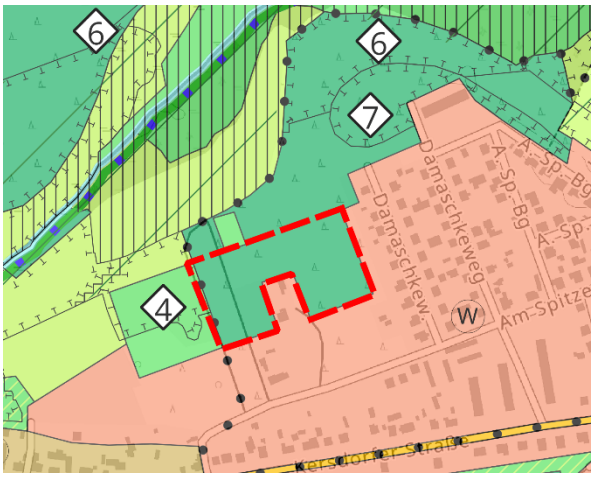
Ortsteil: Briesen

Nummer: 50

Größe: 1,6 ha

Neue Darstellung: Fläche für den Wald





Änderung:

- Änderung von Wohnbauflächen in Flächen für den Wald

Gebietsbeschreibung:

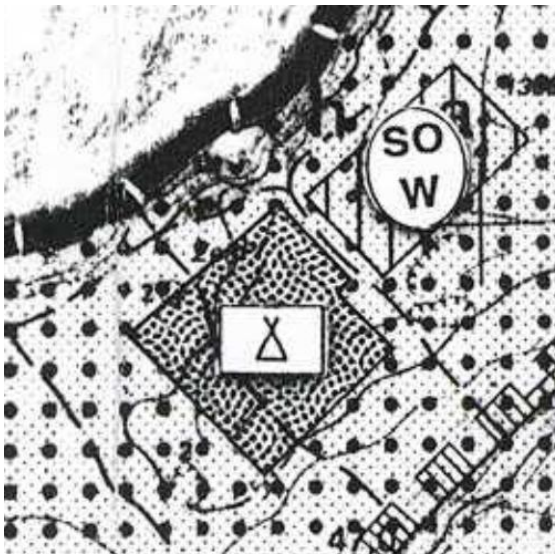
- Fläche nördlich des Damaschkewegs in der Ortslage Kersdorf
- Tlw. hochwertige Baum- und Gehölzbestände

Begründung der Änderung

- Vorhandener Bebauungsplan mit Festsetzung Allgemeines Wohngebiet, allerdings ist der Bebauungsplan nicht bzw. kaum umsetzbar
- Rücknahme der Bauflächen zugunsten besser geeigneter Standorte in der Gemeinde
- Entwicklung des Bebauungsplans auf den bereits erschlossenen oder leicht erschließbaren Flächen, Änderung des Bebauungsplans erforderlich
- Darstellung als Wald entsprechend dem tatsächlichen Bestand

7.3.4 Sonstige Änderungen

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 4
Größe: 2,3 ha	**Neue Darstellung**: Fläche für den Wald





Änderung:

- Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz in Waldfläche

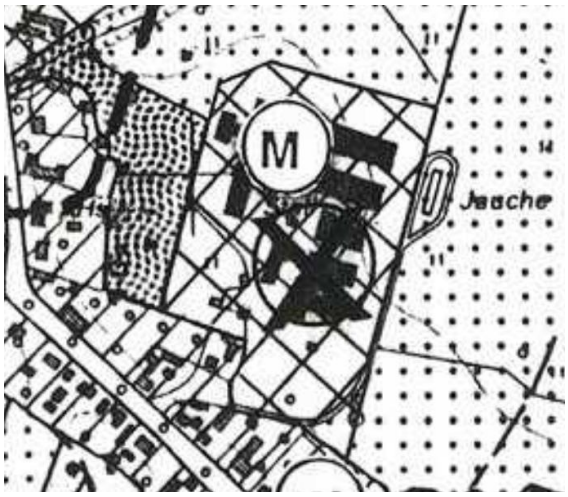
Gebietsbeschreibung:

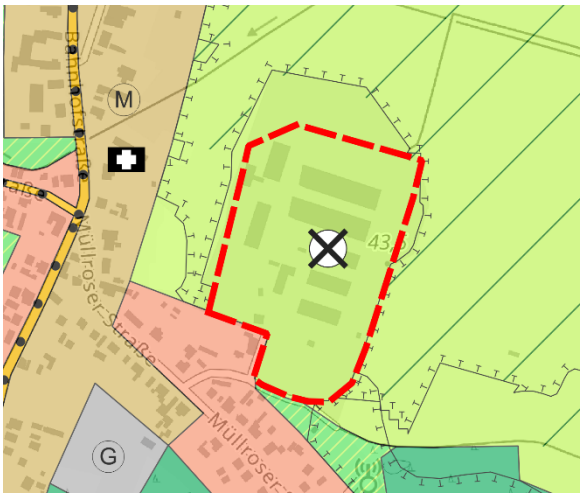
- Fläche am Petersdorfer See, im östlichen Teil der Gemeinde Briesen (Mark), ca. 1 km vom Kernort Briesen entfernt
- Campingnutzung wurde aufgegeben
- Bewaldete Fläche
- Lage im Landschaftsschutzgebiet

Begründung der Änderung:

- Rücknahme der Darstellung als Campingplatz da keine Nutzungsperspektive besteht
- Darstellung als Wald entsprechend dem Bestand

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 6
Größe: 4,4 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Fläche nördlich der Müllroser Straße
- Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits bauliche, landwirtschaftlich Nutzungen

Begründung der Änderung

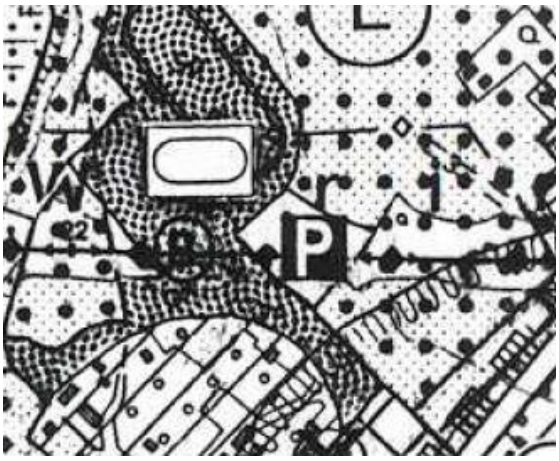
- Keine Nutzungsänderung geplant
- Privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung

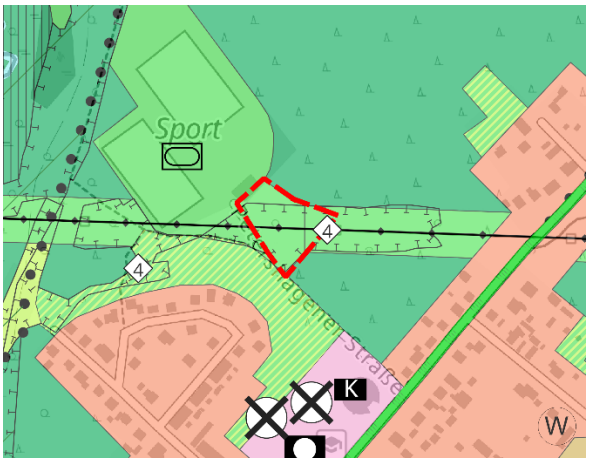
Ortsteil: Briesen

Nummer: 16

Größe: 0,4 ha

Neue Darstellung: Grünfläche





Änderung:

- Änderung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) in Grünfläche

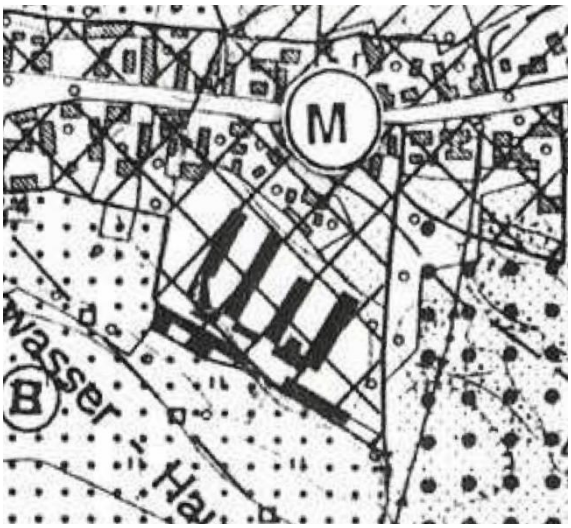
Gebietsbeschreibung:

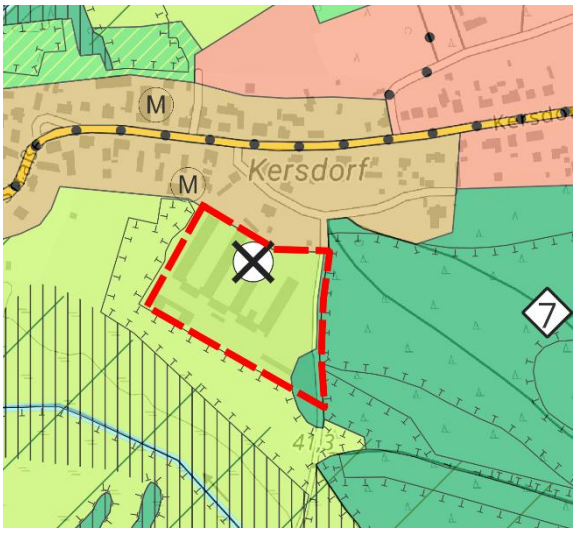
- Fläche westlich Petershagener Straße am Sportplatz Briesen
- Nutzung als Parkplatz

Begründung der Änderung:

- Parkplatz ist dem Sportplatz zugeordnet
- Keine überörtliche Bedeutung, daher keine separate Darstellung im FNP

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 47
Größe: 2,0 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

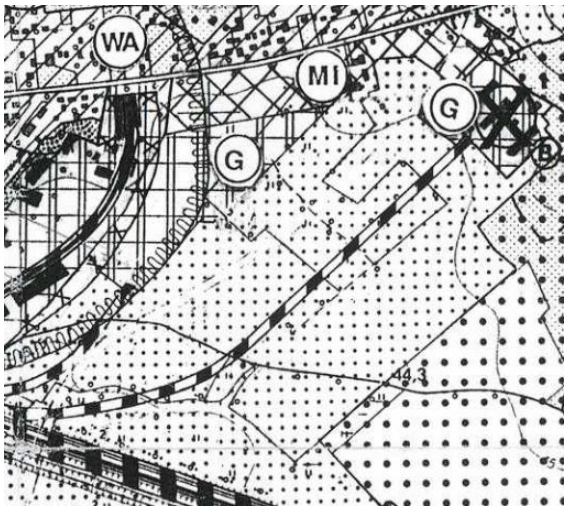
Gebietsbeschreibung:

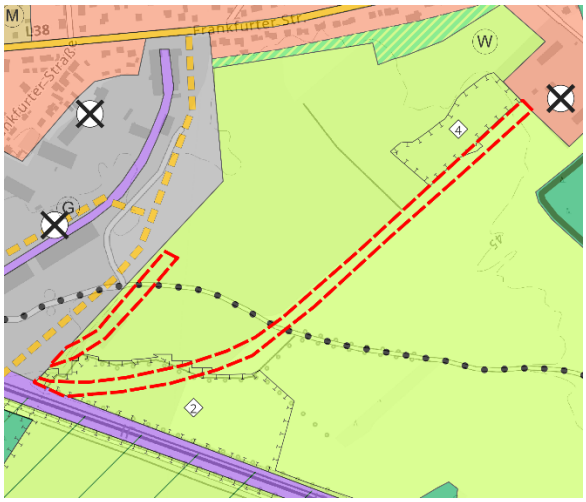
- Fläche südlich der Kersdorfer Straße
- Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits bauliche, landwirtschaftlich Nutzungen

Begründung der Änderung

- Keine Nutzungsänderung geplant
- Privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung

Ortsteil: Briesen	**Nummer**: 51
Größe: 1,7 ha	**Neue Darstellung**: Landwirtschaftliche Fläche





Änderung:

- Änderung von Bahnanlagen in Flächen für die Landwirtschaft

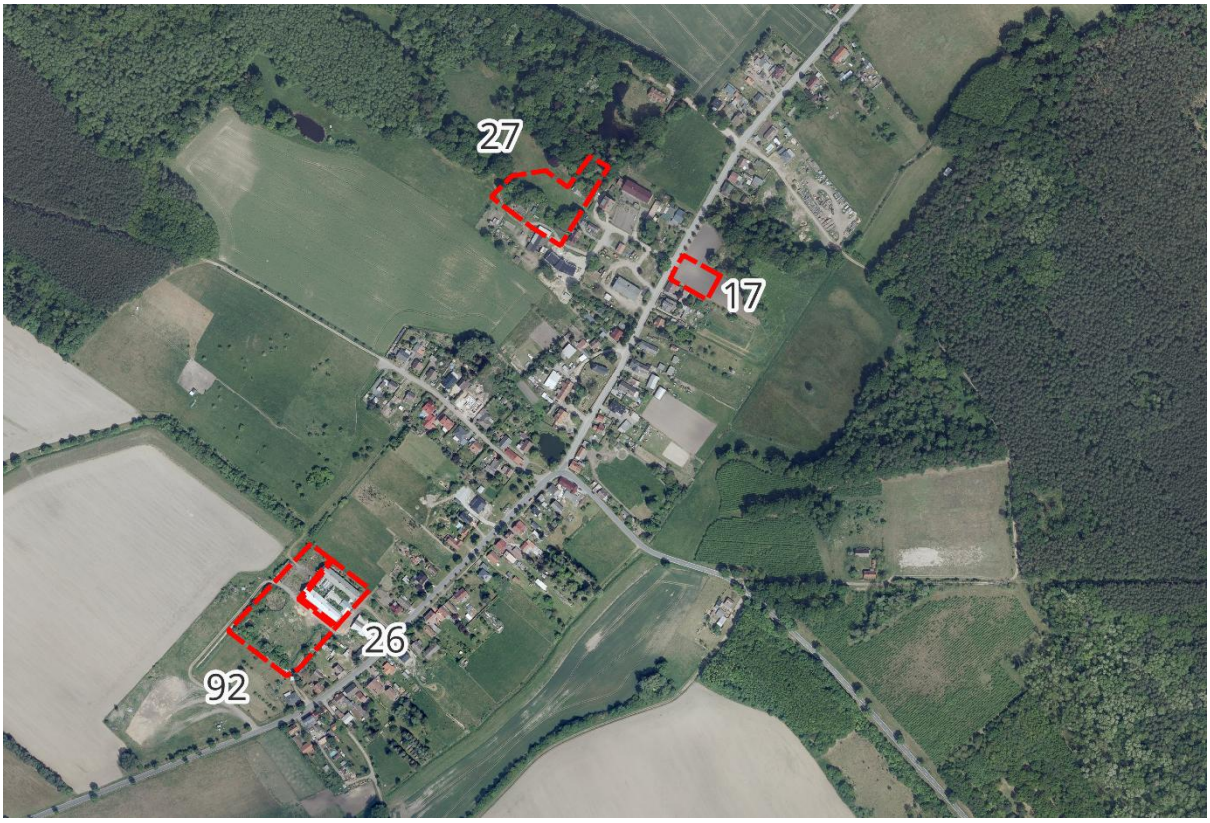
Gebietsbeschreibung:

- Lage südlich der Frankfurter Straße
- landwirtschaftliche Nutzung
- Keine Anschlussgleise vorhanden

Begründung der Änderung:

- Keine eisenbahnrechtliche Widmung auf den Flächen vorhanden
- durch Entfall der gewerblichen Bauflächen kein Bedarf für Anschlussgleise
- Darstellung entsprechend der faktischen und geplanten Nutzung

7.4 Ortsteil Falkenberg

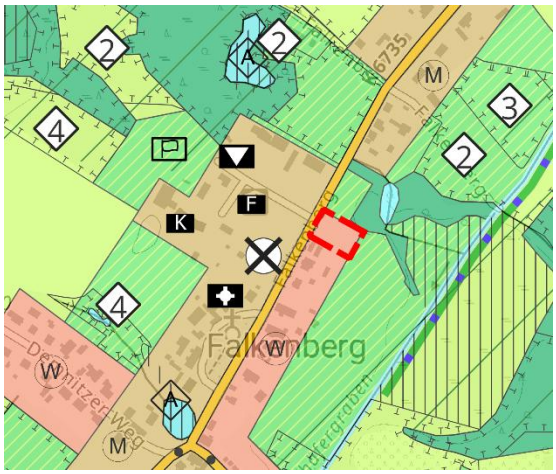


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Entwurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0	0,0
Flächen für den Wald	645,8	638
Flächen für die Landwirtschaft	398,3	378,8
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,0
Gemischte Bauflächen	13,1	13,2
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0
Grünflächen	0,0	24
Hauptverkehrsstraße	6,6	6,5
Sonderbauflächen	1,3	0,0
Wasserflächen	0,5	5,2
Wohnbauflächen	4,4	4,3

7.4.1 Neuausweisung von Bauflächen

Ortsteil: Falkenberg	**Nummer**: 17
Größe: 0,2 ha	**Neue Darstellung:** Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

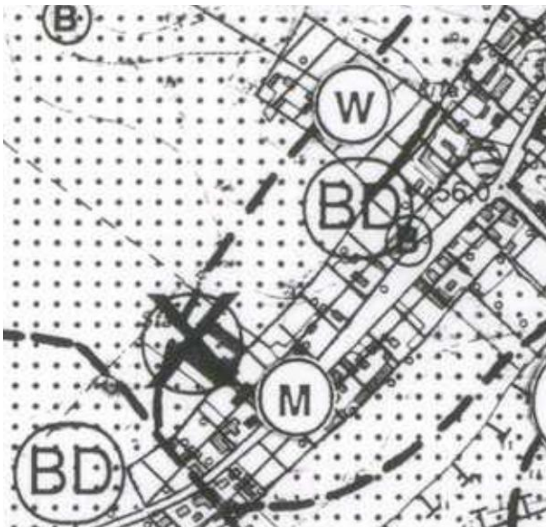
Gebietsbeschreibung:

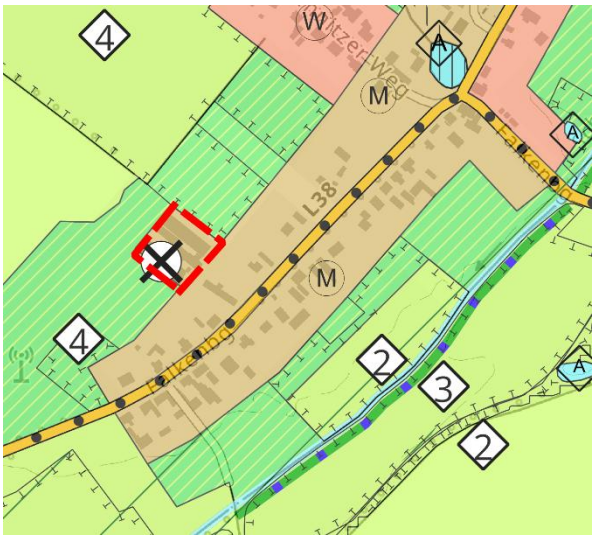
- Fläche im Ortsteil Falkenberg entlang der K6735
- Nördlich befindet sich eine Siedlungszäsur (Landwirtschaft / Biotop)
- Aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Falkenberger Straße gewährleistet werden
- Kita-Standort im Ortsteil bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien
- Innenentwicklung innerhalb des historischen Siedlungsbereichs
- Grünzäsur nördlich angrenzend bleibt erhalten
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Falkenberg	**Nummer**: 26
Größe: 0,3 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Sonderbaufläche PV in Gemischte Baufläche

Gebietsbeschreibung:

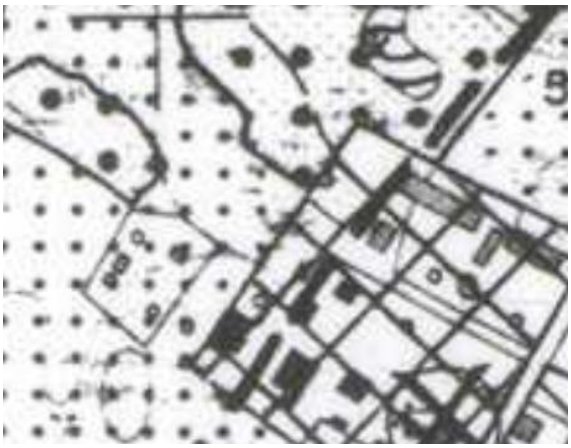
- Nördlich der Bebauung entlang der L38, südlich der Wohnbebauung (Neubau) Demnitzer Weg
- Auf der Änderungsfläche befinden sich leerstehende landwirtschaftliche Gebäude

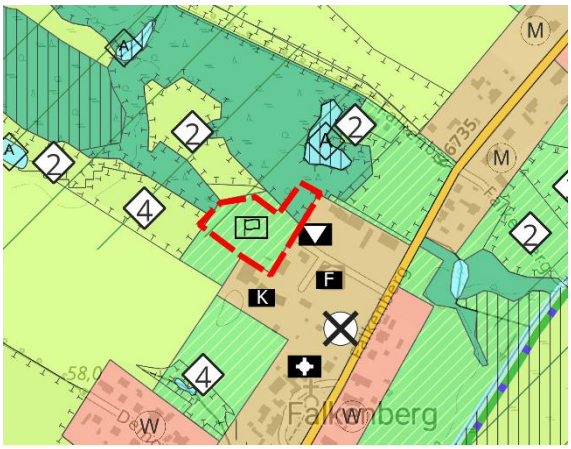
Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über bestehende Zuwegung zum Bestandsgebäude gesichert werden
- Die Nutzung als Sondergebiet für Solarenergie („Solarpark Falkenberg“) wird nicht weiterverfolgt, da ausreichend andere Flächenpotenziale für PV vorhanden sind und die Fläche aufgrund der geringen Größe kaum wirtschaftlich nutzbar ist
- Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO)

7.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Ortsteil: Falkenberg	**Nummer**: 27
Größe: 0,7 ha	**Neue Darstellung:** Grünflächen und Wald





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche und Fläche für den Wald

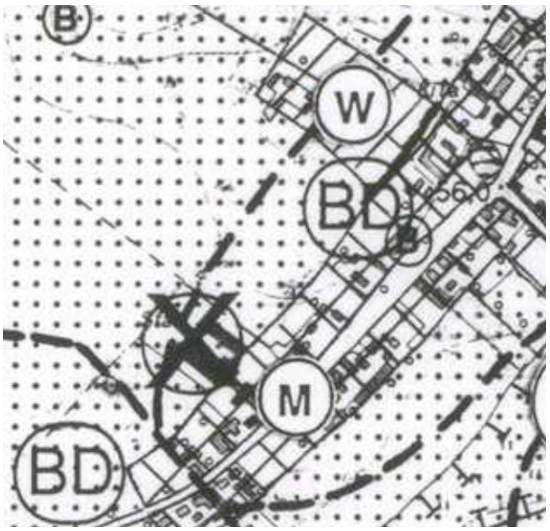
Gebietsbeschreibung:

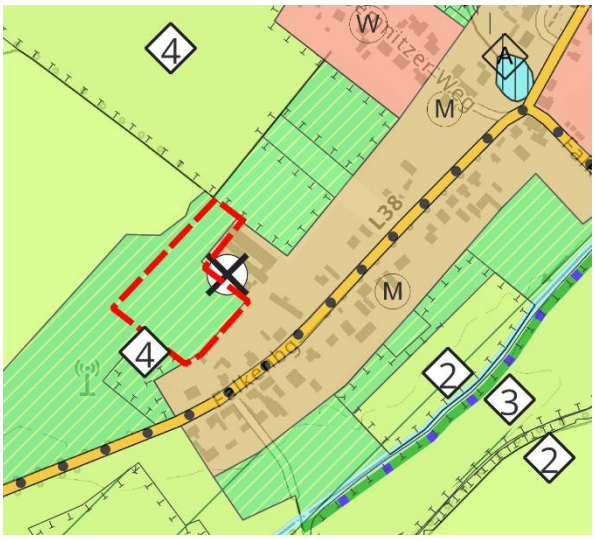
- Rasenfläche mit Dorfgemeinschaftsplatz nordwestlich vom Gemeinschaftshaus

Begründung der Änderung:

- Erschließung als Baufläche ist ungeeignet
- Planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes
- Fläche liegt außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Falkenberg	**Nummer**: 92
Größe: 1,0 ha	**Neue Darstellung:** Grünfläche





Änderung:

- Änderung von Sonderbaufläche PV in Grünfläche

Gebietsbeschreibung:

- Nördlich der Bebauung entlang der L38, südlich der Wohnbebauung (Neubau) Demnitzer Weg
- Auf der Änderungsfläche befindet sich kein baulicher Bestand

Begründung der Änderung:

- Die Nutzung als Sondergebiet für Solarenergie („Solarpark Falkenberg“) wird nicht weiterverfolgt, da ausreichend andere Flächenpotenziale für PV vorhanden sind und die Fläche aufgrund der geringen Größe kaum wirtschaftlich nutzbar ist

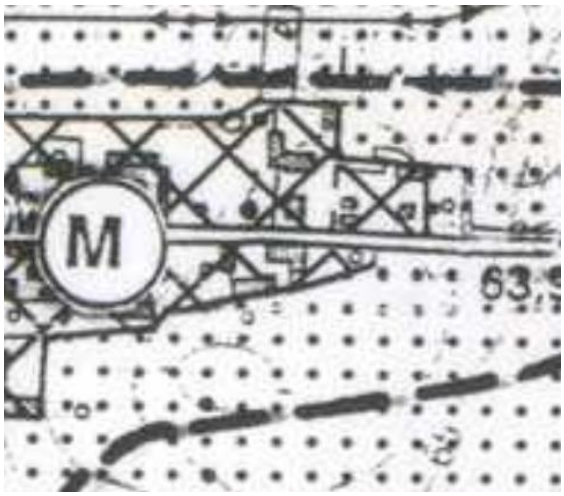
7.5 Ortsteil Wilmersdorf

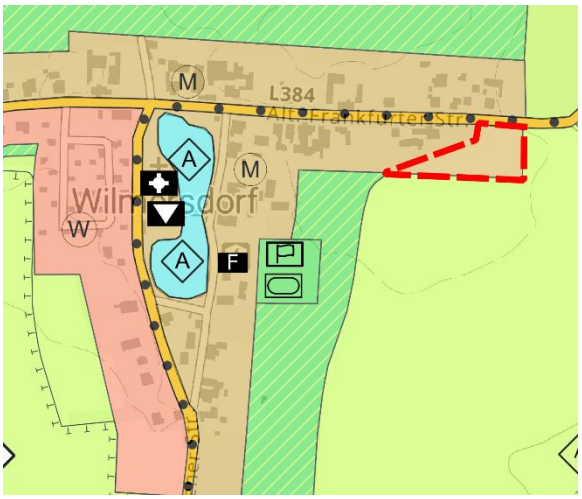


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Entwurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0	0,0
Flächen für den Wald	554,4	531,4
Flächen für die Landwirtschaft	633,3	635,8
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,0
Gemischte Bauflächen	17,6	18,4
Gewerbliche Bauflächen	2,2	0,0
Grünflächen	3,0	25,0
Hauptverkehrsstraße	7,9	7,8
Sonderbauflächen	0,0	0,0
Wasserflächen	11,0	12,4
Wohnbauflächen	10,0	8,6

7.5.1 Neuausweisung von Bauflächen

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 0
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen

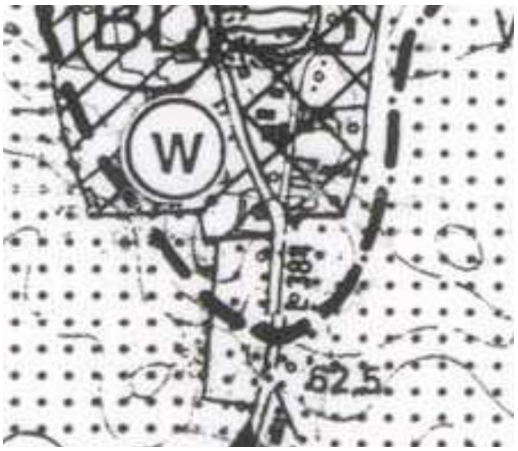
Gebietsbeschreibung:

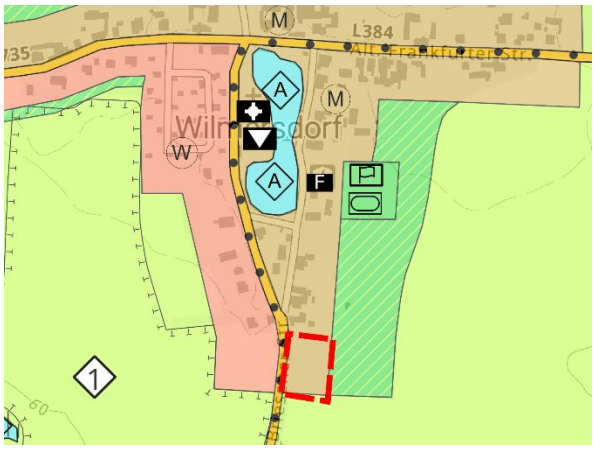
- Fläche südöstlich der Bebauung entlang der L384 (Alte Frankfurter Straße) am östlichen Ortsrand von Wilmersdorf
- Westlich grenzt historische Ortslage an

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über L384 (Frankfurter Straße) gesichert werden
- Arrondierung historischer Ortslage, Spiegelung gegenüberliegender Bebauung
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 41
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche

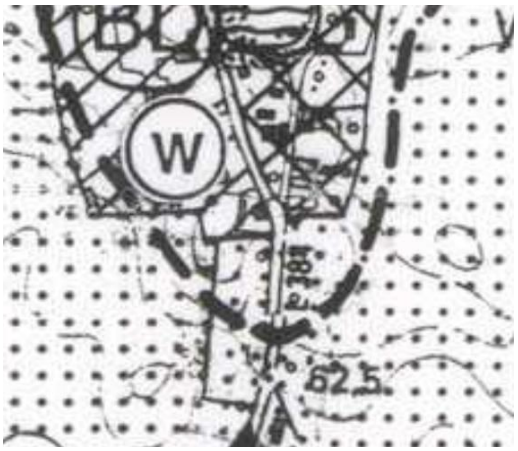
Gebietsbeschreibung:

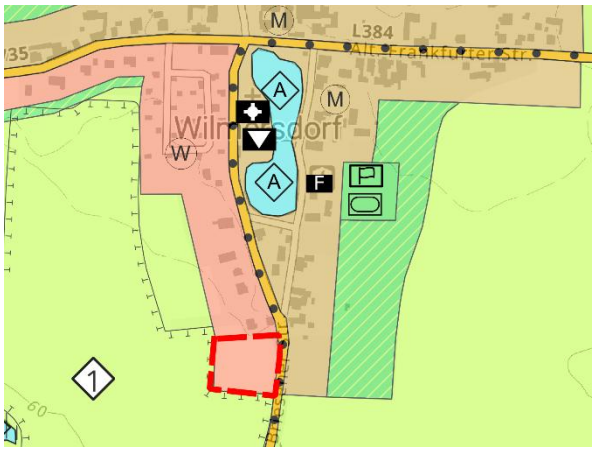
- Südlich der Bebauung entlang der Briesener Straße (historische Ortslage)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Briesener Straße gesichert werden
- Arrondierung historische Ortslage / Südlicher Ortseingang
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 42
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung:** Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

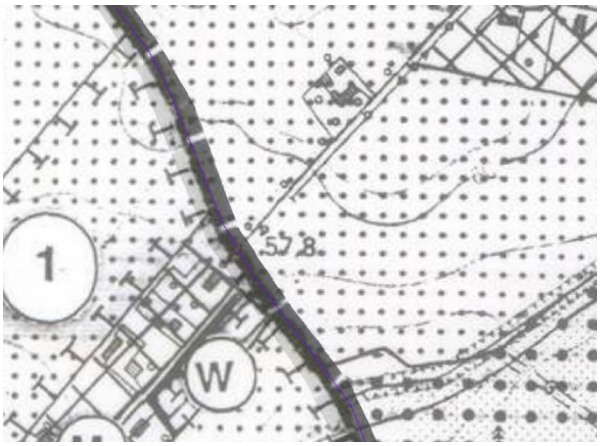
Gebietsbeschreibung:

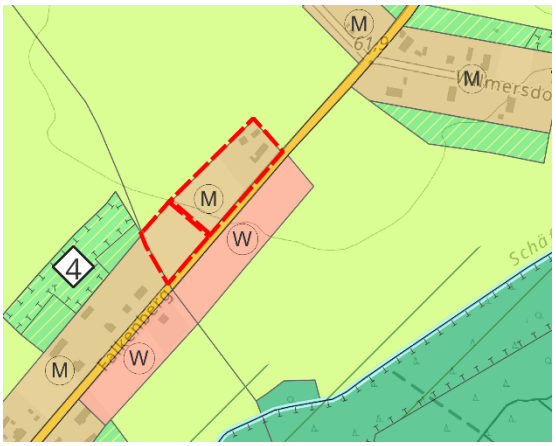
- Fläche südlich der Bebauung entlang der Briesener Straße (historische Ortslage) am südlichen Rand von Ortsteil Wilmersdorf
- Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Briesener Straße gesichert werden
- Arrondierung historische Ortslage / Südlicher Ortseingang
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) erfolgt daher nicht

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 82+88
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung:** Gemischte Baufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

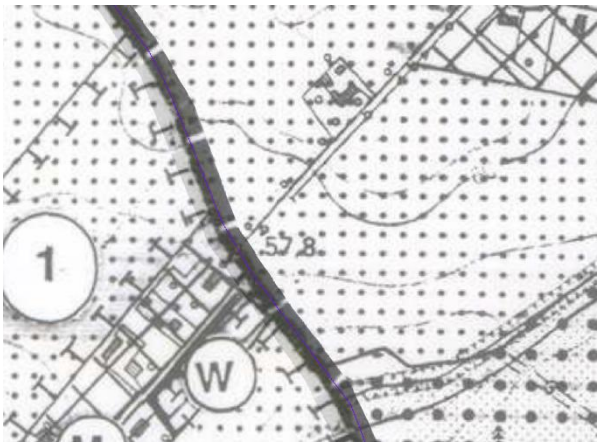
Gebietsbeschreibung:

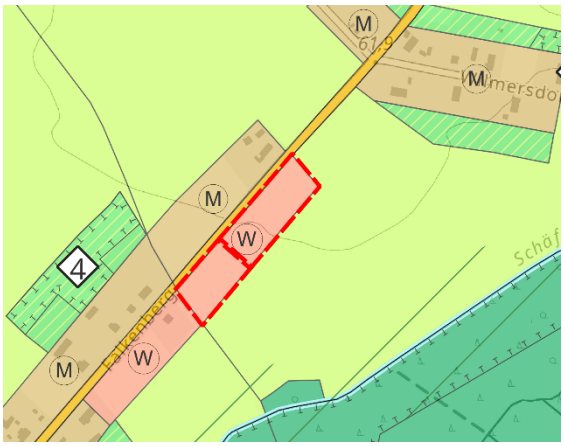
- Fläche im gehört siedlungsstrukturell zum Ortsteil Falkenberg, liegt aber administrativ im Ortsteil Wilmersdorf
- Aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Falkenberger Straße gewährleistet werden
- Kita-Standort im Ortsteil bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien
- Einbeziehung eines vorhandenen Außenbereichsgrundstücks
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO)

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 83+89
Größe: 0,4 ha	**Neue Darstellung:** Wohnbaufläche





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Fläche im gehört siedlungsstrukturell zum Ortsteil Falkenberg, liegt aber administrativ im Ortsteil Wilmersdorf
- Aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt

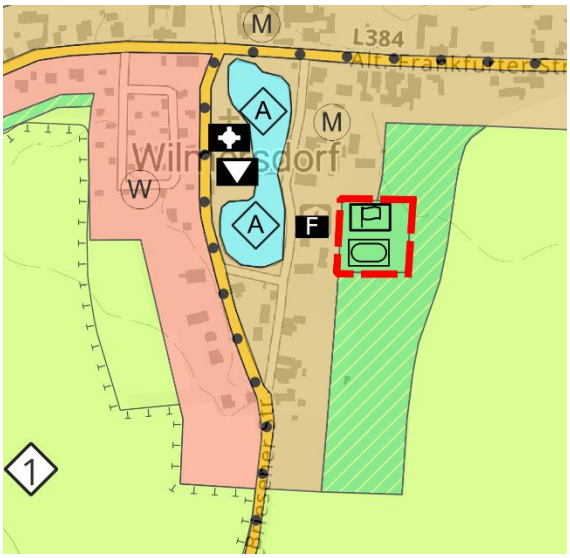
Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Falkenberger Straße gewährleistet werden
- Kita-Standort im Ortsteil bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien
- Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO)

7.5.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 19
Größe: 0,5 ha	**Neue Darstellung:** Grünflächen





Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen

Gebietsbeschreibung:

- Östlich des historischen Ortskerns
- Vorhandene Festwiese, östlich Feuerwehr und historischen Ortskern

Begründung der Änderung:

- Erschließung über Feuerwehrgebäude
- Sicherung der vorhandenen Dorfgemeinschaftsfläche

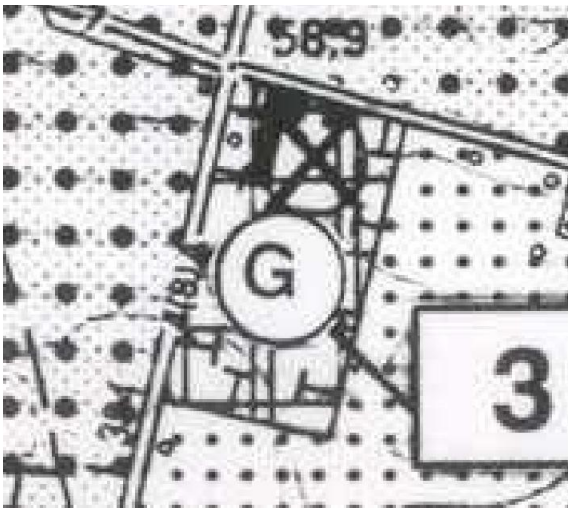
7.5.3 Rücknahme von Bauflächen

Ortsteil: Wilmersdorf

Nummer: 15

Größe: 2,2 ha

Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

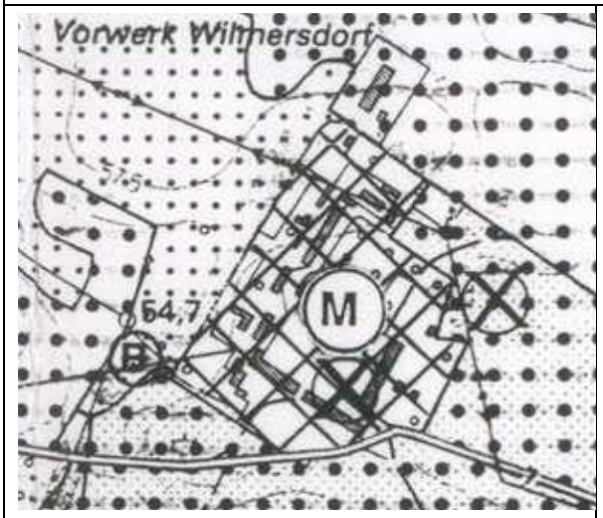
Gebietsbeschreibung:

- Fläche an der Kreuzung Briesener Straße und Wilmersdorfer Straße
- Landwirtschaftliche Nutzfläche, z.T. mit Sicherungswänden, Silos und Versiegelung

Begründung der Änderung:

- Keine gewerbliche Entwicklung geplant
- Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung oder Rückbau der Anlagen

Ortsteil: Wilmersdorf	**Nummer**: 18
Größe: 1,0 ha	**Neue Darstellung:** Fläche für den Wald





Änderung:

- Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für den Wald

Gebietsbeschreibung:

- Fläche am Vorwerk Wilmersdorf, räumlich abgegrenzt von gemischter Baufläche mit Wohn- und Gewerbebauten im Westen
- Bewaldete Fläche

Begründung der Änderung:

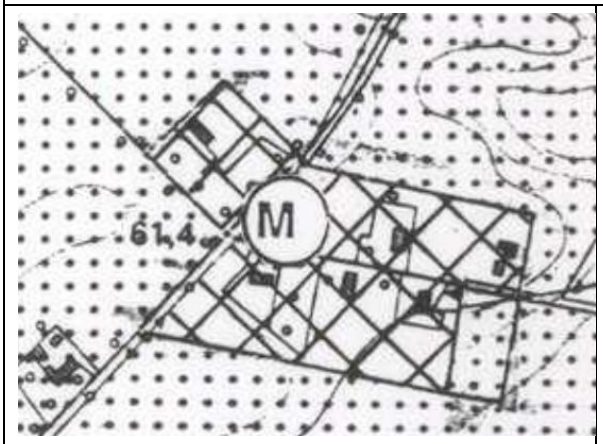
- Beschränkung der Baufläche auf die baulich vorgeprägten Bereiche
- Darstellung von Waldflächen bzw. Grünfläche entsprechend des Bestandes

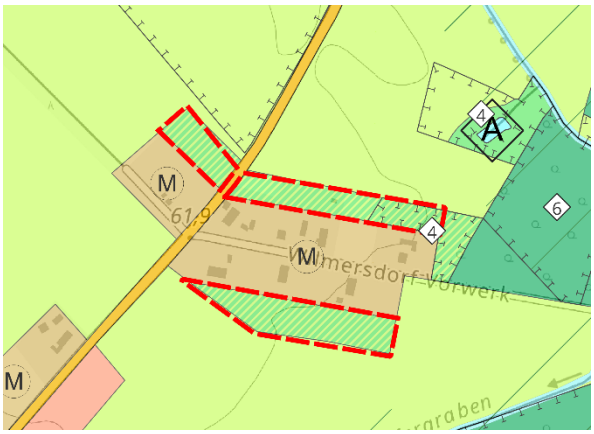
Ortsteil: Wilmersdorf

Nummer: 28

Größe: 1,5 ha

Neue Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Gemischten Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft

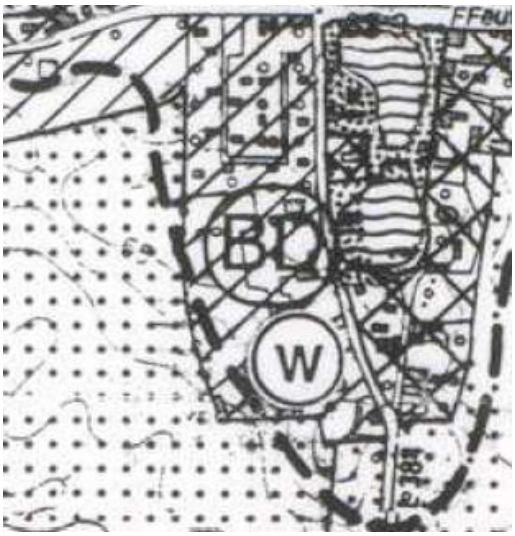
Gebietsbeschreibung:

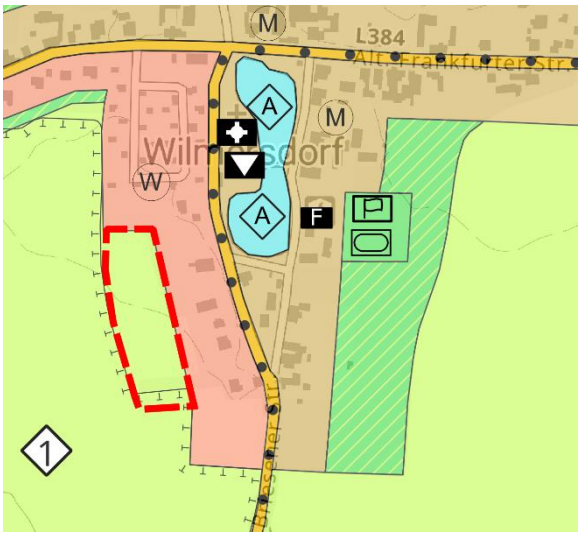
- Vorgartenflächen der Bestandsgebäude Wilmersdorfer Vorwerk
- Lage an der Kreuzung von Alte Frankfurter Straße und Wilmersdorfer Vorwerk

Begründung der Änderung:

- Rücknahme der Fläche, die gem. Außenbereichsnutzung nicht bebaut werden können
- Darstellung von Grünflächen entsprechend den Festsetzungen der Außenbereichssatzung

Ortsteil: Wilmersdorf **Größe**: 0,9 ha	**Nummer**: 34 **Neue Darstellung:** Flächen für die Landwirtschaft





Änderung:

- Änderung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Westlich des historischen Ortskerns
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Begründung der Änderung:

- Fläche liegt Außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- Keine direkte Erschließung vorhanden
- Rücknahme zugunsten der erschlossenen Flächen Nr. 41 und 42

8. Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

Im FNP werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen. Außerdem werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

8.1 Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes

In der Gemeinde Briesen (Mark) befinden sich Teile von mehreren Schutzgebieten des Naturschutzrechts, die gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im FNP nachrichtlich übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die formale rechtliche Beurteilung, ob sich Flächen innerhalb oder außerhalb des Schutzgebiets befinden, ausschließlich die amtlichen Lagepläne gelten, die Bestandteil der Schutzgebietsverordnungen sind und bei den Naturschutzbehörden eingesehen werden können. Die Darstellungen im FNP erfolgen auf Grundlage der vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten digitalen Abgrenzungen, die im Einzelfall geringfügig von der tatsächlichen amtlichen Verordnung abweichen können.

In der Gemeinde Briesen (Mark) liegen Teile von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Gebieten mit Gemeinschaftlicher Bedeutung gem. FFH-Richtlinie („FFH-Gebiete“). Europäische Vogelschutzgebiete, Naturparks, Biosphärenreservate und Nationalparke sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG wurde auf Grundlage des Landschaftsplans ergänzt. Dabei ist zu beachten, dass die Biotope natürlichen Veränderungen unterliegen. Die dargestellten geschützten Biotope sind dabei immer vor Ort anhand der tatsächlichen Verhältnisse zu überprüfen. Insbesondere mit fortschreitender Geltungsdauer des Flächennutzungsplans sind auch größere Abweichungen von den dargestellten Flächenabgrenzungen nicht auszuschließen.

8.1.1 Naturschutzgebiete

In der Gemeinde Briesen (Mark) befinden sich Teile von vier festgesetzten Naturschutzgebieten gemäß § 23 BNatSchG, die in der Planzeichnung dargestellt werden. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- NSG „Buschschleuse“ gemäß Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Buschschleuse" vom 16.02.2018 (Ortsteile Briesen und Biegen)
- NSG „Kersdorfer See“ gemäß Verordnung über das Naturschutzgebiet "Kersdorfer See" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg vom 18.08.2009 (Ortsteil Briesen)
- NSG „Spreetal zwischen Neubrück und Fürstenwalde“ gemäß Verordnung über das Naturschutzgebiet "Spreetal zwischen Neubrück und Fürstenwalde" vom 20.12.2021 (Ortsteil Briesen)

- NSG „Glieningmoor“ gemäß Beschluss Nr. 130 des Bezirkstages Frankfurt/Oder vom 14.03.1990 (Ortsteil Alt Madlitz)

Das NSG „Matheswall, Schmielen- und Gabelsee“ grenzt im Norden des Ortsteils Wilmersdorf direkt an das Gemeindegebiet an.

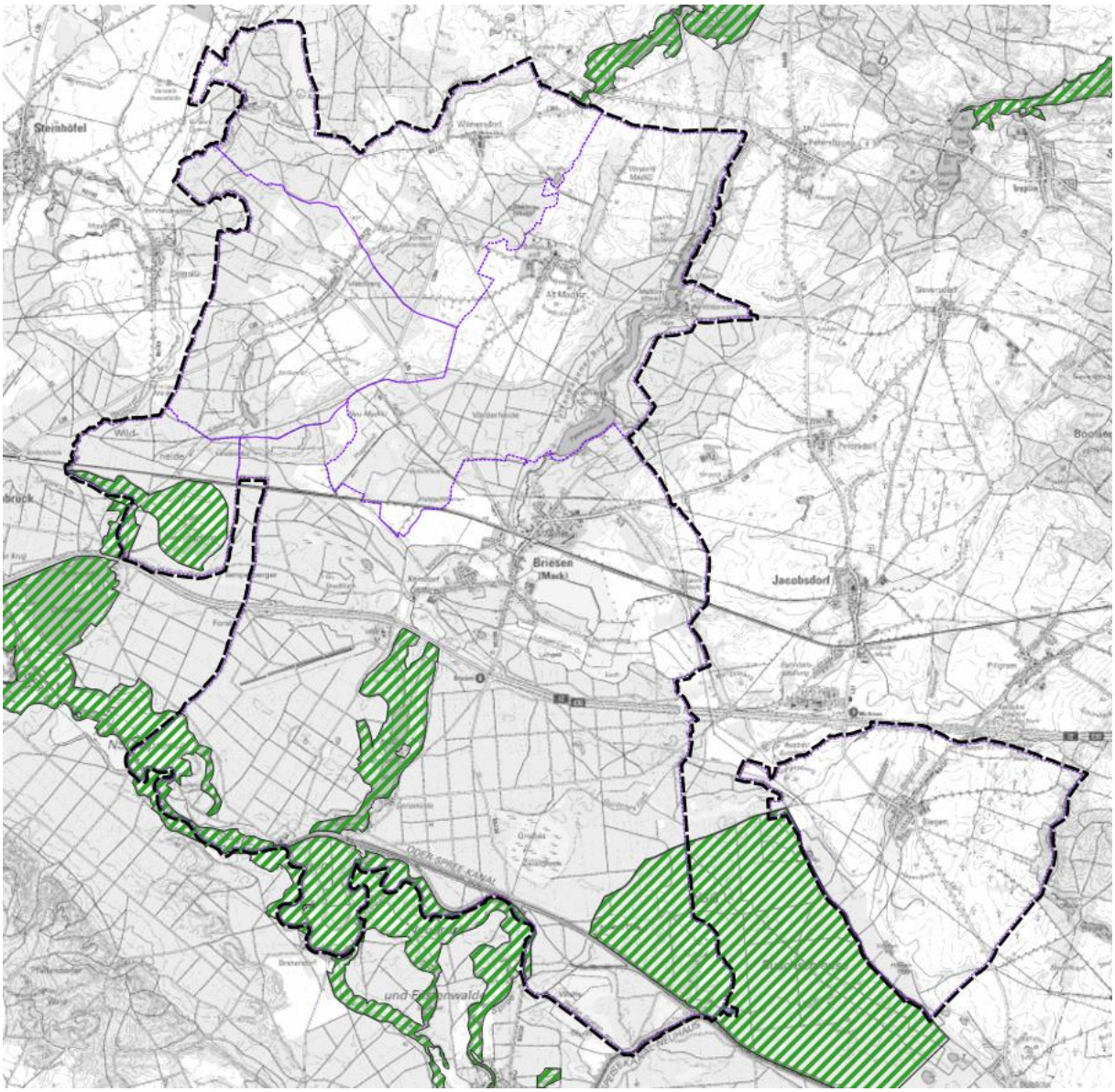


Abbildung 15: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Naturschutzgebiete

8.1.2 Landschaftsschutzgebiete

In der Gemeinde Briesen (Mark) befinden sich Teile von zwei festgesetzten Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 BNatSchG, die in der Planzeichnung dargestellt werden. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- LSG **„Madlitz-Falkenhagener Seengebiet“** gemäß Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 (Ortsteile Alt Madlitz und Briesen)
- LSG **„Biegener Hellen“** gemäß Beschluss Nr. 86 des Bezirkstages Frankfurt/Oder vom 22.03.1984 (Ortsteil Biegen)

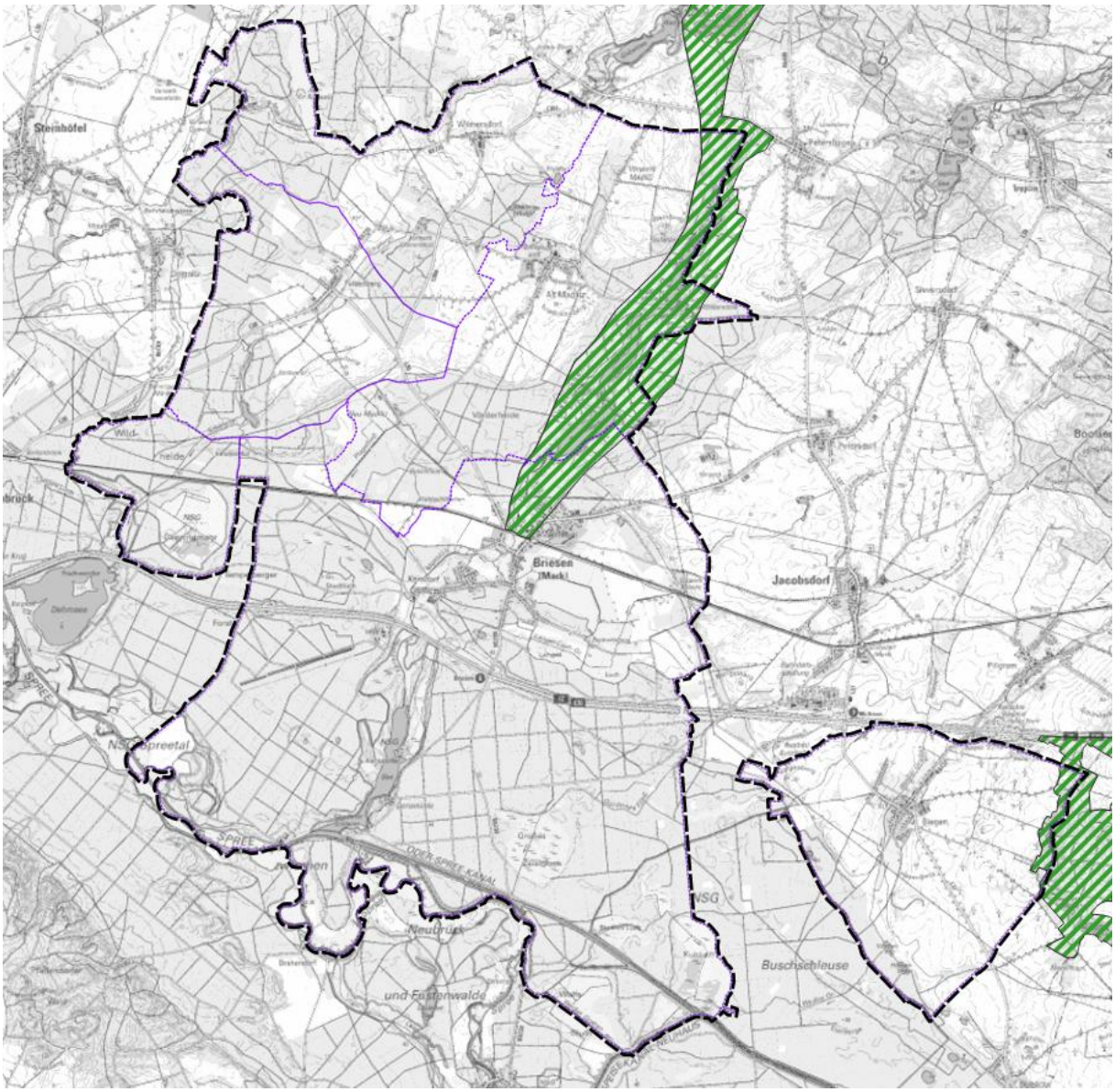


Abbildung 16: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiete

8.1.3 Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)

Im Gemeindegebiet von Briesen (Mark) befinden sich Teile von sechs Gebieten mit Gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 32 BNatSchG und EU-Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) (FFH-Gebiete), die in der Planzeichnung dargestellt werden. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- FFH-Gebiet DE 3752-301 „**Buschschleuse“** (Ortsteile Briesen und Biegen)
- FFH-Gebiet DE 3651-301 „**Kersdorfer See“** (Ortsteil Briesen)
- FFH-Gebiet DE 3751-302 „**Drahendorfer Spreeniederung“** (Ortsteil Briesen)
- FFH-Gebiet DE 3651-303 „**Spree“** (Ortsteil Briesen)
- FFH-Gebiet DE 3651-302 „**Glieningmoor“** (Ortsteil Alt Madlitz)
- FFH-Gebiet DE 3551-304 „**Graning“** (Ortsteil Wilmersdorf)

Das FFH-Gebiet DE 3551-301 „Matheswall, Schmielen- und Gabelsee“ grenzt im Norden des Ortsteils Wilmersdorf direkt an das Gemeindegebiet an.

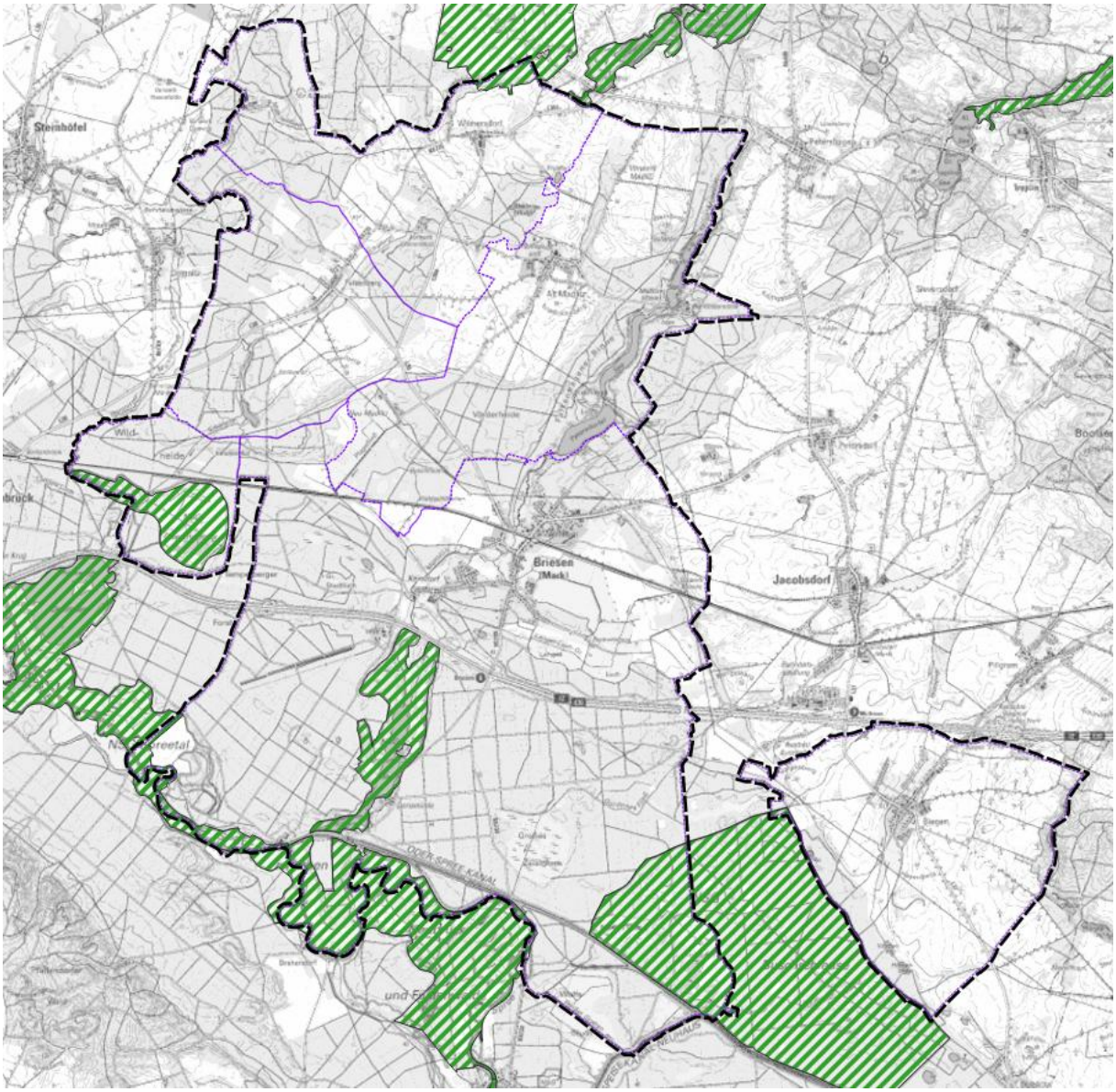


Abbildung 17: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen FFH-Gebiete

8.2 Trinkwasserschutz

Die festgesetzten Trinkwasserschutzzonen I, II und III des Wasserwerks Briesen gemäß der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom 05.11.2012 werden gemäß § 5 Abs. 3 BauGB im FNP nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen bestehen verschiedene Ge- und Verbote, die in der Wasserschutzgebietsverordnung bestimmt sind. Dabei sind die Restriktionen in der Trinkwasserschutzzone I am höchsten und in der Trinkwasserschutzzone III am geringsten. Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen gelten auch Einschränkungen für Neuversiegelung und Bebauung.

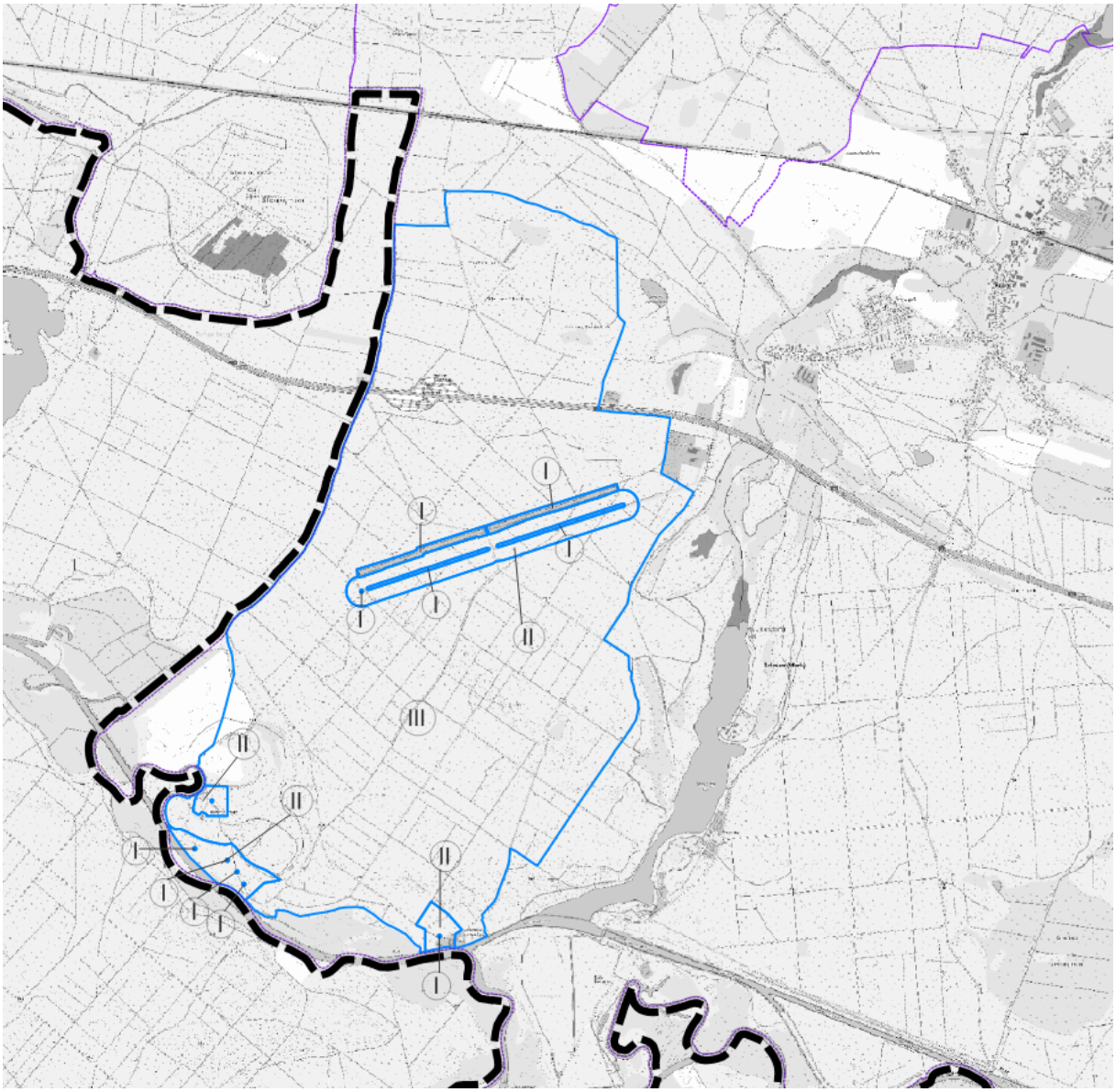


Abbildung 18: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen

8.3 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sind verschiedene Gebiete, für die die Gefahr von Überschwemmungen durch Hochwasser besteht, nachrichtlich zu übernehmen. In der Gemeinde Briesen (Mark) befindet sich gegenwärtig ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), für das ein förmliches Verfahren abgeschlossen wurde. Bei Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Maßgaben nach §78 und §78a WHG. Entlang der Spree befinden sich zudem überlagernd Bereiche, für die gem. § 73 WHG ein erhebliches Hochwasserrisiko besteht und die im Sinne des Hochwasserschutzes von Bebauung und weiterer Versiegelung freizuhalten sind. Für den Flusslauf der Spree wurden Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten gemäß § 74 WHG durch

das Landesamt für Umwelt erarbeitet. Im FNP werden Flächen, die bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) überschwemmt werden, gemäß der Risikokarten für den Flusslauf der Spree dargestellt. Das HQ extrem entspricht einem Hochwasserereignis mit der 1,5-fachen Abflussmenge eine Hochwasserereignisses mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren.

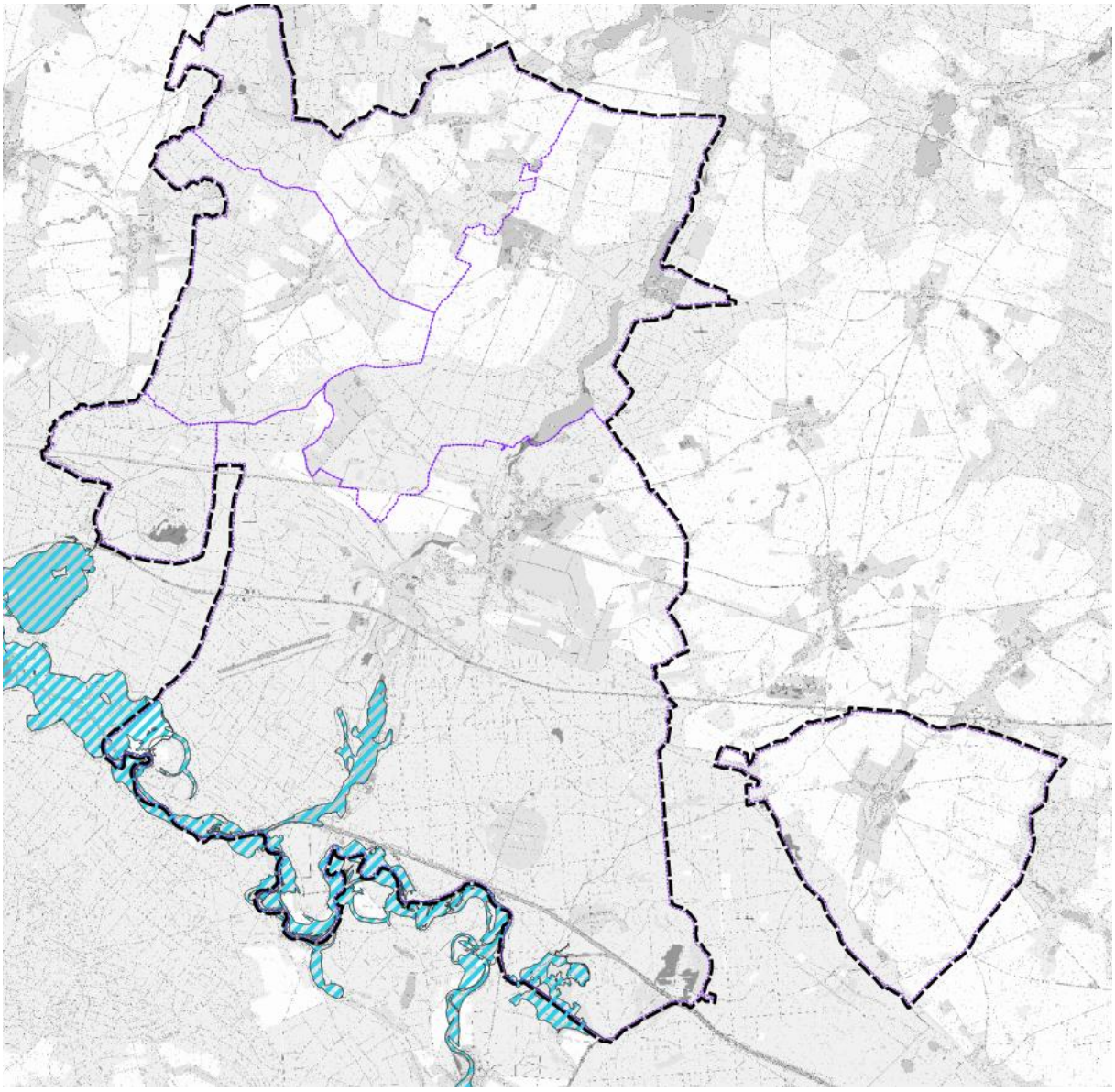


Abbildung 19: Übersicht über die im FNP vermerkten Gebiete mit Hochwasserrisiko (HQ extrem) und der festgesetzten Überschwemmungsgebiete

8.4 Vorranggebiete Windenergienutzung

Im Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ sind drei Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen (siehe Kapitel 3.1.5). Das Vorranggebiet Nr. 37 „Biegen Ost“ ist zu großen Teilen identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Windpark Biegen“ der Gemeinde Briesen (Mark). Der

Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Die Teilflächen des Vorranggebiets Nr. 37 „Biegen Ost“, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. innerhalb der Sonderbaufläche „Windenergie“ liegen werden nachrichtlich übernommen. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen zur Sonderbaufläche in Kapitel 6.4.2 verwiesen.

8.5 Bau- und Bodendenkmale

Denkmalbereiche und Gartendenkmale

Flächenwirksame Denkmale (Denkmalbereiche und Gartendenkmale) werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB im FNP nachrichtlich übernommen. In der Gemeinde Briesen (Mark) betrifft dies nur das Gartendenkmal „Schlosspark Alt Madlitz“.

Baudenkmale

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG In ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs 1 BbgDSchG.

In der Gemeinde Briesen (Mark) sind die in Tabelle 8 aufgeführten Baudenkmale in der Denkmalliste eingetragen. Die Einzeldenkmale werden aufgrund des Maßstabs im FNP nicht in der Planzeichnung dargestellt, sind aber in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Tabelle 8: Baudenkmale in der Gemeinde Briesen (Mark)

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Alt Madlitz	Briesen (Mark)	Schlossstraße (gegenüber von Nr. 23)	Dorfkirche	09115097
Alt Madlitz	Briesen (Mark)	Schlossstraße (gegenüber von Nr. 23)	Zwei Mahlsteine, vor dem Eingang der Kirche	09115323
Alt Madlitz	Briesen (Mark)	Schlossstraße 28, 29	Gutshof mit großem Landschaftspark und Parkarchitekturen	09115294
Biegen	Briesen (Mark)	Dorfstraße 31	Dorfkirche	09115106
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)		Sowjetisches Ehrenmal, auf dem Friedhof	09115334
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)		Hirsch-Denkmal, im Wald am Pflasterweg nach Kersdorf	09115335

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)	Bahnhofstraße 27 a	Dorfkirche	09115107
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)	Frankfurter Straße 74	Martin-Andersen-Nexö-Schule	09115129
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)	Karl-Marx-Straße 11	Postgebäude (heute Wohnhaus)	09115147
Briesen (Mark)	Briesen (Mark)	Müllroser Straße 46	Dorfschule (heute Ärztehaus)	09115146
Drahendorf	Briesen (Mark)		Nadelwehr mit Bootsschleppe	09116167
Falkenberg	Briesen (Mark)	Dorfstraße	Dorfkirche	09115337
Kersdorfer Schleuse	Briesen (Mark)	An der Kersdorfer Schleuse 7, 9, 10, 12	Kersdorfer Schleuse mit technischen Anlagen, Bauten der Schleuse (Süd- und Nordkammer sowie Wassersparbecken, Brückenüberführung der Schleusenkammern), Schleusenwärterhaus mit Trafoturm, Werkstattgebäude auf der Nordseite, Maschinenhaus zwischen den beiden Schleusenkammern; zwei Wohnhäusern mit Nebengebäuden auf der Südseite der Schleusenanlage sowie Wohn- und Nebengebäude auf der Nordseite der Schleusenanlage, Spree-Oder-Wasserstraße, bei km 89,73	09115447
Wilmersdorf	Briesen (Mark)	Briesener Straße	Dorfkirche	09115330

Der jeweils aktuelle Stand der Denkmalliste des Landes Brandenburg wird auf der Internetseite des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) aktualisiert und fortgeführt (https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/).

Bodendenkmale

Die insgesamt 48 Bodendenkmale, die ganz oder teilweise im Gemeindegebiet liegen, sind der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

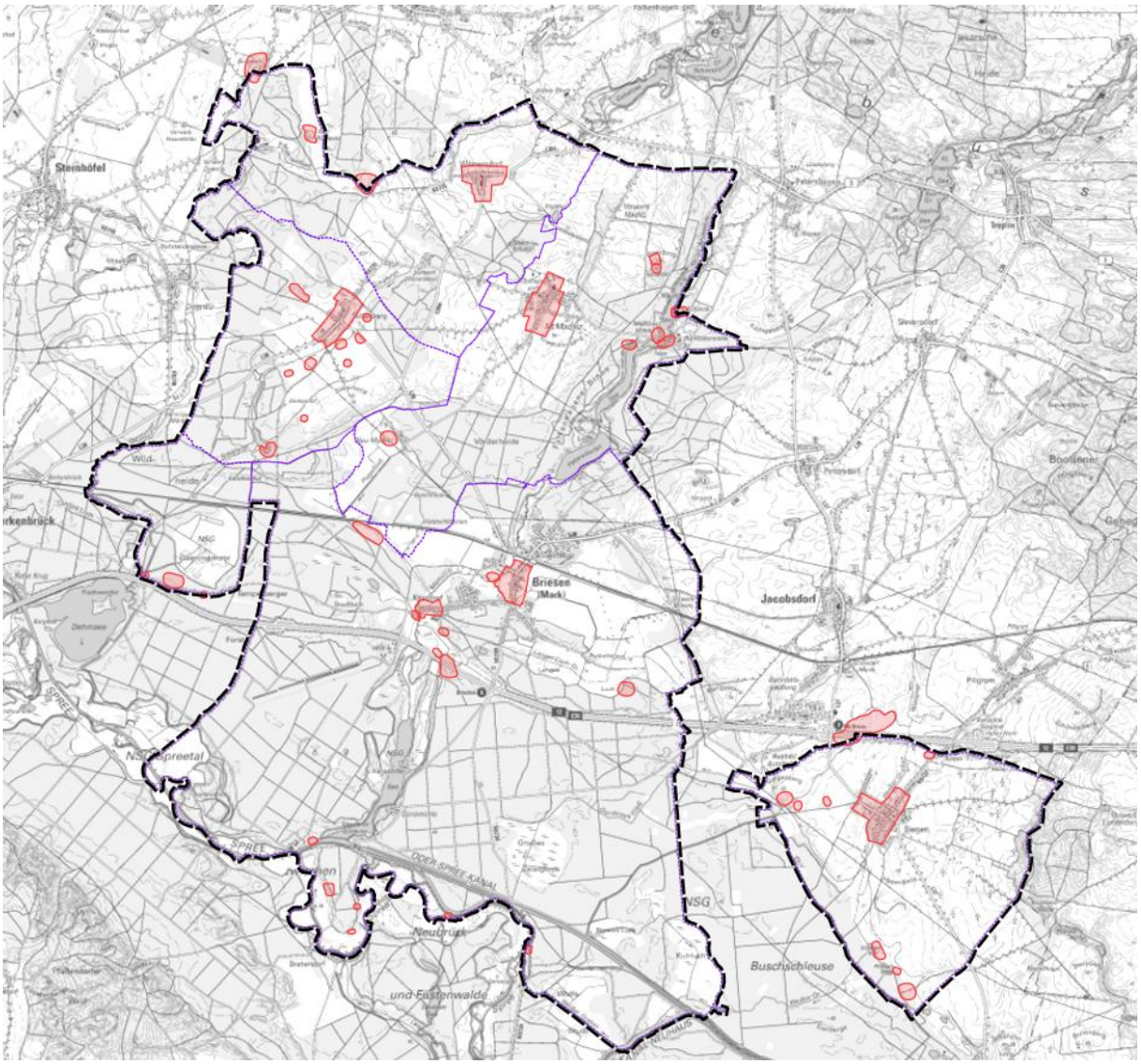


Abbildung 20: Übersichtskarte der Bodendenkmale in der Gemeinde Briesen (Mark) (Geobasis-DE/LGB 2026)

8.6 Bodenbelastungen

Im FNP sollen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der gegenwärtige Bestand der vorhandenen Altlasten und Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters

innerhalb des Geltungsbereichs des FNP erfasst. Hierbei wurden die Archiv-Datensätze aus dem aktiven Bestand genommen, da die Altlastenverdachte nicht immer sicher zu begründen waren.

Tabelle 9: Altlasten nach Altlastenkataster (Quelle: Landkreis Oder-Spree)

Registrier-nummer	***Ortsübliche Bezeichnung***	***Art***	***Rechtswert (ETRS 89/33)***	***Hochwert (ETRS 89/33)***
Aktiv				
224670012	am Spitzberg	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	452284	5800594
224670013	Alte Kiesgrube	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	452094	5800993
224670014	Kersdorf hinter dem Alters-heim	Sanierte Altablagerung	449815	5798774
224670015	Kersdorfer Schleuse	Sanierte Altablagerung	448445	5795306
224670016	Mullkippe Müllroser Straße	Sanierte Altablagerung	451395	5798535
224670034	Müllkippe Alt-Madlitz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451859	5803147
224670035	Müllkippe Neu-Madlitz	Sanierte Altablagerung	448907	5801625
224670036	Mullkippe Alt-Madlitz	Sanierte Altablagerung	452254	5803383
224670037	Vorwerk	Sanierte Altablagerung	449445	5804682
224670038	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	450394	5805331
224670039	Krähenberg	Sanierte Altablagerung	448445	5803752
224670040	Sautränke	Sanierte Altablagerung	447775	5804282
224670041	Müllkippe	Sanierte Altablagerung	455692	5795906
224670042	Schinderkieten	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	456112	5794456
224670043	Müllkippe Biegen	Sanierte Altablagerung	457722	5795286
224670044	MK Biegen	Sanierte Altablagerung	457641	5796645
224670147	Gülleablassplatz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	448634	5800040
224670163	Müllkippe Feldweg Biegen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	457383	5795208
224671004	ehem. Feldflugplatz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	448255	5803173

Registrier-nummer	***Ortsübliche Bezeichnung***	***Art***	***Rechtswert (ETRS 89/33)***	***Hochwert (ETRS 89/33)***
224671030	ehem. ACZ Briesen	Festgestellte Altlast-Alt-standort	451594	5799894
224671034	altes Glaswerk Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451254	5800314
224671060	Geflügelanlage Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	449495	5798935
224671062	Jungrinderanlage Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	450994	5799084
224671063	Werkstattgelände Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	450895	5799505
224671106	Vorwerk Wirtschaftshof	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	449310	5804622
224671121	ehem. LPG-Stützpunkt Brie-sen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451210	5800299
224671249	ehem. Tankstelle in Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	450886	5799722
224671253	Tankstelle Agrodienst in Briesen (Mark)	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451422	5800121
224671256	Tankstelle	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451362	5804143
224671264	ehem. Technikhof der LPG in Biegen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	456868	5795719
224671265	Schweinestall in Alt Madlitz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	450777	5803198
Archiv				
224671002	Werkstattgelände der ehem. LPG (P) Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	448035	5803892
224671003	Tierprduktionsanlage der ehem. LPG (T) Alt Madlitz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	447655	5803513
224671033	Sägewerk Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451474	5800214
224671061	Kälberanlage Briesen	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	452354	5800084

Registrier-nummer	***Ortsübliche Bezeichnung***	***Art***	***Rechtswert (ETRS 89/33)***	***Hochwert (ETRS 89/33)***
224671105	Hof und Gebäude der ehem. LPG Alt Madlitz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	450961	5804016
224671107	Kartoffelsortieranlage	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	449621	5804436
224671252	BHG Briesen (Mark)	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451647	5800061
224671255	Silo	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	449553	5804424
224671257	Biegener Gärtnerei	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	456700	5795901
224671266	Milchviehanlage in Alt Madlitz	Altlastverdächtige Fla-che-Altablagerung	451011	5804068

8.7 Bundeswasserstraßen

Im Geltungsbereich des FNP befindet sich die Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) (Ident-Nr. 6501 – km 88,7 – 93,0) sowie die mit ihr verbundenen Bundeswasserstraßen:

- 6553 — Flussstrecke Drahendorfer Spree bei km 88,74
- 6554 — Kersdorfer See Einfahrt bei SOW km 89,42
- 6555 — Altstrecke bei SOW km 90,84
- 6556 — Altstrecke Sandfurth West bei SOW km 92,9
- 6557 — Altstrecke Sandfurth Ost bei SOW km 93,86

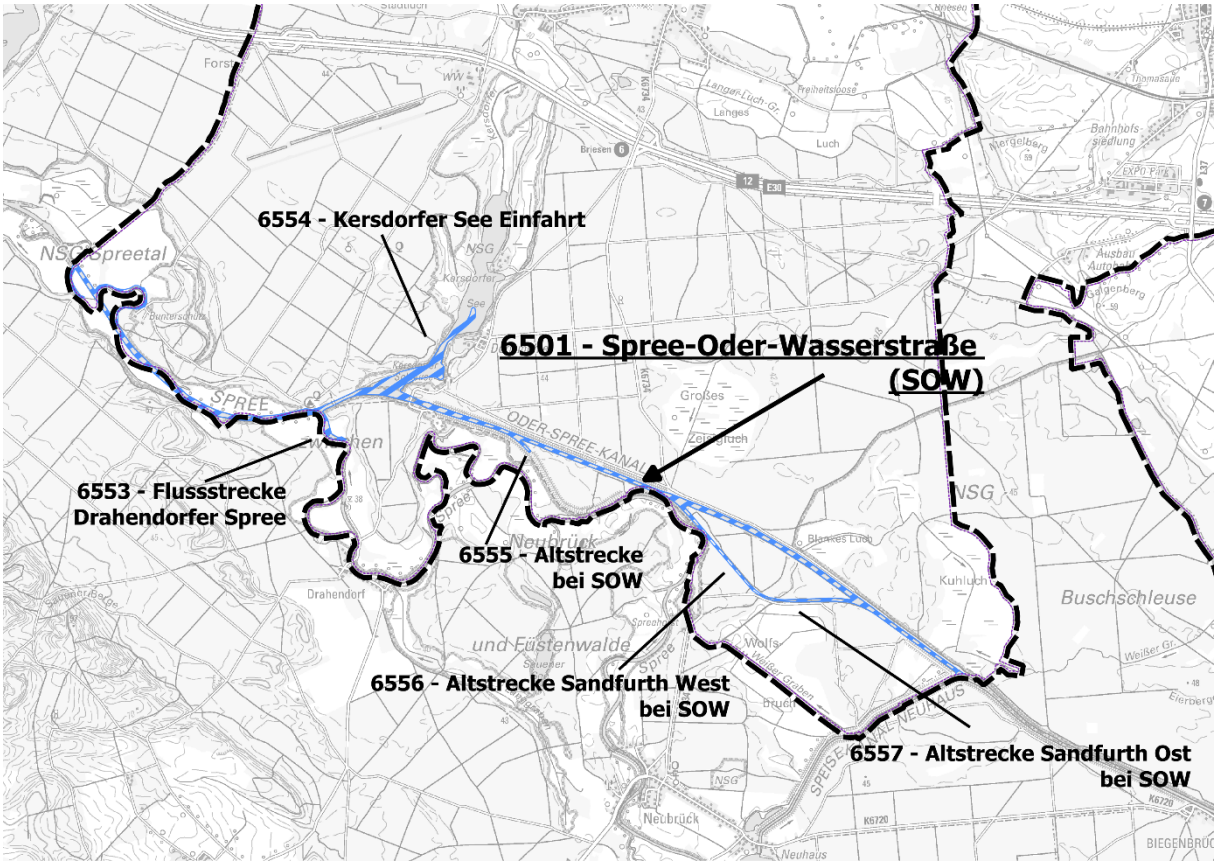


Abbildung 21: Bundeswasserstraßen der WSV im Geltungsbereich des FNP (Geobasis-DE/LGB 2026)

8.8 Belange des Immissionsschutzes

Folgende nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen befinden sich gemäß Landesamt für Umwelt innerhalb des Gemeindegebietes:

Tabelle 10: genehmigungsbedürftige Anlagen gem. BImSchG (Quelle: Landesamt für Umwelt)

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4 BImSchV
Biegen	Märkische Windkraft 101 GmbH & Co. KG	WKA 3 Enercon E-40	458560	5796211	1.6.2V
Biegen	Wind 16 ApS	WKA 1 V25025 Vestas V90	457139	5796788	1.6.2V
Biegen	Wind 16 ApS	WKA 2 V25021 Vestas V90	457603	5796512	1.6.2V
Biegen	Wind 16 ApS	WKA 3 V25024 Vestas V90	458008	5796630	1.6.2V

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4 BImSchV
Biegen	Wind 16 ApS	WKA 4 V25022 Vestas V90	457899	5796354	1.6.2V
Biegen	Wind 16 ApS	WKA 5 V25023 Vestas V90	458363	5796510	1.6.2V
Biegen	Windmüllerei Biegen IV, V & VI GmbH	WKA 04 Enercon E-138 (WM25)	457625	5794760	1.6.2V
Biegen	Windmüllerei Biegen IV, V & VI GmbH	WKA 05 Enercon E-138 (WM26)	458035	5794604	1.6.2V
Biegen	Windmüllerei Biegen IV, V & VI GmbH	WKA 06 Enercon E-138 (WM27)	458368	5794421	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 1 Vestas V136 3,45 MW STE	458199	5795020	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 2 Vestas V136 3,45 MW STE	458762	5794736	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 3 Vestas V136 3,45 MW STE	457920	5795341	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 4 Vestas V136 3,45 MW STE	458747	5795102	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 5 Vestas V136 3,45 MW STE	458030	5795788	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 6 Vestas V136 3,45 MW STE	458537	5795396	1.6.2V
Biegen	Windpark Biegen GmbH & Co. KG	WKA 7 Vestas V136 3,45 MW STE	458493	5795711	1.6.2V
Biegen	Windmüllerei Biegen I, II & III GmbH & Co. KG	WKA I Enercon E-138 EP3/STE	457576	5794403	1.6.1G
Biegen	Windmüllerei Biegen I, II & III GmbH & Co. KG	WKA II Enercon E-138 EP3/STE	457780	5794100	1.6.1G
Biegen	Windmüllerei Biegen I, II & III GmbH & Co. KG	WKA III Enercon E-138 EP3/STE	458169	5794060	1.6.1G
Biegen	Windpark Blanke Holle 2	WKA 1 Vestas V150	458267	5796077	1.6.2V

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4 BImSchV
	GmbH & Co. KG				
Briesen	Fürstenwalder Vieh- und Fleisch GmbH Briesen	Hennenanlage	449470	5798917	7.1.1.2V
Briesen	Ländliche Dienstleistungsgenossen Agrodienst eG	Mobile Brecher- und Aufbereitungsanlage	451555	5799750	8.11.2.4V
Briesen	Ländliche Dienstleistungsgenossen Agrodienst eG	Anlage zum Be- und Entladen von Schüttgütern	451536	5799833	9.11.1V
Briesen	remineral Entsorgung & Logistik GmbH	Altholzaufbereitungsanlage	451460	5799894	8.11.1.1EG
Vor Inbetriebnahme					
Alt Madlitz	GBB Windpark Madlitz GmbH & Co. KG	WKA 1 Nordex N149/5.X	450078	5801839	1.6.2V
Alt Madlitz	GBB Windpark Madlitz GmbH & Co. KG	WKA 2 Nordex N149/5.X	450367	5801483	1.6.2V
Alt Madlitz	GBB Windpark Madlitz GmbH & Co. KG	WKA 3 Nordex N149/5.X	450861	5801965	1.6.2V
Alt Madlitz	GBB Windpark Madlitz GmbH & Co. KG	WKA 4 Nordex N149/5.X	450814	5801504	1.6.2V
Alt Madlitz	GBB Windpark Madlitz GmbH & Co. KG	WKA 5 Nordex N149/5.X	451398	5802170	1.6.2V
Im Genehmigungsverfahren					
Biegen	ABO Wind AG	WKA 1 Vestas V150	456487	5793928	1.6.2V
Biegen	ABO Wind AG	WKA 2 Vestas V150	456909	5794066	1.6.2V
Biegen	Notus energy Plan GmbH & Co. KG	WKA 1 Vestas V150-6.0 (Repowering)	458644	5796063	1.6.2V
Biegen	Windmüllerei Biegen GmbH & Co. KG	WKA 1 (VIII) Enercon E-138 EP3	457289	5794016	1.6.2V

Ortsteil	Betriebsstätten-Name	Bezeichnung	Ostwert	Nordwert	Nr. 4 BImSchV
		E3			
Biegen	Eurowind Energy GmbH	WKA 1 Vestas V162-5.6 (Repowering)	457605	5796461	1.6.2V
Biegen	Eurowind Energy GmbH	WKA 2 Vestas V162-5.6 (Repowering)	458428	5796523	1.6.2V

9. Flächenbilanz

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich die nachstehenden Flächengrößen und -anteile.

Tabelle 11: Flächenbilanz des FNP

Flächendarstellung	Größe (in ha)	Anteil
Wohnbauflächen	128,1	1,1 %
Gemischte Bauflächen	91,3	0,8 %
Gewerbliche Bauflächen	19,3	0,2 %
Sonderbauflächen	343,2	3,1 %
Flächen für den Gemeinbedarf	4,3	< 0,1 %
Versorgungsflächen	27,5	0,2 %
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	75,7	0,7 %
Bahnflächen	32,0	0,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.565,0	31,9 %
Flächen für Wald	6.474,5	58,0 %
Wasserflächen	202,9	1,8 %
Grünflächen	203,9	1,8 %
Gesamtsumme	**11.167,7**	**100,0 %**

10. Umweltbericht

Zum Flächennutzungsplan wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist als separates Dokument Teil der Begründung.

11. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung 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.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren Ortsteilen im Siedlungsraum (Kartengrundlage: DTK100) 5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 11
Abbildung 3: Vorranggebiete Windenergienutzung 14
Abbildung 4: Räumliches Leitbild für die gesamte Gemeinde Briesen (Mark), 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk 21
Abbildung 5: Räumliches Leitbild für den Kernort Briesen, 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk. 22
Abbildung 6: Übersichtsplan – Überlegungen zur Trassenführung. (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH) 23
Abbildung 7: Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Mobilitätsangebote im GEK, Gruppe Planwerk 24
Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich und geplante Nahversorgungslage gem. Nahversorgungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark) (Quelle: BBE Handelsberatung GmbH) 25
Abbildung 9: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Ortsteil Briesen (Landesamt für Bauen und Verkehr) 28
Abbildung 10: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk 29
Abbildung 11: Altersstruktur im Vergleich, 2023. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk 30
Abbildung 12: Im Rahmen der Aufstellung des FNP geprüfte Nahversorgungsstandorte 45
Abbildung 13: verworfene Änderungsflächen (Neuausweisung von Wohnbauflächen) im Ortsteil Briesen 54
Abbildung 14: verworfene Änderungsflächen im Ortsteil Alt Madlitz (Rücknahme von Bau- und Grünflächen, links) und im Ortsteil Falkenberg (Neuausweisung von Wohnbauflächen, rechts) 54
Abbildung 15: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Naturschutzgebiete 128
Abbildung 16: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiete 129
Abbildung 17: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen FFH-Gebiete 131
Abbildung 18: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen 132
Abbildung 19: Übersicht über die im FNP vermerkten Gebiete mit Hochwasserrisiko (HQ extrem) und der festgesetzten Überschwemmungsgebiete 133
Abbildung 20: Übersichtskarte der Bodendenkmale in der Gemeinde Briesen (Mark) (Geobasis-DE/LGB 2026) 136
Abbildung 21: Bundeswasserstraßen der WSV im Geltungsbereich des FNP (Geobasis-DE/LGB 2026) 140

13. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorranggebiete für Windenergienutzung in der Gemeinde Briesen (Mark), 2026. RPG Oderland-Spree 14
Tabelle 2: Stand der Flächennutzungsplanung 16
Tabelle 3: rechtsverbindliche Bebauungspläne seit 1999 18
Tabelle 4: Bauleitpläne im Verfahren 19
Tabelle 5: Rechtskräftige Satzungen nach §§ 34-35 BauGB 19
Tabelle 6: Übersicht über die Anrechnung von Änderungsflächen im Flächennutzungsplan auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) und die Wachstumsreserve (WR) gem. Z 5.5 bzw. Z 5.7 LEP HR 38
Tabelle 7: Grundsätze zur Entwicklung von Baugebieten aus den Bauflächen des FNP 42
Tabelle 8: Baudenkmale in der Gemeinde Briesen (Mark) 134
Tabelle 9: Altlasten nach Altlastenkataster (Quelle: Landkreis Oder-Spree) 137
Tabelle 10: genehmigungsbedürftige Anlagen gem. BImSchG (Quelle: Landesamt für Umwelt) 140
Tabelle 11: Flächenbilanz des FNP 143