

Gemeinde Briesen (Mark)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Begründung

Stand: August 2025

Vorentwurf

Impressum

**Herausgeber und fachliche
Betreuung:**

Gemeinde Briesen (Mark)

vertreten durch das Amt Odervorland

Bahnhofstraße 3-4

15518 Briesen (Mark)

Fachliche Betreuung durch:

Amt Odervorland

Dipl.-Ing. Christfried Tschape

Dipl.-Ing. Hans-Christian Trapp

Telefon: +49 33607 897 62

E-Mail: bauamt@amt-odervorland.de

Internet: www.amt-odervorland.de

mit Unterstützung von:

FIRU mbH

**Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen
der Raum- und Umweltplanung mbH**

Niederlassung Berlin

Berliner Straße 10

13187 Berlin

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

Julian Boldt, M. Sc.

Jonas Germer, M. Sc.

Luiz Francischetto, B. Sc.

Daria Kariakina, B. Sc.

Telefon: 030 302887750

Fax: 030 3028877529

E-Mail: firu-berlin@firu-mbh.de

Internet: www.firu-mbh.de

und

FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG MbB

Belziger Straße 25

10823 Berlin

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Helge Herbst

Dipl.-Ing. Ralf Wegner

Lisa Heinsch, M.Sc.

Klara Maria Lappalainen, B.Sc.

Telefon: +49(0)30.20009760

Fax: +49(0)30.200097699

E-Mail: buero@fjp.berlin

Internet: <https://www.fjp.berlin/de/>

Stand:

August 2025

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	11
3.1.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	12
3.1.4	Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree	12
3.1.5	Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“	13
3.2	Übergeordnete Fachplanungen und Konzepte.....	14
3.2.1	Landschaftsrahmenplan Oder-Spree	14
3.2.2	Gewerbeflächenkonzept Brandenburg	15
3.3	Kommunale Planungen	15
3.3.1	Flächennutzungspläne	15
3.3.2	Bebauungspläne	16
3.3.3	Satzungen nach §§34-35 BauGB.....	18
3.3.4	Landschaftsplan	18
3.3.5	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK 2040).....	19
3.3.6	Städtebauliches Entwicklungskonzept	22
3.3.7	Nahversorgungskonzept (NVK).....	24
3.3.8	Lärmaktionsplan für die Gemeinde Briesen (Mark)	25
3.3.9	Gesamträumliches Konzept zur Ermittlung von geeigneten Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.....	25
3.3.10	Gebietskulisse für Wohnraumförderung	26
4.	Bedarfsdarstellung und Bedarfsermittlung für den Zielhorizont 2040	27
4.1	Bevölkerung und Wohnen	27

4.2	Wirtschaft und Gewerbe.....	30
4.3	Soziale Daseinsvorsorgeeinrichtungen	31
5.	Grundsätze der Flächennutzungsplanung	34
5.1	Ziele der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung.....	34
5.2	Verkehr und Infrastruktur	35
5.3	Ziele der Freiraumentwicklung	35
5.4	Methodisches Vorgehen und Darstellungssystematik	35
5.5	Darstellungsschärfe und Entwicklungsgrundsätze für Bebauungspläne	36
6.	Allgemeine Begründung der Darstellungen im Flächennutzungsplan	38
6.1	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 1 BauGB)	38
6.2	Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 1 BauGB)	38
6.3	Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 1 BauGB)	38
6.4	Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 1 BauGB)	39
6.4.1	Windenergie	39
6.5	Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 BauGB)	40
6.6	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 3 BauGB)	41
6.7	Bahnflächen (§ 5 Abs. 3 BauGB).....	42
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB).....	42
6.9	Grünflächen (§ 5 Abs. 5 BauGB).....	42
6.10	Wasserflächen (§ 5 Abs. 7 BauGB).....	42
6.11	Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 9a BauGB).....	43
6.12	Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 9b BauGB)	43
6.13	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 10 BauGB)	43
7.	Begründung der Änderungen	44
7.1	Ortsteil Alt Madlitz.....	44
7.1.1	Neuausweisung von Bauflächen.....	45
7.1.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	46
7.1.3	Rücknahme von Bauflächen	47
7.1.4	Sonstige Änderungen.....	50
7.2	Ortsteil Biegen	51
7.2.1	Neuausweisung von Bauflächen.....	52

7.2.2	Rücknahme von Bauflächen	54
7.3	Ortsteil Briesen	55
7.3.1	Neuausweisung von Bauflächen.....	56
7.3.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	78
7.3.3	Rücknahme von Bauflächen	89
7.3.4	Sonstige Änderungen.....	93
7.4	Ortsteil Falkenberg.....	98
7.4.1	Neuausweisung von Bauflächen.....	99
7.4.2	Rücknahme von Bauflächen	102
7.5	Ortsteil Wilmersdorf	103
7.5.1	Neuausweisung von Bauflächen.....	104
7.5.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	107
7.5.3	Rücknahme von Bauflächen	108
8.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	112
8.1	Bodenbelastungen	112
8.2	Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes	112
8.2.1	Naturschutzgebiete	112
8.2.2	Landschaftsschutzgebiete	114
8.2.3	Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete).....	115
8.3	Trinkwasserschutz.....	116
8.4	Hochwasserrisikogebiete	117
8.5	Geplante Vorranggebiete Windenergieanlagen	118
8.6	Baudenkmalerschutz und Bodendenkmale	119
9.	Flächenbilanz.....	120
10.	Umweltbericht	121
11.	Rechtsgrundlagen	122
12.	Abbildungsverzeichnis	123
13.	Tabellenverzeichnis	124

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 Jahren definiert werden. Die Ergebnisse des GEK sollen im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplans finden zudem vertiefende städtebauliche Untersuchungen zur zukünftigen Hapterschließung 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

städtebauliche 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 Abpassung 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 den 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 2023, Seite 13
- Beschluss über die Billigung und Auslegung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans am XXX (Beschluss-Nr. XX/2025 (52-LEG2024))
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB von XXX bis XXX,
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom XXX

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 Münchenberg 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.

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 km²). (Abbildung 1)

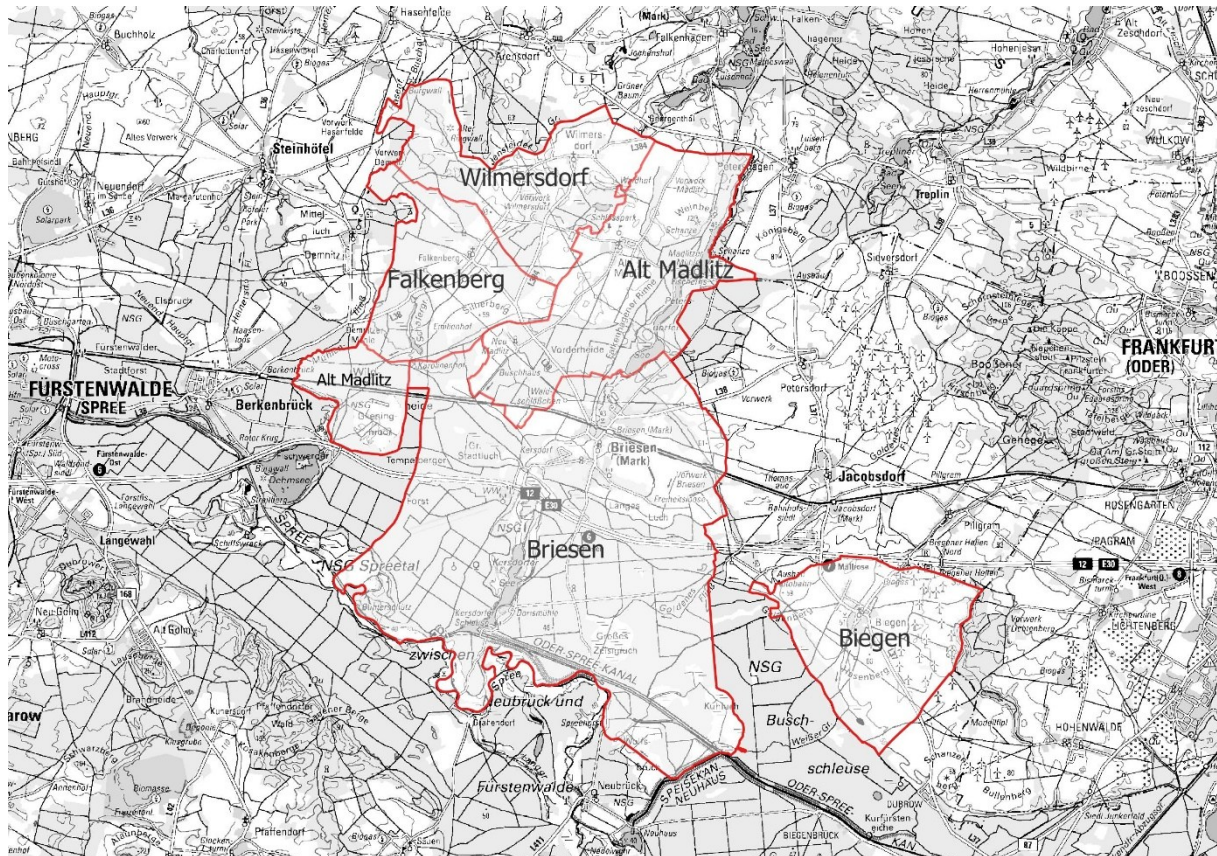


Abbildung 1: Lage der Gemeinde Briesen (Mark) mit ihren Ortsteilen im Siedlungsraum (Kartengrundlage: DTK100)

2.3 Siedlungsstruktur- und -geschichte

Das Gemeindegebiet in seiner heutigen Struktur entstand infolge von Gebietsreformen der Jahre 1950, 2002 und 2014, als die damals selbständige 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 historische 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 Dorfkern 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 Urstromtal, der nördliche Teil des Gebiets liegt auf der Lebus-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 an 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, GVBl. 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]

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 Freiraumpotentialen 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 Anslusserfordernisse des Gewerbes. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll zudem bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen.

Außerhalb der Zentralen Orten 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 Kohlenstoffsinken zur CO₂-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 Schadenverringering 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:

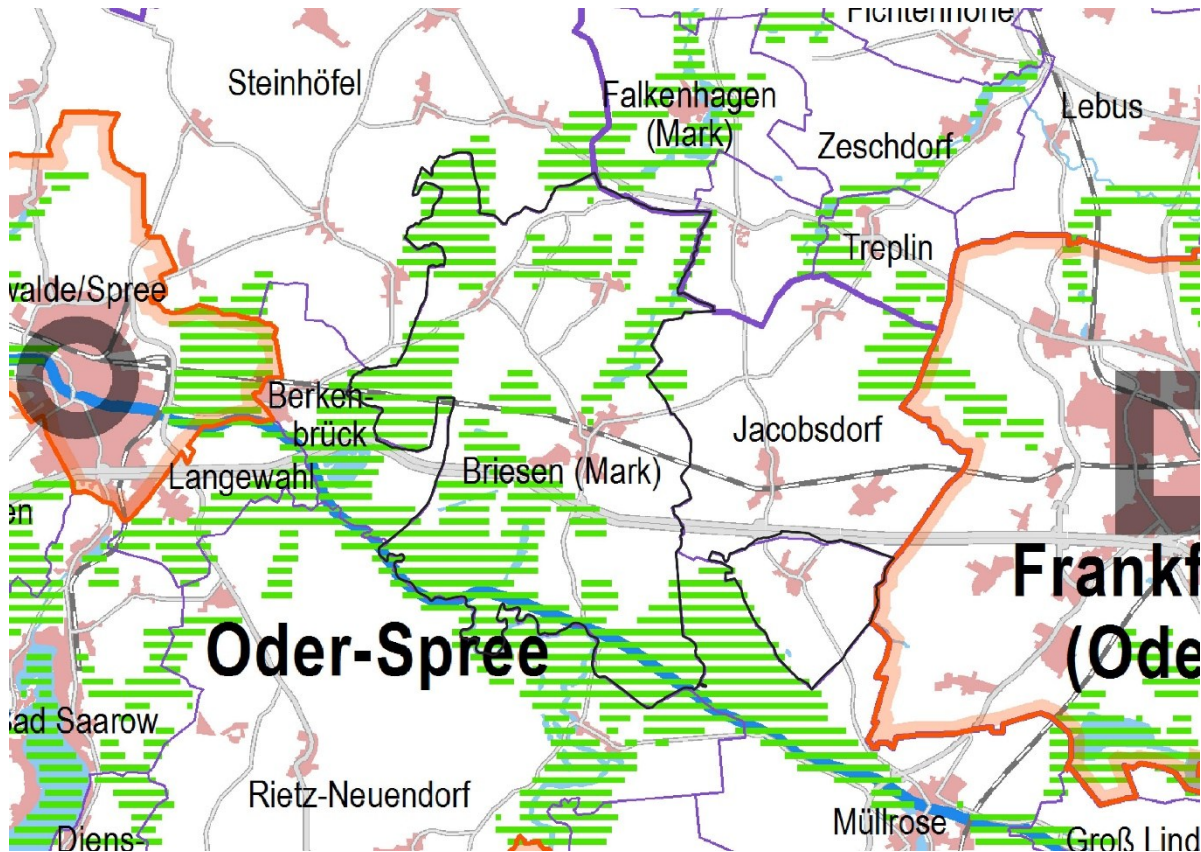


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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)]

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 den 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“

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree wurde am 2. Juni 2025 durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree bestätigt. Der dazugehörige Umweltbericht wurde zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen befinden sich im Beteiligungsverfahren (Stand Juli 2025).

In der Region Oderland-Spree muss nach Artikel 1 BbgFzG das regionale Teilflächenziel von mindestens 1,8% bis 31. Dezember 2027 erreicht werden. Im Planentwurf 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: relevante Vorranggebiete für Windenergienutzung, 2025. RPG Oderland-Spree

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

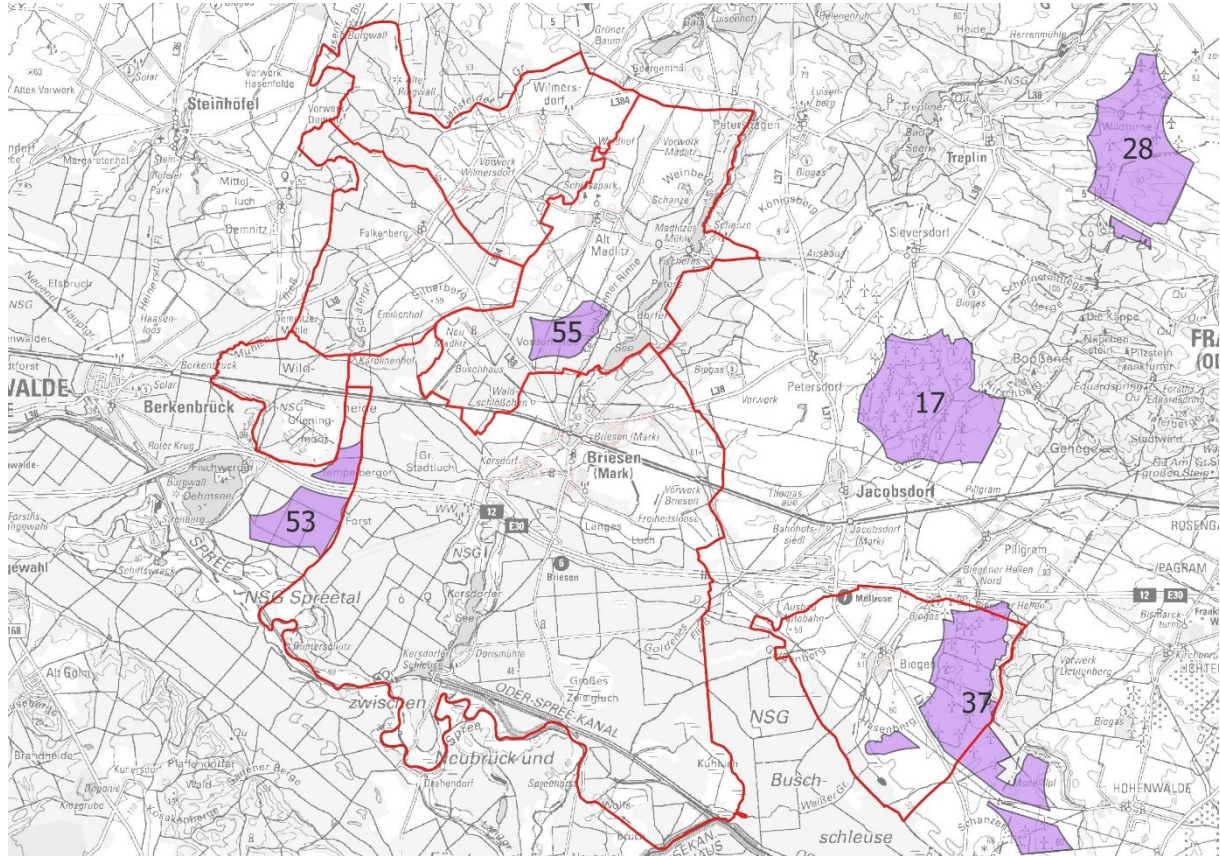


Abbildung 3: Vorranggebiete Windenergienutzung

Die geplanten Festlegungen des Teilregionalplans werden in den Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, entfalten die Festlegungen bisher noch keine verbindliche Wirkung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4a ROG sind ggf. auch schon vor In-Kraft-Treten des Regionalplans 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 vermarktbare, 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 struktureller 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	01.00.2000	

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)
„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)
BP 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 Wochenendhausgebiet (SO) + 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 Sonnenenergie (SO)
BP „Windpark Biegen“	28.05.2025	Sonstiges Sondergebiet (SO 1) "Windenergienutzung" Sonstiges 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	Vorentwurf, Juli 2023	Sonstiges Sondergebiet „Grund- und Nahversorgung (GNV)“
BP Wohngebiet an der Karl-Marx-Straße "Hermann Jeske"	Vorentwurf, Oktober 2021	Allgemeines Wohngebiet (WA)
BP „Sägewerk Briesen“ + Änderung FNP	2. Entwurf, August 2022	Gemischte Baufläche (M) Gewerbegebiet (GE)
BP „Sondergebiet Tischlerei“ + Änderung FNP	Entwurf, Mai 2021	Sonstiges Sondergebiet „Tischlerei“ (SO)

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 (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	Ergänzungssatzung Falkenberg
	29.12.1998	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Falkenberg
Wilmersdorf	01.08.1996	Außenbereichssatzung Wilmersdorf
	1. Änderung 01.04.2005	
	01.08.1996	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wilmersdorf
	1. Änderung 22.02.2025	

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

3.3.4 Landschaftsplan

Für das Amt Odervorland existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, der sich momentan in der Neuaufstellung befindet. Zum Stand des Vorentwurfs der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist das Verfahren zum Landschaftsplan noch nicht so weit fortgeschritten, um konkret Einfluss in den

Flächennutzungsplan finden zu können. Die Inhalte der Neuaufstellung des Landschaftsplans werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. (Stand: August 2025)

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 Potentiale 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 der Entwicklungsziel 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



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

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.

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

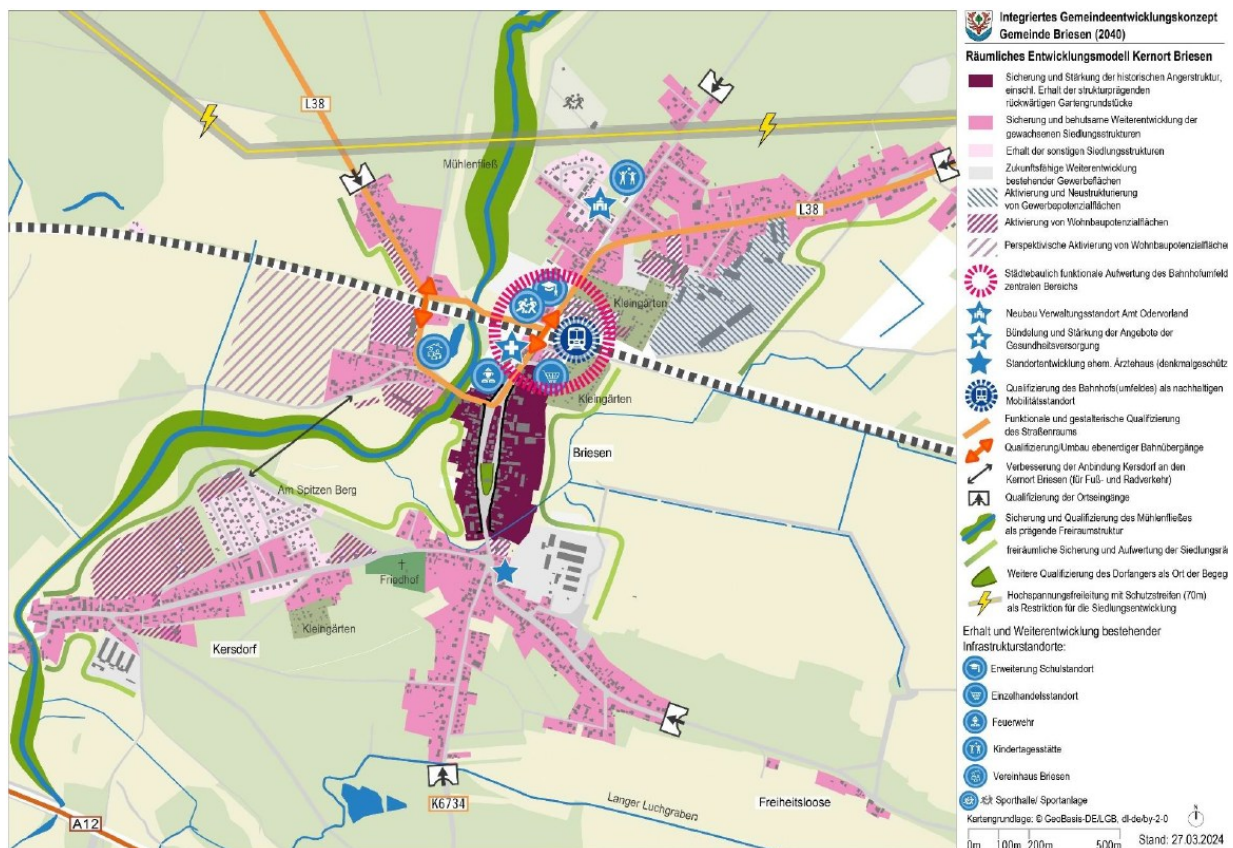


Abbildung 5: Räumliches Leitbild für den Kernort Briesen, 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk.

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

3.3.6 Städtebauliches Entwicklungskonzept

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 Vorentwurf des 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 beschränkte, 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 soll für den Ortskern Briesen in einer ersten Stufe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ein Erschließungskonzept erarbeitet werden.

Stufe 1: Erschließungskonzept



Abbildung 6: Übersichtsplan – Überlegungen zur Trassenführung und Vertiefungsbereiche.

Im Rahmen der Aufstellung des Erschließungskonzepts ist eine verkehrliche Variantenuntersuchung zur Neuordnung der übergeordneten Erschließung (L38) vorgesehen. Während der ersten Stufe soll eine Verlagerung der bestehenden Bahnübergänge geprüft werden. Bedingt durch die eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, wird eine Verlagerung entweder in westliche oder östliche Richtung untersucht.

Die möglichen Varianten der Trassenführung werden in den Flächennutzungsplan als Trassensicherung in die Planzeichnung übernommen. Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage des fortgeschrittenen Erschließungskonzepts die Darstellung im Flächennutzungsplan weiter angepasst, unter anderem mit zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Bahnübergänge (u. a. planfreie Querungen wie Unterführungen).

Stufe 2: Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld



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

Das Bahnhofsumfeld weist einen hohen Verbesserungsbedarf hinsichtlich der Aufenthaltsqualität auf, insbesondere im Hinblick auf die wachsende Zahl an Einwohnern, Schüler und Pendler.

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.

3.3.7 Nahversorgungskonzept (NVK)

Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegt ein Nahversorgungskonzept vor, das im Oktober 2024 von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet wurde und 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 nahversorgungsrelevanter Marktpotential wurde bezogen auf den Bevölkerungsstand vom Ende 2023 und beträgt ca. 11,9 Mio. €. Der Ortskern Briesen wurde als zentraler Versorgungsbereich identifiziert. 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.

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 wird sich positiv auf die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde auswirken.

Anschließend wird die Etablierung der kleinteiligen Lebensmittel-Fachgeschäfte (Convenience Stores) in kleinen Ortssteilen als Lösung für die Nahversorgung im fußläufigen Wohnumfeld thematisiert.

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 Lärminderungsmaßnahmen. 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.

Der 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

4. Bedarfsdarstellung und Bedarfsermittlung für den Zielhorizont 2040

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 9).

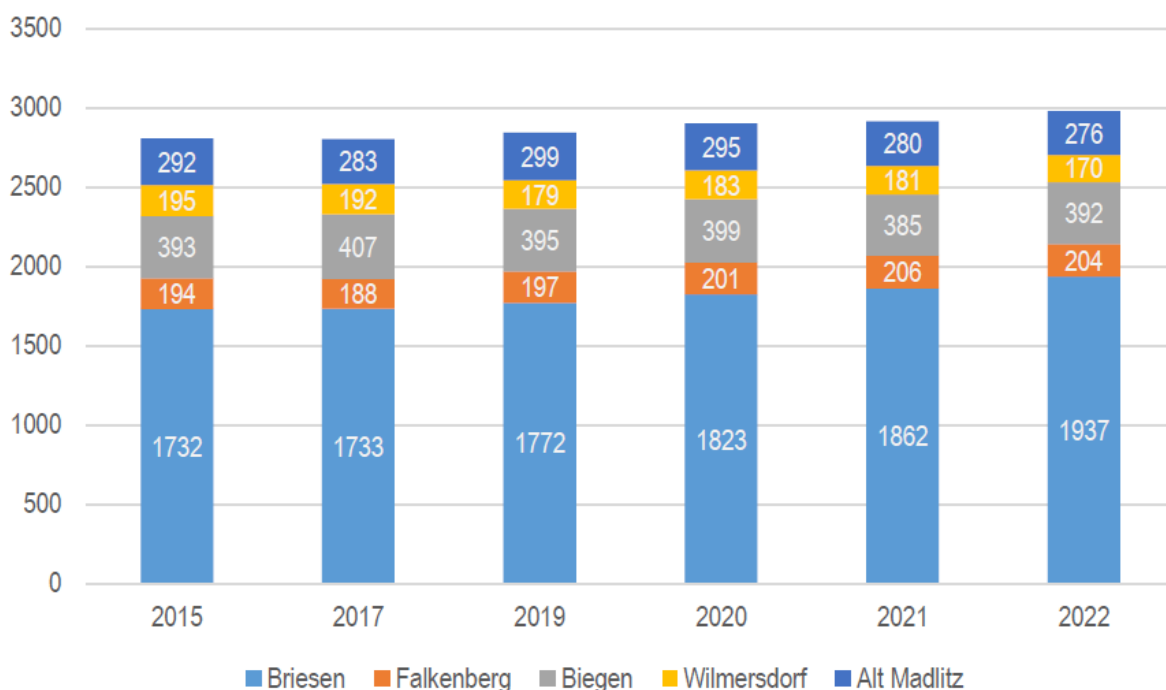


Abbildung 9: Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk

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 10). 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.

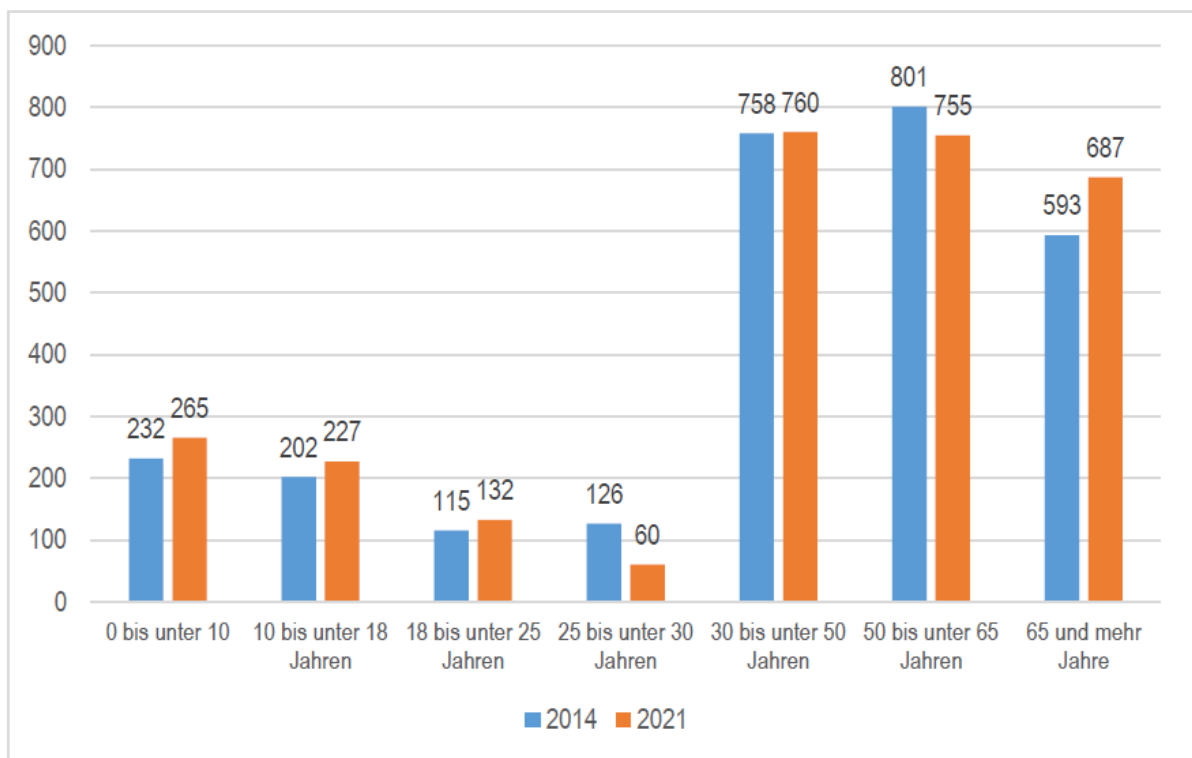


Abbildung 10: Altersstruktur im Vergleich, 2023. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk

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 Potential 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 Planung, unter anderem 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 ihre 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.

Konfliktpunkte zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sollen vermieden werden. Insofern werden großflächige Gewerbeflächen teilweise auch außerhalb der derzeitigen Siedlungsbereiche ausgewiesen, um Konflikte durch Immissionen und die Verkehrsbelastung zu vermeiden.

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 Verkehr und Infrastruktur

Wie in Kapitel 3.3.6 erläutert, soll die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung im Ortskern Briesen untersucht werden. Ziel ist es, vorsorglich die Voraussetzungen zum perspektivischen Ersatz der beschränkten Bahnübergänge durch niveaufreie Über- oder Unterführungen herzustellen. Gleichzeitig soll eine neue Bahnquerung auch der Erschließung vorhandener und geplanter Baugebiete dienen, um Doppellerschließungen zu vermeiden. Dazu kommen neue Straßenverbindungen östlich oder westlich des Ortskerns von Briesen in Frage. Im weiteren Verfahren werden die Planungen konkretisiert und ggf. angepasst. Für eine bessere Verknüpfung der Gemeinde Briesen (Mark) mit der südlich angrenzenden Gemeinde Rietz-Neuendorf wird zudem die seit langem geplante Querung des Oder-Spree-Kanals als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt.

5.3 Ziele der Freiraumentwicklung

Die Flächendarstellungen für die Freiräume außerhalb der bebauten Siedlungsflächen wurden für den Vorentwurf nur punktuell aktualisiert. Eine systematische Anpassung der Flächendarstellungen erfolgt im Rahmen des Entwurfs auf Grundlage des dann vorliegenden Entwurfs des Landschaftsplans.

5.4 Methodisches Vorgehen und Darstellungssystematik

Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegen aktuell 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 Neuauftellung des Flächennutzungsplans werden die zeichnerischen Darstellungen vollständig neu erstellt.

Die Erarbeitung des Vorentwurfs 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 sehr 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.

5.5 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 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.

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)	Dorfgebiete (MD)
	Reine Wohngebiete (WR)	Dörfliche Wohngebiete (MDW)
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	Mischgebiete (MI)
	Besondere Wohngebiete (WB)	Urbane Gebiete (MU)

	Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im WA <u>allgemein</u> zulässig wären	Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im WA <u>ausnahmsweise</u> zulässig wären
Gemischte Baufläche (M)	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 <u>allgemein</u> zulässig wären	Kleinsiedlungsgebiete (WS) Reine Wohngebiete (WR) Allgemeine Wohngebiete (WA) Besondere Wohngebiete (WB) Gewerbegebiet (GE) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im MD, MDW, MI und MU <u>ausnahmsweise</u> zulässig wären
Gewerbliche Bauflächen (G)	Gewerbegebiet (GE) Industriegebiet (GI) Sondergebiete (SO) oder Flächen für den Gemeinbedarf, soweit die zulässigen Nutzungen im GE und GI <u>allgemein</u> 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 <u>ausnahmsweise</u> zulässig wären
Sonderbaufläche (S)	Sondergebiete (SO), soweit deren Zweckbestimmung mit der im FNP dargestellten Zweckbestimmung der Sonderbaufläche vereinbar ist	

Tabelle 6: 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 6 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 5.4). Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für diese Flächen wird 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. 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. 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. 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.

6.4 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 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 und der Kersdorfer Schleuse)
- Ferienhäuser (Dorismühle am Kersdorfer See)
- Beherbergung (Madlitzer Mühle und 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 „Schleuse“ dargestellt.

Für die Nahversorgungsstandorte erfolgt zudem die Darstellung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Dies erfolgt zum einen für den bestehenden Lebensmittelmarkt südlich des Bahnhofs und zum anderen für zwei potenzielle Standorte in der Frankfurter Straße und der Karl-Marx-Straße. Perspektivisch ist allerdings nur die Errichtung eines zusätzlichen Nahversorgers geplant. Die beiden neuen Standorte werden im Vorentwurf als Varianten dargestellt. Im Rahmen des Entwurfs erfolgt voraussichtlich die Festlegung auf einen Standort.

6.4.1 Windenergie

Die Steuerung der Windenergienutzung unterliegt besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen, die teilweise auch im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Gemäß den § 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. Ein Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree aus dem Sommer 2025 liegt vor (siehe Kapitel 3.1.5).

Die geplanten Vorranggebiete für Windenergie im Gemeindegebiet werden im Flächennutzungsplan vermerkt bzw. nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 8.5). 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. Bis dahin können sich im Verfahren noch Änderungen an den Abgrenzungen der Vorranggebiete ergeben.

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. 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 Sonderbaufläche Windenergie dargestellt und gesichert. Auch hier gilt, dass die Windenergienutzung Vorrang vor anderen Nutzungen innerhalb der Sonderbaufläche hat.

6.5 Anlagen und Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 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 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 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 des Oder-Spree-Kanals und der Ausbau als überörtliche Hauptverkehrsstraße wird im Flächennutzungsplan zunächst entsprechend der Planungen der Vergangenheit dargestellt. Inwieweit diese Planungen weiterhin aufrecht erhalten werden wird im weiteren Verfahren geklärt.

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 Bahnquerung (Unter- /Überführung) werden auch die möglichen Trassenverläufe als Trassensicherung im FNP dargestellt. 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. Dies wird ggf. im Rahmen des Entwurfs in der Planzeichnung ergänzt.

6.7 Bahnflächen (§ 5 Abs. 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 Kenntnisstand der Gemeinde Briesen (Mark) ist lediglich das westliche Anschlussgleis, dass den Gewerbestandort an der Frankfurter Straße anbindet, in Nutzung gewesen und planungsrechtlich zu berücksichtigen.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Im Flächennutzungsplan wird das Wasserwerk Briesen als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Weitere gesamtgemeindlich bedeutsame Anlagen für Ver- und Entsorgung sind weder geplant noch im Bestand vorhanden.

6.9 Grünflächen (§ 5 Abs. 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)

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

6.10 Wasserflächen (§ 5 Abs. 7 BauGB)

Die Darstellung der Wasserflächen erfolgt im Vorentwurf zunächst aufbauend auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen überprüft und ggf. angepasst.

6.11 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 9a BauGB)

Die Darstellung der Landwirtschaftsflächen erfolgt im Vorentwurf zunächst aufbauend auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans überprüft und ggf. angepasst.

6.12 Flächen für den Wald (§ 5 Abs. 9b BauGB)

Die Darstellung der Waldflächen erfolgt im Vorentwurf zunächst aufbauend auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans überprüft und ggf. angepasst.

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

Die Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans ergänzt.

7. Begründung der Änderungen


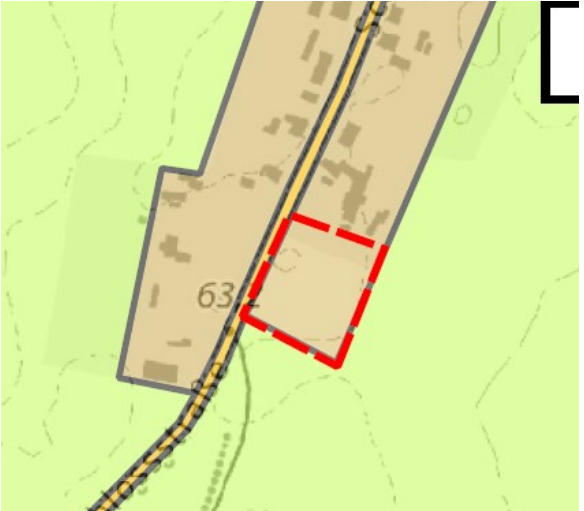
Im Folgenden sind alle Änderungsflächen einzeln aufgeführt und begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nummerierung keine Reihenfolge oder Priorisierung darstellt und dass nicht alle Nummern vergeben wurden.

7.1 Ortsteil Alt Madlitz


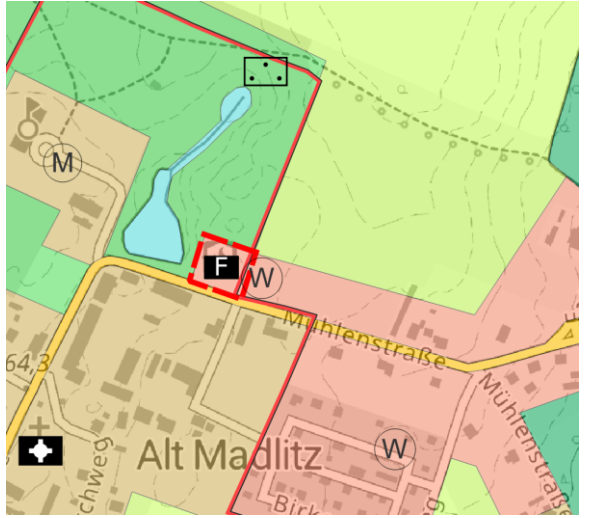


Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Vorentwurf (in ha)
Bahnanlagen	11,6	11,6
Flächen für den Gemeinbedarf	0,2	0,0
Flächen für den Wald	1339,4	1341,8
Flächen für die Landwirtschaft	710,5	722,1
Flächen für Ver- und Entsorgung	7,3	0,0
Gemischte Bauflächen	24,8	21,7
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0
Grünflächen	31,4	28,3
Hauptverkehrsstraße	5,7	5,0
Sonderbauflächen	9,7	9,3
Wasserflächen	66,2	66,2
Wohnbauflächen	6,0	6,8

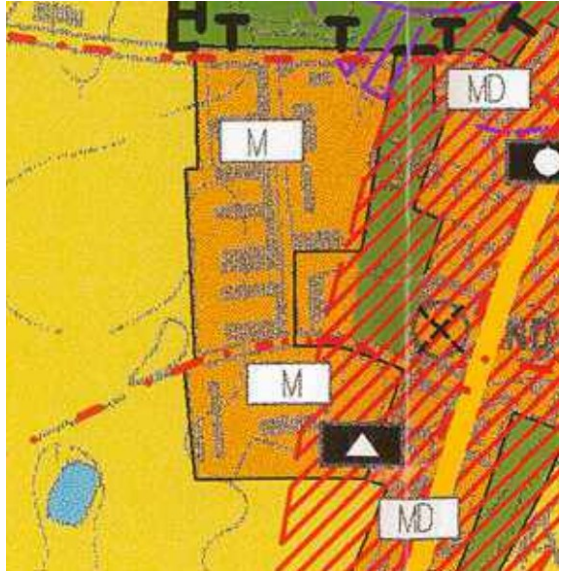
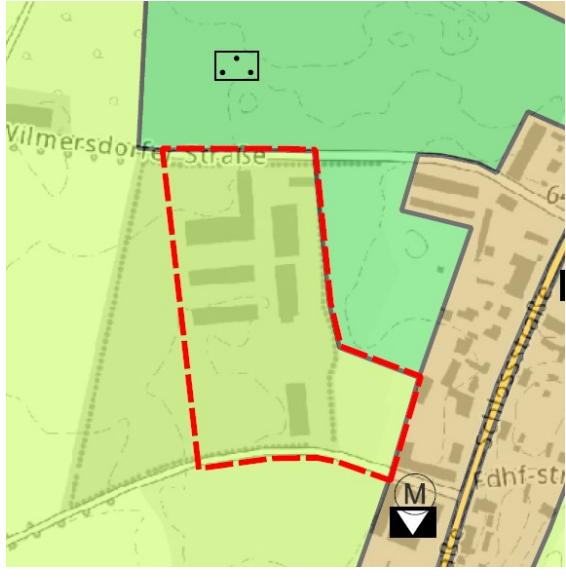
7.1.1 Neuausweisung von Bauflächen

<p>Ortsteil: Alt Madlitz</p> <p>Größe: 0,5 ha</p>	<p>Nummer: 35</p> <p>Neue Darstellung: Gemischte Baufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Baufläche <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche am südlichen Rand des Ortsteils Alt Madlitz • Südöstliche Teilfläche Neu Madlitzer Straße / Schlossstraße • Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung kann durch Schlossstraße gewährleistet werden • Arrondierung südlicher Ortseingang und Spiegelung westlicher Teilbebauung • Fläche für die Eigenentwicklung des Ortsteils 	

7.1.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

<p>Ortsteil: Alt Madlitz</p> <p>Größe: 0,2 ha</p>	<p>Nummer: 22</p> <p>Neue Darstellung: Wohnbaufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Fläche für den Gemeindebedarf in Wohnbaufläche <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Feuerwehrgebäude Mühlenstraße, südlich von Schlosspark • Räumliche Abgrenzung durch Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen im Norden und durch gemischte Bebauung im Süden <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Nutzung der Feuerwehr durch Symbol gewährleistet, • keine kleinteilige Ausweisung von Gemeindebedarfsflächen 	

7.1.3 Rücknahme von Bauflächen

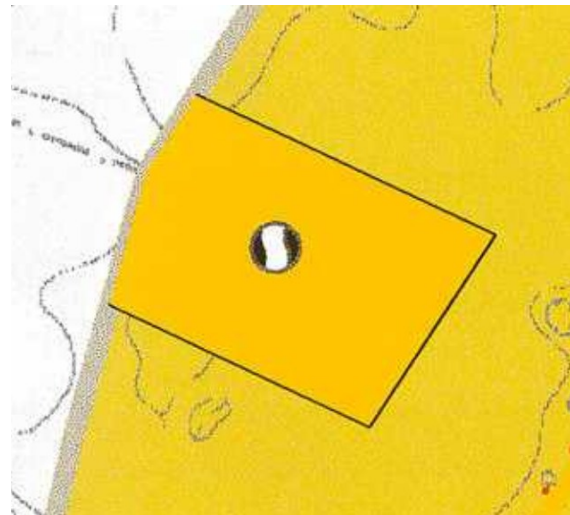
<p>Ortsteil: Alt Madlitz</p> <p>Größe: 4,2 ha</p>	<p>Nummer: 1</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Gemischter Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage östlich der Ortslage Alt Madlitz • Aktuell befinden sich auf der Fläche bereits bauliche, landwirtschaftliche Nutzungen <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Nutzungsänderung geplant • Privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB • Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung 	

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. 1,5 km südwestlich der Ortslage Alt Madlitz
- Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt

Begründung der Änderung:

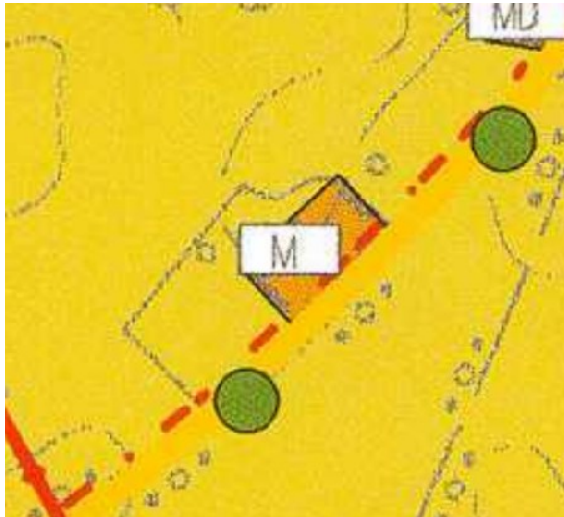
- Nutzung für Erneuerbare Energien an diesem Standort nicht mehr vorgesehen
- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend des Bestandes

Ortsteil: Alt Madlitz

Nummer: 62

Größe: 2,2 ha

Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft



Änderung:

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

Gebietsbeschreibung:

- Fläche an der Schlossstraße südlich der Ortslage Alt Madlitz
- Es befinden sich einzelne bauliche Anlagen auf der Fläche
- Der übrige Teil wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt

Begründung der Änderung:

- Außenbereichsnutzung ist nicht Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, daher keine planungsrechtliche Sicherung
- Für ergänzende Nutzungen bestehen keine konkreten Planungsabsichten
- Bestandsschutz für vorhandene Bebauung im Außenbereich, ansonsten Darstellung entsprechend der vorhandenen Nutzung

7.1.4 Sonstige Änderungen

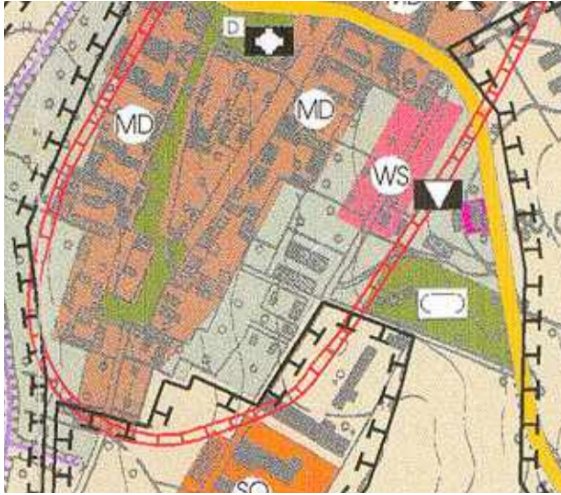
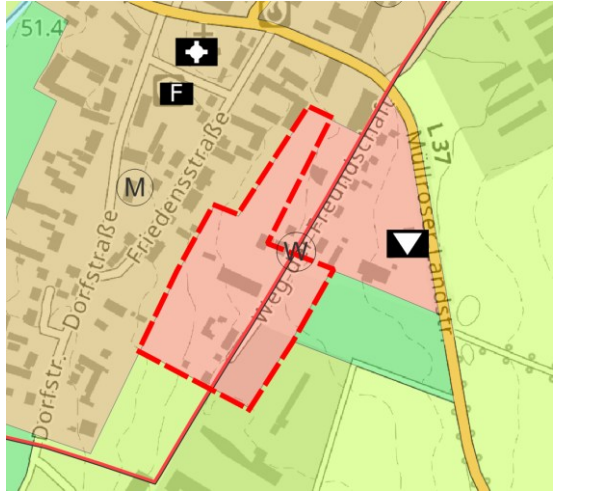
<p>Ortsteil: Alt Madlitz</p> <p>Größe: 0,9 ha</p>	<p>Nummer: 2</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche nördlich der Mühlenstraße nordöstlich des Feuerwehrstandorts Alt Madlitz • Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sportplatznutzung wurde aufgegeben • Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung 	

7.2 Ortsteil Biegen



Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Vorentwurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,1	0,0
Flächen für den Wald	163,4	163,4
Flächen für die Landwirtschaft	1057,3	1066,3
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,0
Gemischte Bauflächen	11,6	13,9
Gewerbliche Bauflächen	1,2	1,1
Grünflächen	24,0	9,0
Hauptverkehrsstraße	5,6	5,6
Sonderbauflächen	1,8	0,0
Wasserflächen	6,4	6,4
Wohnbauflächen	10,4	16,0

7.2.1 Neuausweisung von Bauflächen

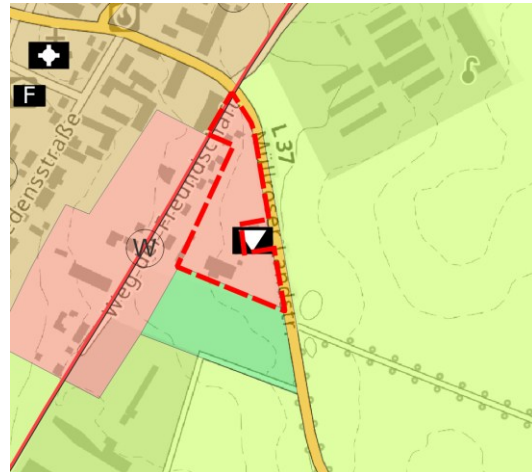
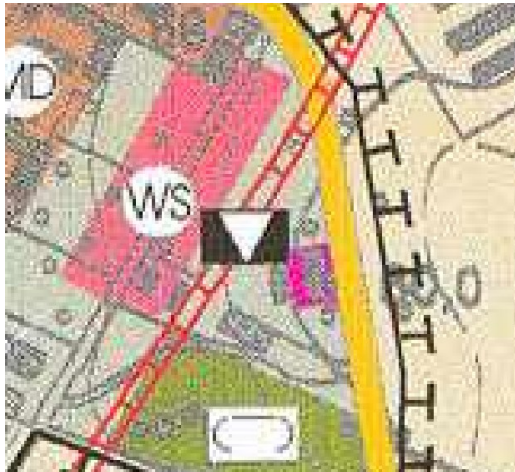
<p>Ortsteil: Biegen</p> <p>Größe: 2,2 ha</p>	<p>Nummer: 43</p> <p>Neue Darstellung: Wohnbaufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen beidseitig und südlich des Wegs der Freundschaft • Die Fläche ist bereits durch Gebäudebestand vorgeprägt <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung durch Weg der Freundschaft gewährleistet • Nachverdichtung als Eigenentwicklungspotenzial • Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 	

Ortsteil: Biegen

Nummer: 44

Größe: 0,9 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen



Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung:

- Erschließung durch Weg der Freundschaft und Müllroser Landstraße gewährleistet
- Nachverdichtung als Eigenentwicklungspotenzial
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.2.2 Rücknahme von Bauflächen

<p>Ortsteil: Biegen</p> <p>Größe: 1,8 ha</p>	<p>Nummer: 3</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Sonderbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche liegt am südöstlichen Rand der Ortslage im Ortsteil Biegen • Es liegen bereits landwirtschaftliche Nutzgebäude auf der Fläche <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rein formelle Änderung, Vereinheitlichung der Plandarstellung • Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung 	

7.3 Ortsteil Briesen



Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Vorentwurf (in ha)
Bahnanlagen	23,3	20,4
Flächen für den Gemeinbedarf	3,9	4,4
Flächen für den Wald	3935,3	3930,0
Flächen für die Landwirtschaft	1024,9	1020,6
Flächen für Ver- und Entsorgung	35,5	35,5
Gemischte Bauflächen	34,2	25,0
Gewerbliche Bauflächen	18,7	19,5
Grünflächen	30,0	33,0
Hauptverkehrsstraße	52,7	51,4
Sonderbauflächen	14,2	17,4
Wasserflächen	106,3	106,3
Wohnbauflächen	84,8	100,4

7.3.1 Neuausweisung von Bauflächen

<p>Ortsteil: Briesen</p> <p>Größe: 0,8 ha</p>	<p>Nummer: 5</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Fläche für die Landwirtschaft und Gemischter Baufläche in Fläche für den Gemeindebedarf <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage nördlich der Bahntrasse und westlich der Frankfurter Straße • Standort des neu gebauten Hortes mit dazugehörigen Außenanlagen <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche wird bereits als Hort genutzt (Genehmigung nach § 34 BauGB) • Baulich genutzter Teil der Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 	

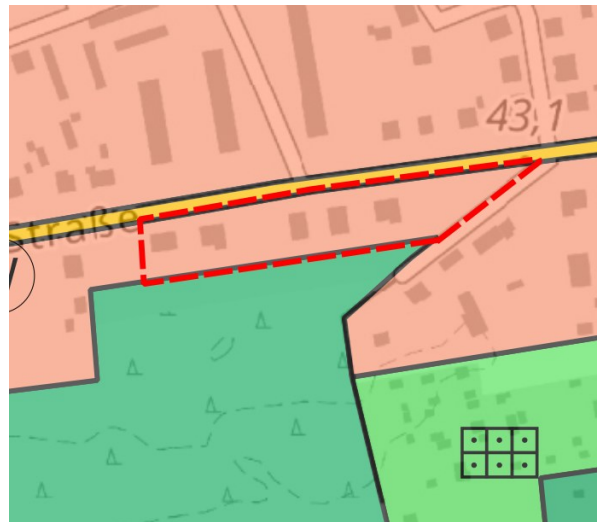
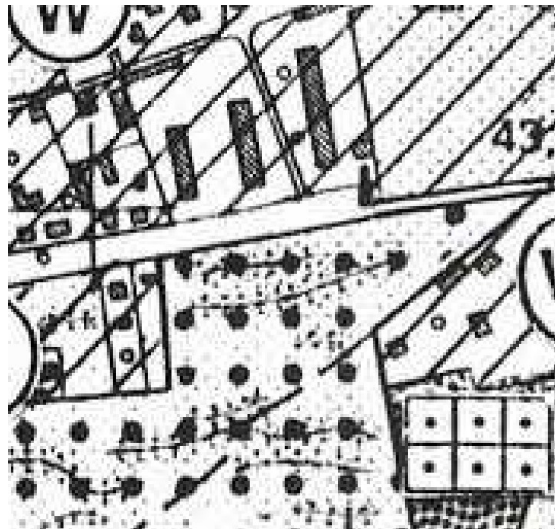
Ortsteil: Briesen Größe: 0,2 ha	Nummer: 7 Neue Darstellung: Wohnbaufläche
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbauflächen <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fläche nördlich der Müllroser Straße am südöstlichen Rand des Kernorts Briesen• Es befinden sich ein bestehendes Wohngebäude auf der Fläche <p>Begründung der Änderung</p> <ul style="list-style-type: none">• 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	

Ortsteil: Briesen

Nummer: 8

Größe: 0,6 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

- Fläche südlich der Kersdorfer Straße in der Ortslage Kersdorf
- Fläche ist mit Wohngebäuden gebaut

Begründung der Änderung

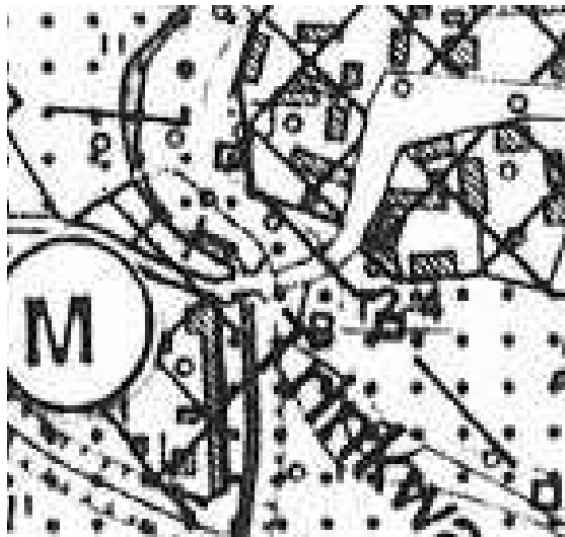
- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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 mit Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut

Begründung der Änderung

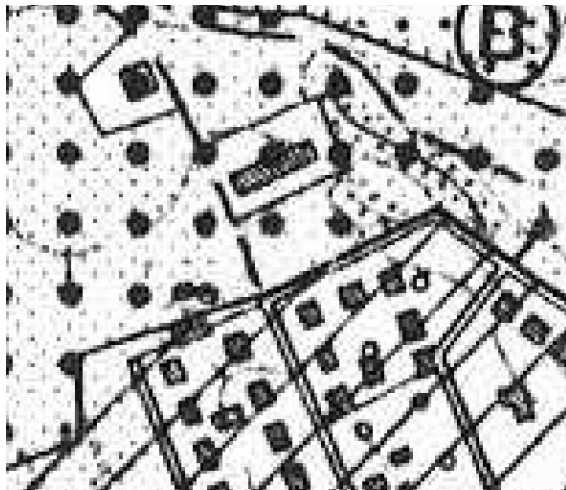
- Sicherung der bestehenden Nutzung
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 11

Größe: 0,6 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

- Fläche liegt nördlich des Damaschkewegs in der Ortslage Kersdorf
- vorgeprägt durch bauliche Strukturen (Garagen), teilweise begrünte Fläche

Begründung der Änderung

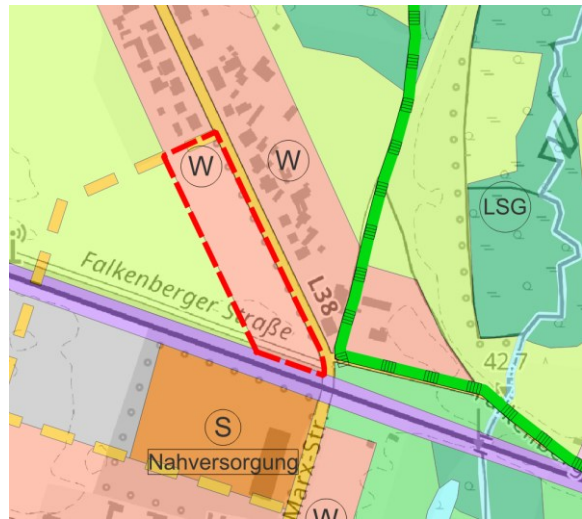
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch Damaschkeweg
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen

Ortsteil: Briesen

Nummer: 13

Größe: 1,1 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung:

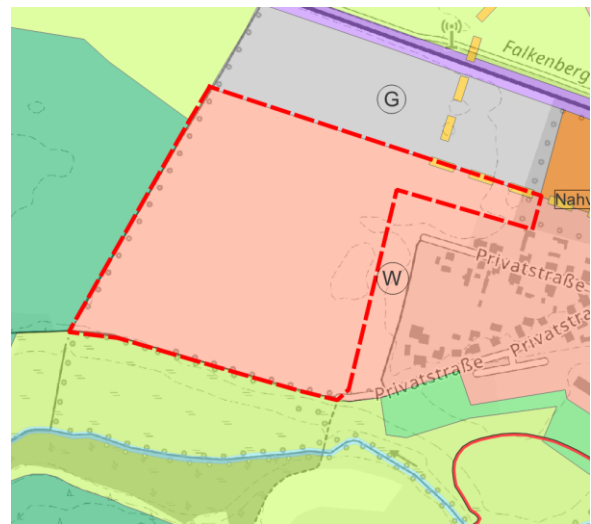
- Arrondierung des Ortsausgangs und Spiegelung der Bebauung nordöstlich der Falkenberger Straße
- Stärkung des Wohnstandortes in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Nordosten durch die L38 Falkenberger Straße
- Fläche befindet sich als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 29

Größe: 9,9 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung

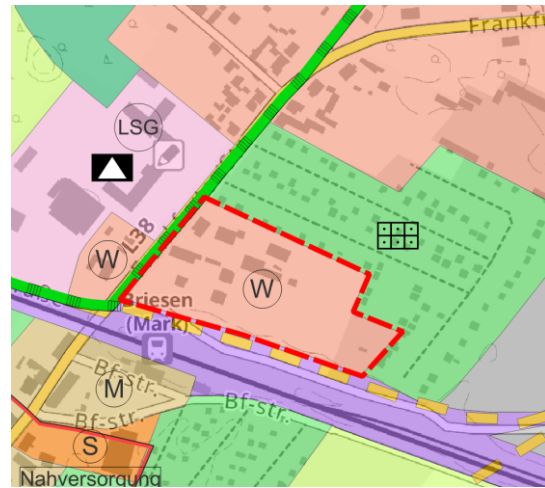
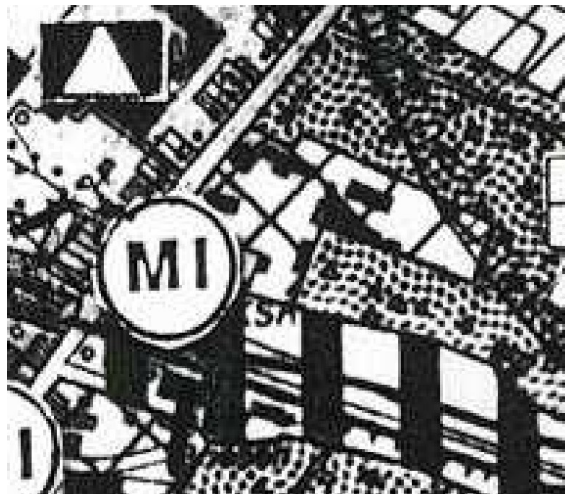
- Größtes Entwicklungspotenzial zur Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Entwicklungsschwerpunkt gemäß Gemeindeentwicklungskonzept
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Verlängerung der Privatstraße möglich, leistungsfähige Verkehrsanbindung voraussichtlich nur über südliche Anbindung der neuen Bahnquerung möglich
- **Im weiteren Verfahren Reduzierung der Fläche auf die am besten geeigneten Teilflächen (vgl. im östlichen Teil der Fläche)**

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

Begründung der Änderung:

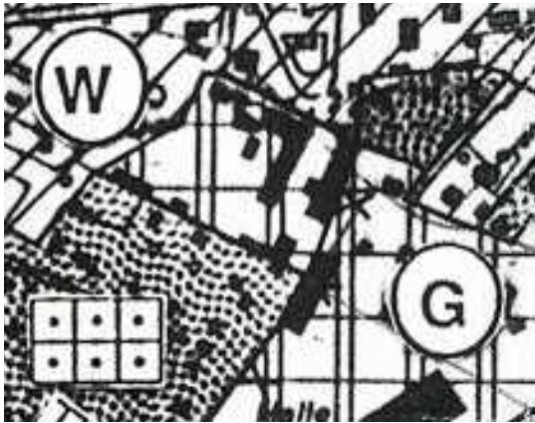
- Erschließung über die Frankfurter Straße ist gesichert
- Potenzial für die innerörtliche Nachnutzung einer Brachfläche
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
- bauliche Umsetzung ist im Gange
- Teil der beantragten Gebietskulisse für Wohnraumförderung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 31

Größe: 1,9 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Fläche südöstlich der Frankfurter Straße
- Aktuell befinden sich auf der Fläche gewerbliche Strukturen, die brachliegen

Begründung der Änderung:

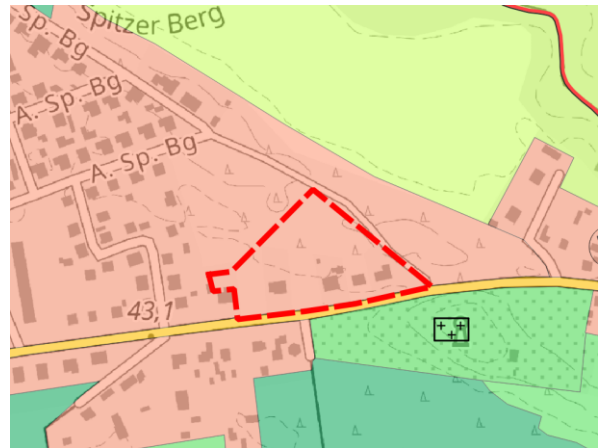
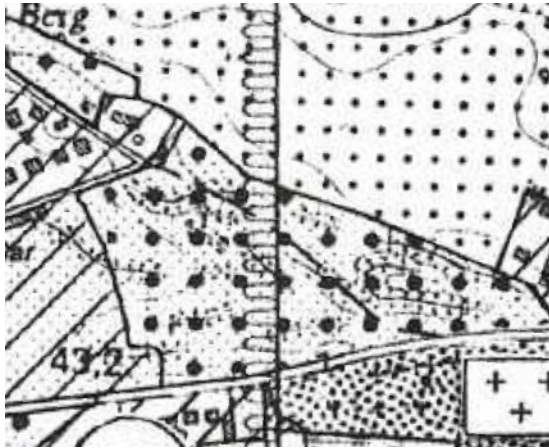
- Innerörtliche Konversionsfläche
- verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch Anschlussstraßen an die Frankfurter Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)
- Teil der beantragten Gebietskulisse für Wohnraumförderung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 33

Größe: 1,1 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
- Nördliche Teilfläche ist unbebaut

Begründung der Änderung

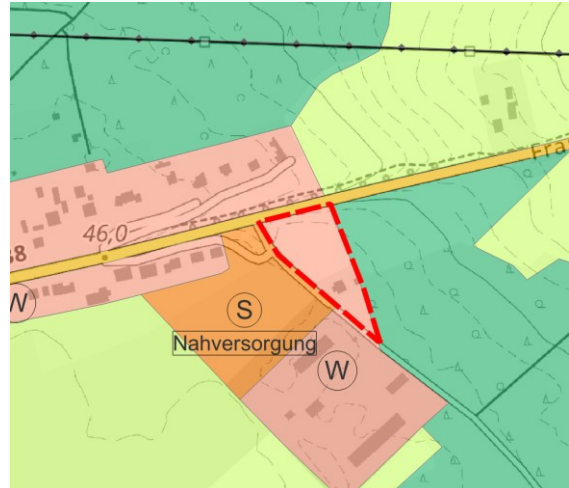
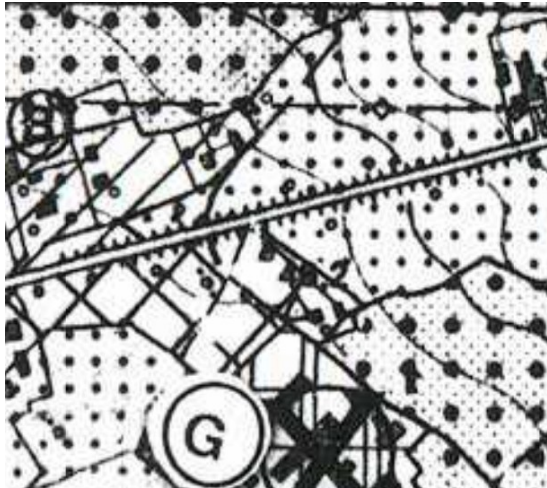
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch Kersdorfer Straße
- rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohnbebauung vorhanden

Ortsteil: Briesen

Nummer: 38

Größe: 0,5 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für Landwirtschaft und Wald in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung:

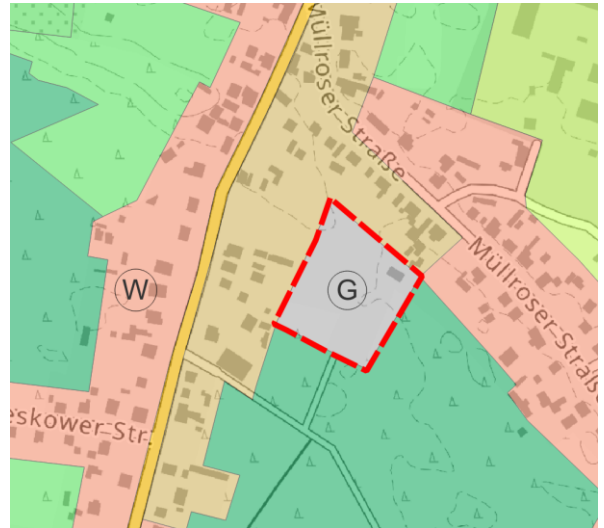
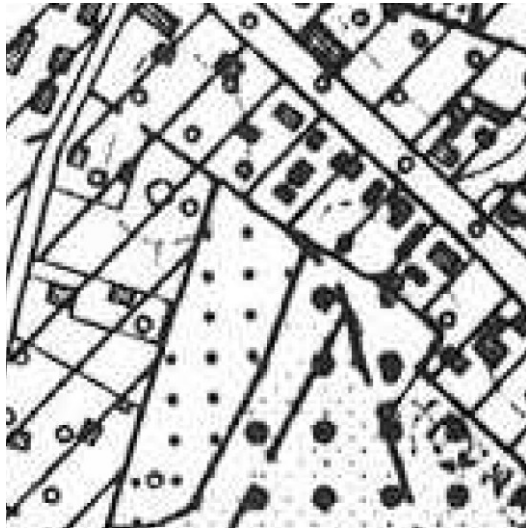
- Arrondierung Ortsausgang und Spiegelung der Bebauung nördlich der Frankfurter Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38

Ortsteil: Briesen

Nummer: 39

Größe: 1,0 ha

Neue Darstellung: Gewerbliche Baufläche



Änderung:

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

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

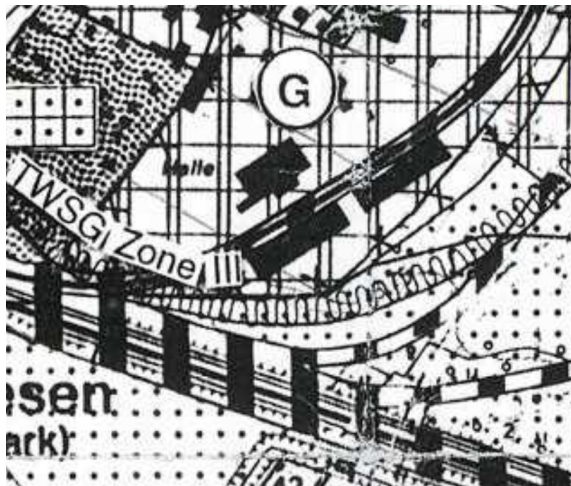
- Sicherung der bisher planungsrechtlich nicht gesicherten, aber im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)

Ortsteil: Briesen

Nummer: 45

Größe: 2,2 ha

Neue Darstellung: Gewerbliche Baufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und in Gewerbliche Baufläche

Gebietsbeschreibung:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen / Brachflächen
- Lage an der Bahntrasse östlich des Bahnhofs Briesen

Begründung der Änderung:

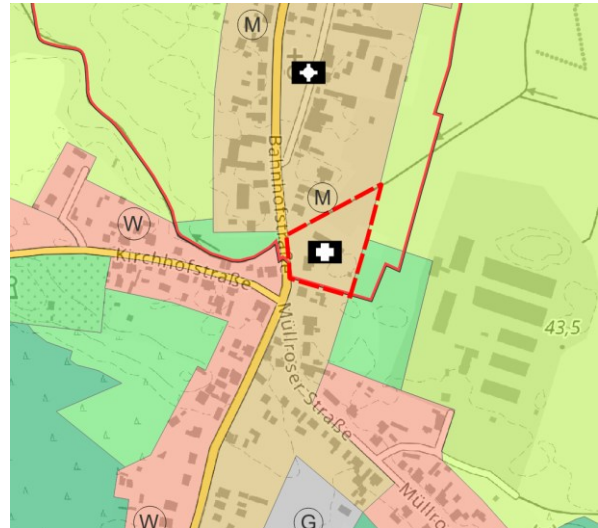
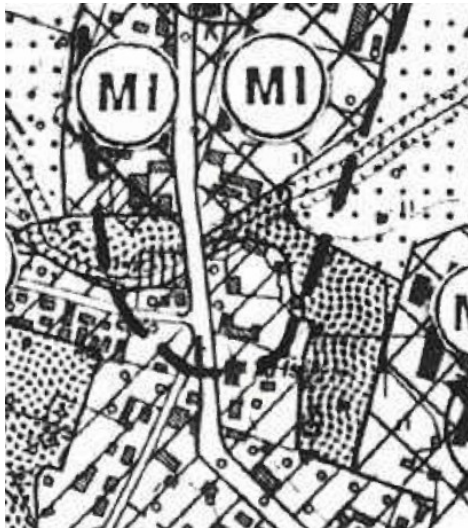
- Potenzial für die Entwicklung vom innerörtlichen Gewerbe zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts und Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde
- Schaffung von kompakten Gewerbeflächen in Ergänzung der vorhandenen Nutzung
- Neuausweisung von Gewerbeflächen auf stark vorbelasteten Flächen ohne benachbarte Wohnnutzung

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 ist im Bau

Begründung der Änderung

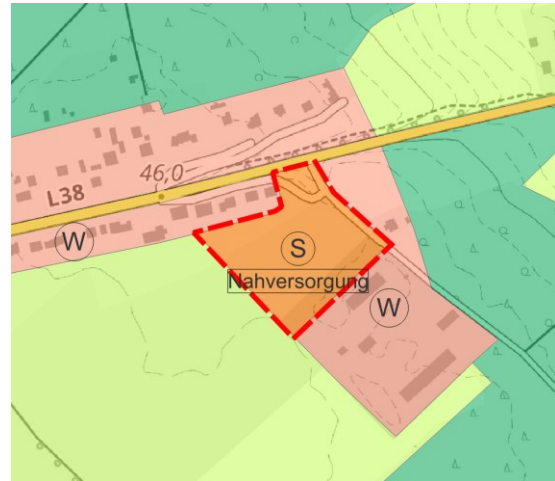
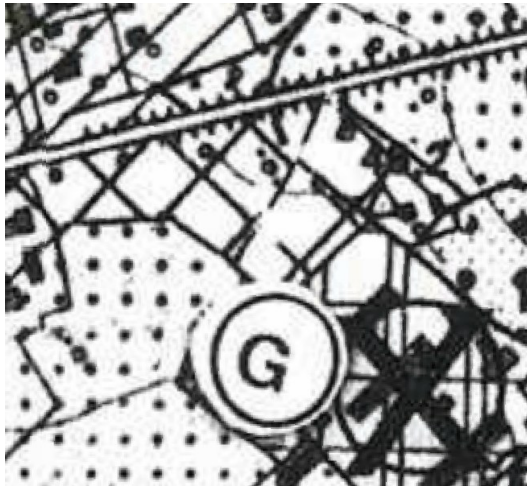
- Erschließungsmöglichkeiten durch Bahnhofstraße gesichert
- Sicherung der geplanten Mischnutzung
- Anpassung der Darstellungen an Bebauungsplan (in Aufstellung)
- Generalisierung der östlichen Abgrenzung der Bauflächen, Vereinheitlichung der Darstellung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 53

Größe: 1,2 ha

Neue Darstellung: Sonderbaufläche



Änderung:

- Änderung von Gemischer Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung

Gebietsbeschreibung:

- Flächen südlich Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang des Kernorts Briesen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche, keine Bestandsbebauung
- Aktuell kein Baurecht vorhanden

Begründung der Änderung:

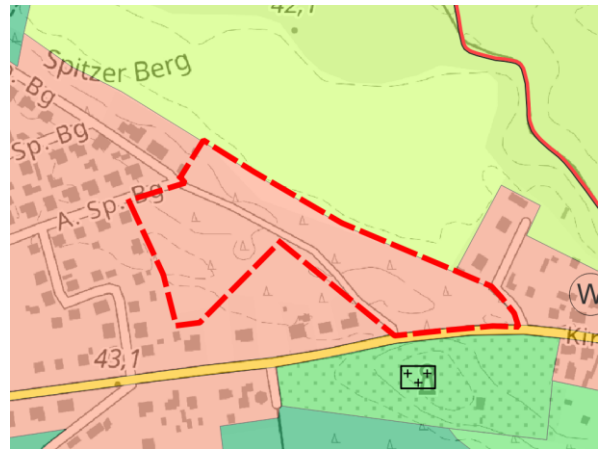
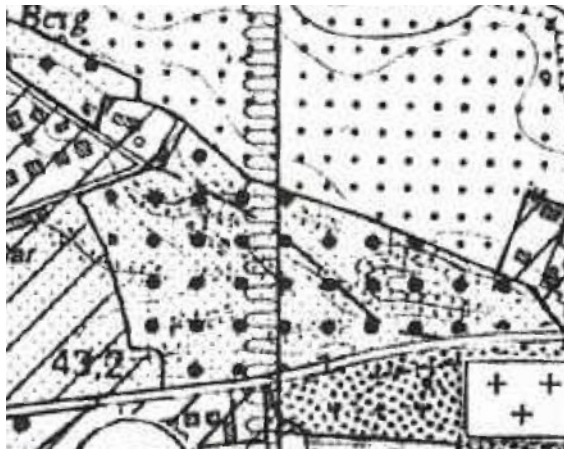
- Stärkung der Nahversorgung in Briesen
- **Alternativfläche zu Nr. 12 (Ausweisung von einer der beiden Flächen geplant)**
- Stärkung der Funktion des Ortsteils Briesen als Grundfunktionaler Schwerpunkt
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38 und der anschließenden Straße im Nordosten

Ortsteil: Briesen

Nummer: 66

Größe: 2,3 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für den Wald in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung

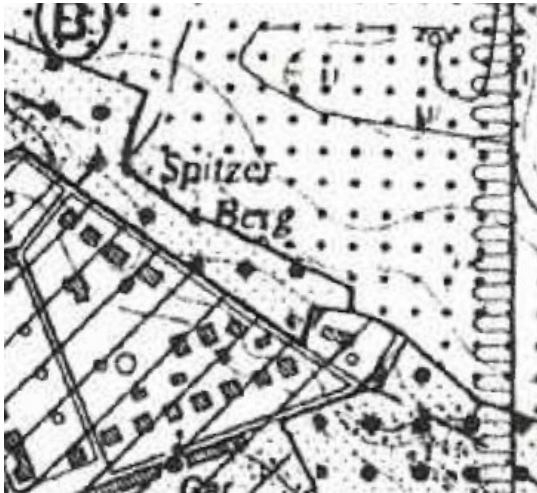
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Straße am Spitzen Berg und die Kersdorfer Straße
- Entwicklungspotenzial zur Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Fortsetzung der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Spitzer Berg

Ortsteil: Briesen

Nummer: 67

Größe: 0,3 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für den Wald in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung

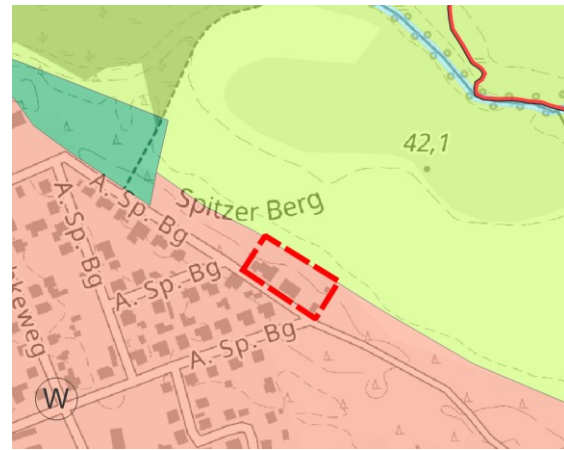
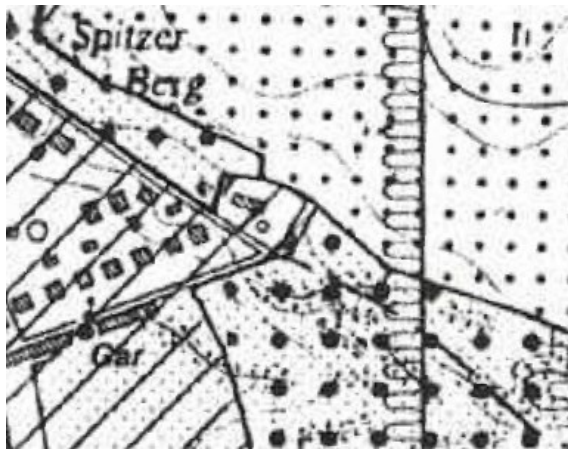
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Straße am Spitzen Berg
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Abrundung der vorhandenen Bebauung an der Straße am Spitzen Berg

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

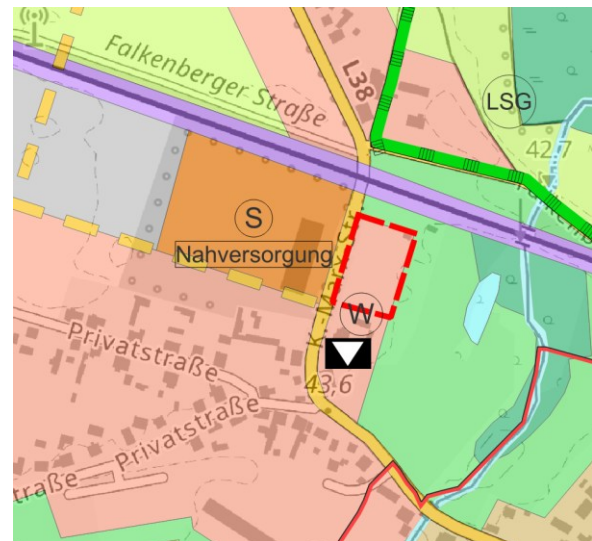
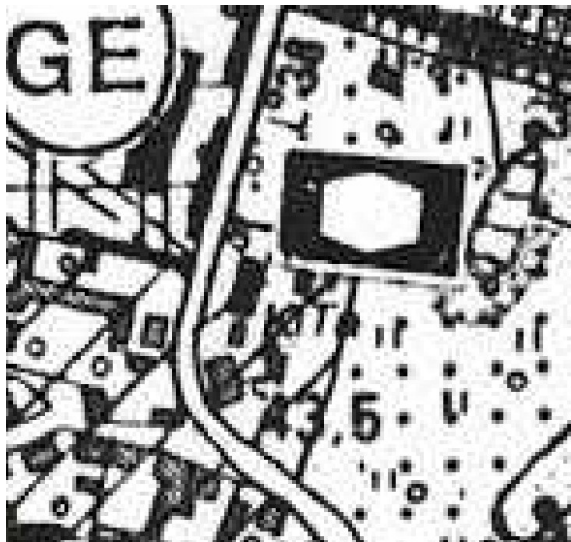
- Verkehrliche Erschließung durch die Straße am Spitzen Berg
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Fläche innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 69

Größe: 0,4 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung Änderung:

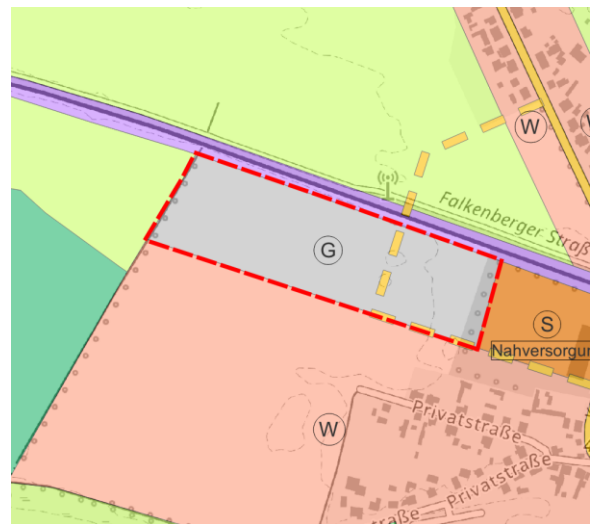
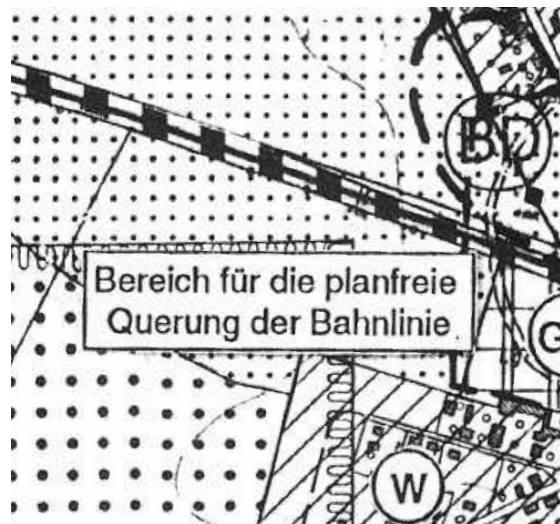
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch die Karl-Marx-Straße
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Fläche innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 77

Größe: 4,5 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:

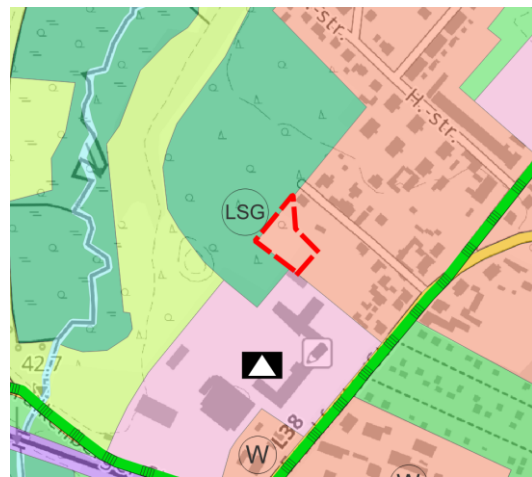
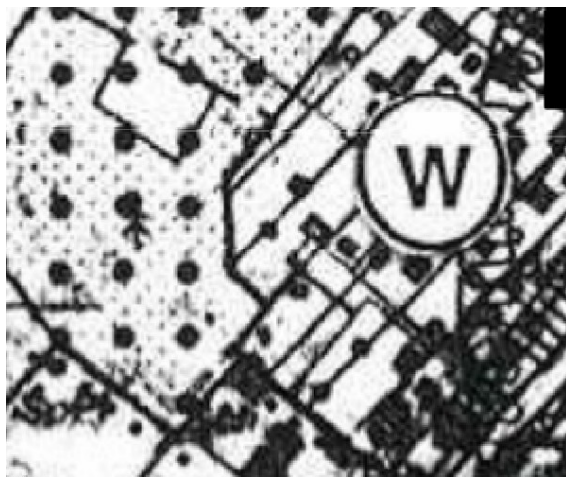
- Potenzial für die Entwicklung vom innerörtlichen Gewerbe zur Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts und Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde
- Verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten durch neue Bahnquerung
- Schlechte Eignung für Wohnnutzungen aufgrund Vorbelastung der Bahntrasse und zukünftige Bahnquerung
- Entwicklungsschwerpunkt gemäß Gemeindeentwicklungskonzept

Ortsteil: Briesen

Nummer: 79

Größe: 0,2 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für Wald in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Lage nordwestlich der Frankfurter Straße am Rand des bestehenden Wohngebiets

Begründung der Änderung:

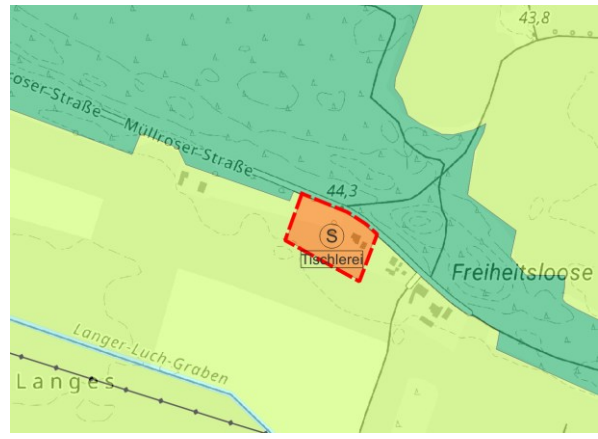
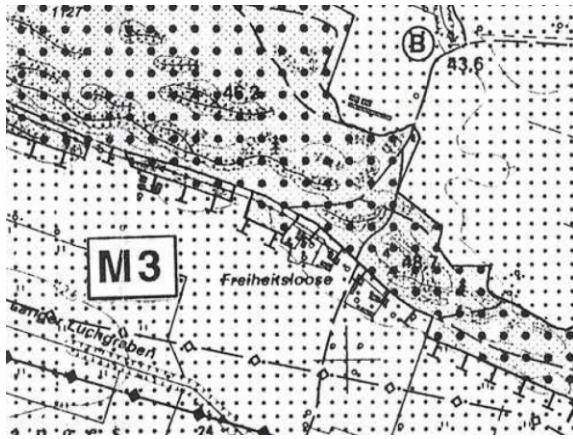
- Erschließung der Baufläche durch die gleichnamige Stichstraße an der Frankfurter Straße möglich
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Abrundung der Ortslage

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“
- Fläche ist teilweise bebaut, Tischlerei im Bestand vorhanden


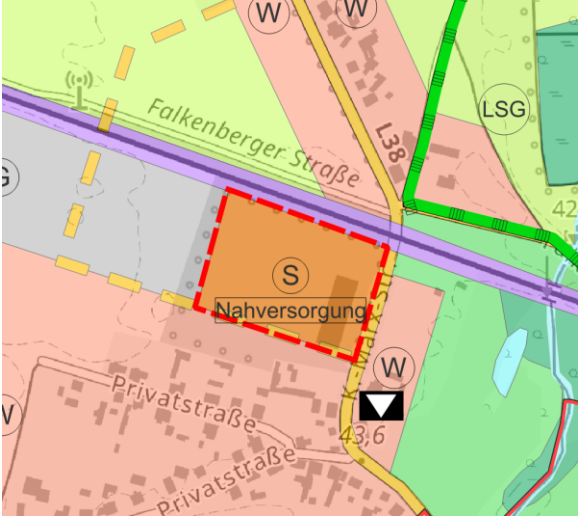
Gebietsbeschreibung:

- Lage an der Müllroser Straße südöstlich der Ortslage Briesen

Begründung der Änderung:

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

7.3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

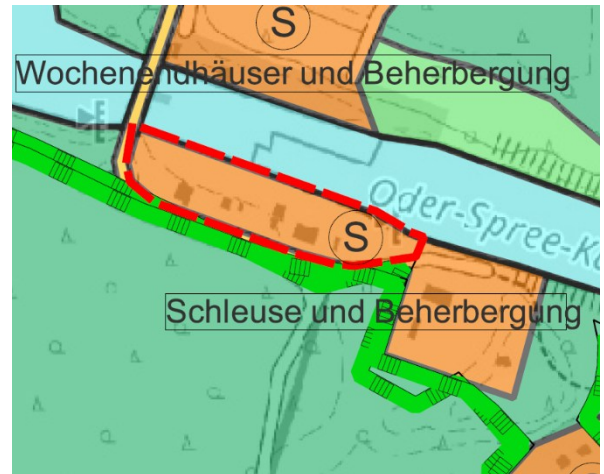
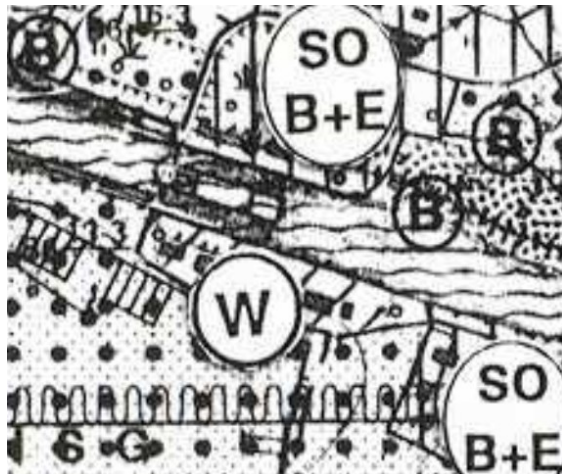
<p>Ortsteil: Briesen</p> <p>Größe: 1,6 ha</p>	<p>Nummer: 12</p> <p>Neue Darstellung: Sonderbaufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Gewerbliche Baufläche in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Nahversorgung <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche westlich der Karl-Marx-Straße, südlich der Bahntrasse • Gewerbliche Nutzung, teils Brachfläche <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Nahversorgung im Grundfunktionalen Schwerpunkt • Alternativfläche zu Nr. 53 (Ausweisung von einer der beiden Flächen geplant) • Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten über die Karl-Marx-Straße • Bebauungsplan befindet sich im Verfahren 	

Ortsteil: Briesen

Nummer: 21

Größe: 0,7 ha

Neue Darstellung: Sonderbaufläche



Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Schleuse mit Beherbergung

Gebietsbeschreibung:

- An der Kersdorfer Schleuse, ca. 4 km südlich vom Kernort Briesen
- Schleusengebäude und vorhandene Wohnbebauung

Begründung der Änderung

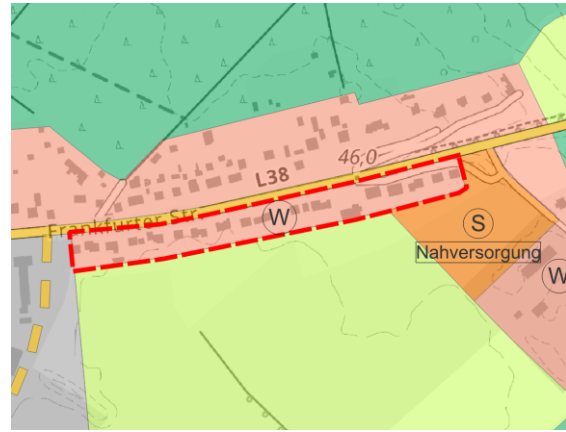
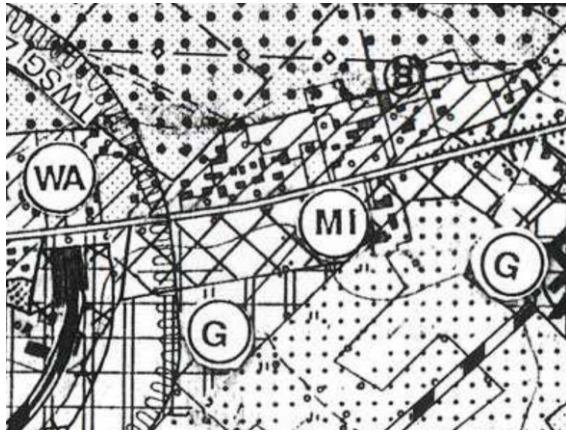
- Keine Ergänzung / Stärkung der Wohnnutzung geplant
- Nachnutzung vorhandene Gaststätte soll ermöglicht werden
- Sicherung der Gebäude der Kersdorfer Schleuse

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 südlich Frankfurter Straße
- Räumliche Abgrenzung südlich in Form von Flächen für die Landwirtschaft

Begründung der Änderung:

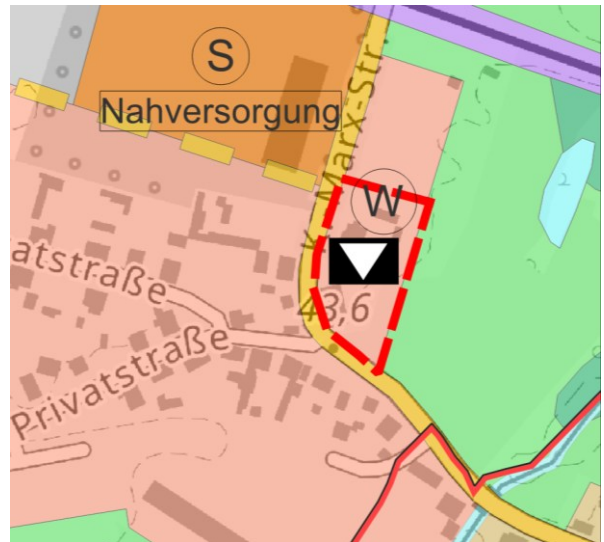
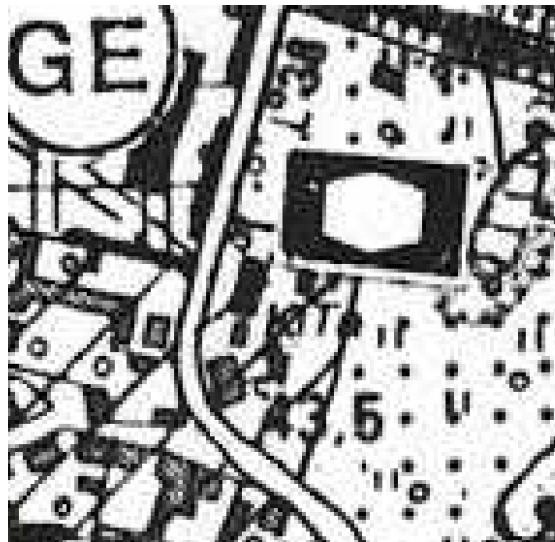
- Faktisch deutlich überwiegende Wohnnutzung
- Rücknahme der früher geplanten, südlich angrenzenden Gewerblichen Baufläche, kein Erfordernis für gemischte Nutzung aus Immissionsschutzgründen
- Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 24

Größe: 0,4 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung Änderung:

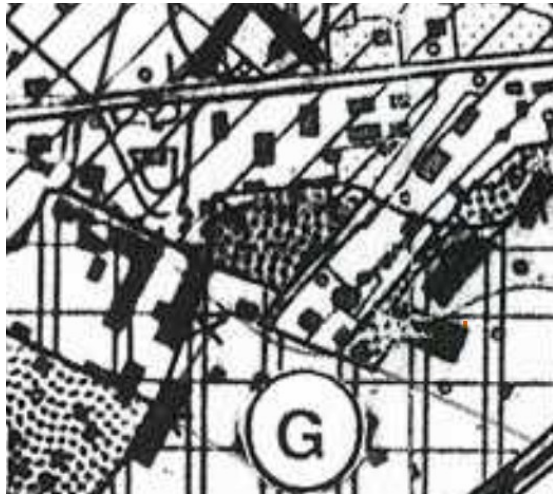
- Sicherung der bestehenden Nutzung über Wohnbaufläche, Fläche zu klein für separate Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf
- Beibehaltung des Symbols zur Sicherung des Vereinshauses
- Fläche innerhalb Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 36

Größe: 0,6 ha

Neue Darstellung: Gewerbliche Baufläche



Änderung:

- Änderung von Grünfläche in Gewerbliche Baufläche

Gebietsbeschreibung:

- Gewerbegebiet im östlichen Teil des Kernorts Briesen

Begründung der Änderung:

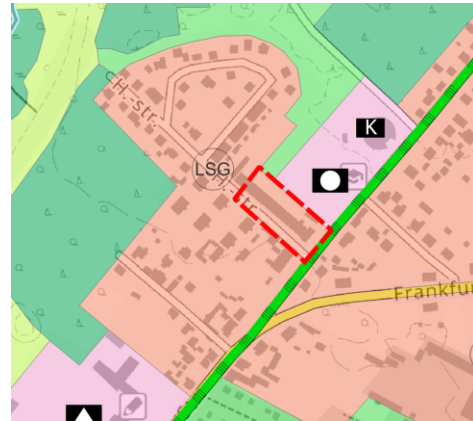
- Fläche innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- Faktisch vorhandene Gewerbenutzung
- Geplante Grünfläche nicht realisierbar
- Lärmschutz ist über geeignete Maßnahmen realisierbar

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

Begründung der Änderung:

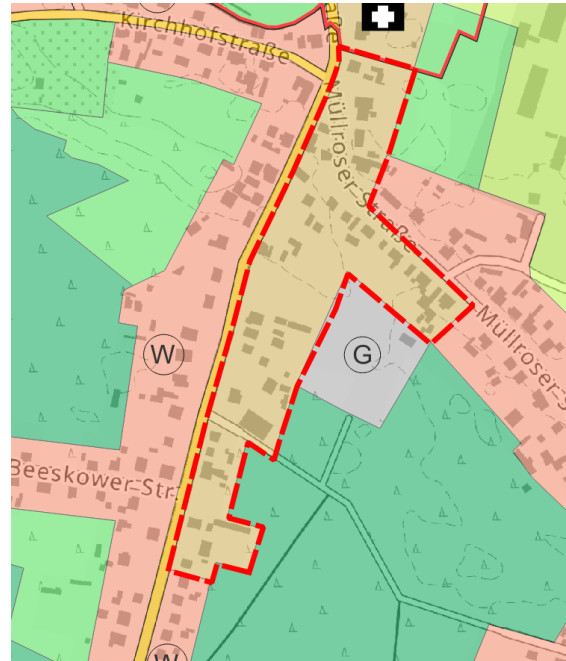
- Anpassung der Darstellung an die faktische Nutzung
- Keine Nutzungsperspektive für Nichtwohnnutzungen
- Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

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

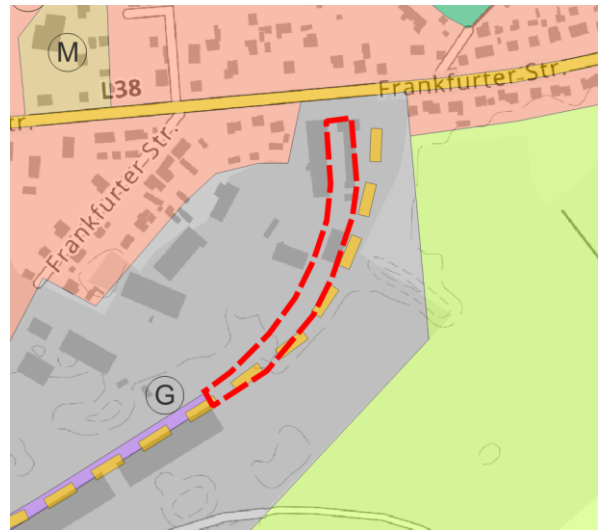
- Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur
- Fläche befindet sich in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Briesen

Nummer: 46

Größe: 0,5 ha

Neue Darstellung: Gewerbliche Baufläche



Änderung:

- Änderung von Bahnanlagen in Gewerbliche Baufläche

Gebietsbeschreibung:

- Gewerbegebiet im östlichen Teil des Kernorts Briesen
- Ehemalige Bahntrasse, nicht mehr in Benutzung

Begründung der Änderung:

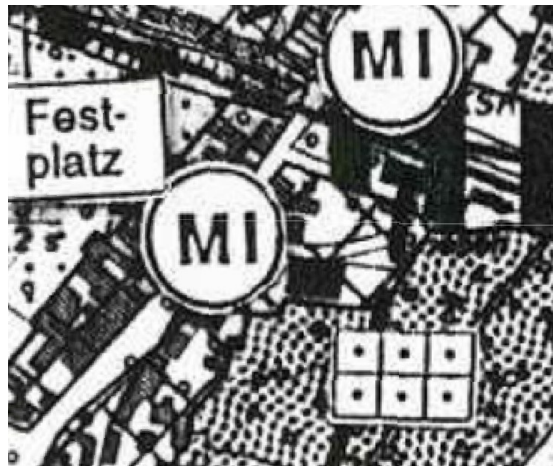
- Verbesserung der Gewerblichen Nachnutzung durch geringere Zerschneidung der Fläche
- Erhalt des Bahnanschlusses im südlichen Teil der Gewerbefläche

Ortsteil: Briesen

Nummer: 49

Größe: 0,6 ha

Neue Darstellung: Sonderbaufläche



Änderung:

- Änderung von Gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Nahversorgung

Gebietsbeschreibung:

- Lage südlich der Bahntrasse und östlich der Frankfurter Straße
- Erweiterung vom bestehenden innerörtlichen Nahversorger

Begründung der Änderung:

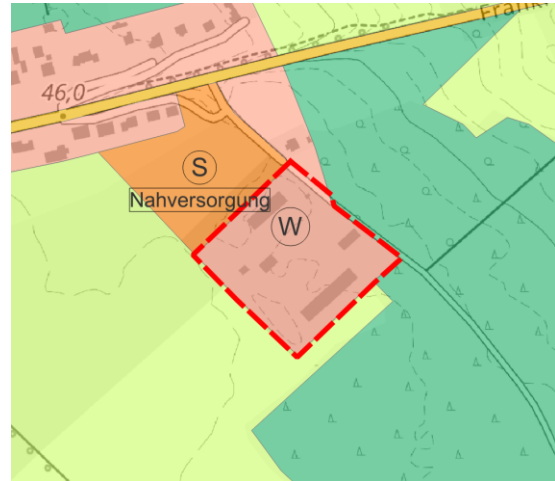
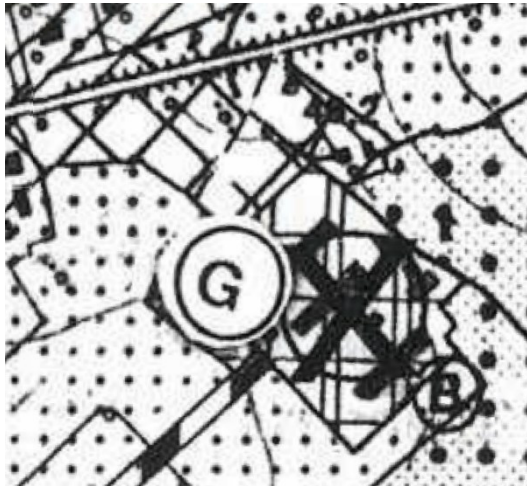
- Stärkung der Nahversorgung im Grundfunktionalen Schwerpunkt
- Bebauungsplan ist in Aufstellung
- Erhalt des Nahversorgungsstandortes gemäß Nahversorgungskonzept

Ortsteil: Briesen

Nummer: 52

Größe: 2,1 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Flächen südlich Frankfurter Straße am östlichen Ortseingang des Kernorts Briesen
- Bestandsgebäude (Stallanlagen), teilweise gewerbliche Nutzung, teilweise Brachfläche
- Aktuell kein Baurecht vorhanden

Begründung der Änderung:

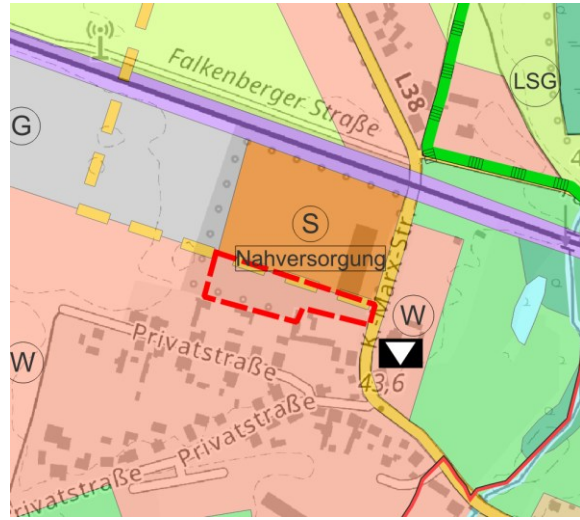
- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Aktivierung einer Brachfläche keine Nutzungsperspektive als Gewerbefläche an diesem Standort
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten im Norden durch die L38 und der anschließenden Straße im Nordosten

Ortsteil: Briesen

Nummer: 78

Größe: 0,4 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche

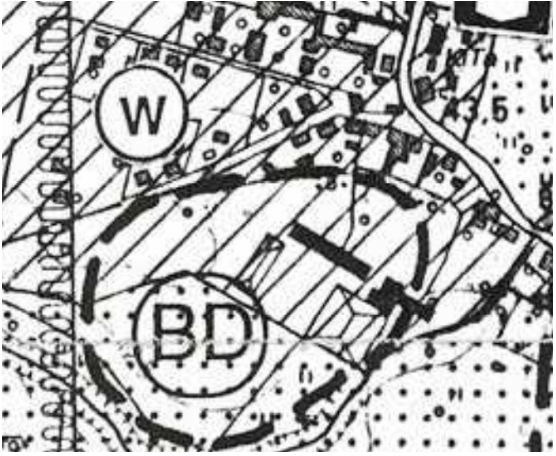
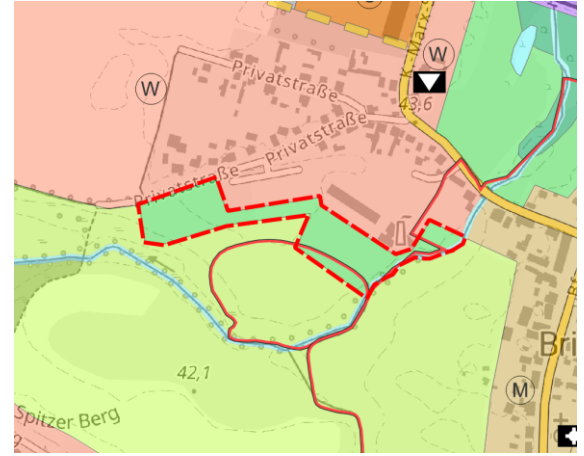
Gebietsbeschreibung:

- Fläche westlich der Karl-Marx-Straße, südlich der Bahntrasse
- Gewerbliche Nutzung, teils Brachfläche

Begründung der Änderung:

- Stärkung des Wohnstandortes Briesen
- Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung
- Vorhandene verkehrliche Erschließungsmöglichkeiten über die Karl-Marx-Straße
- Bebauungsplan befindet sich im Verfahren

7.3.3 Rücknahme von Bauflächen

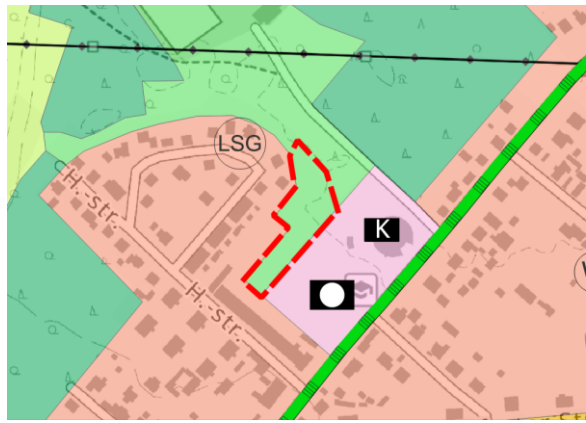
<p>Ortsteil: Briesen</p> <p>Größe: 1,7 ha</p>	<p>Nummer: 10</p> <p>Neue Darstellung: Grünfläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünlandflächen zwischen Mühlenfließ und Privatstraße <p>Begründung der Änderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans 	

Ortsteil: Briesen

Nummer: 20

Größe: 0,4 ha

Neue Darstellung: Grünfläche



Änderung:

- Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche

Gebietsbeschreibung:

- Vorhandene Grünfläche

Begründung der Änderung:

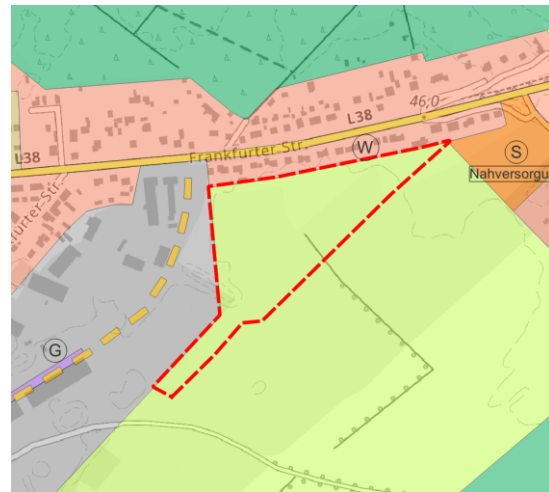
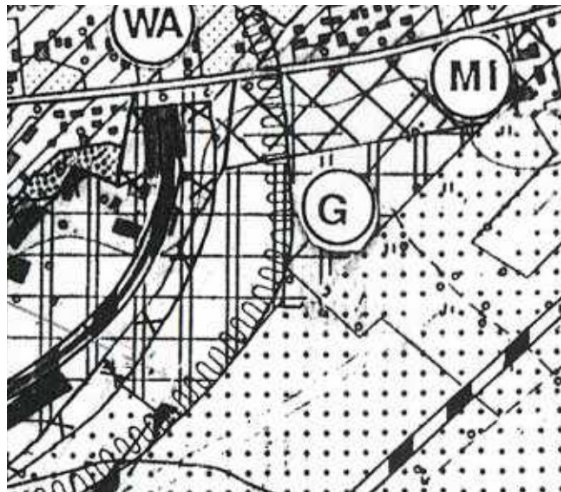
- Fläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplans

Ortsteil: Briesen

Nummer: 32

Größe: 4,3 ha

Neue Darstellung: Landwirtschaftliche Fläche



Änderung:

- Änderung von Gewerbliche Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft

Gebietsbeschreibung:

- Lage südlich der Frankfurter Straße
- aktuell als Landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt, keine Bestandsbebauung
- kein Baurecht über Klarstellungs- und Ergänzungssatzung oder Bebauungsplan

Begründung der Änderung:

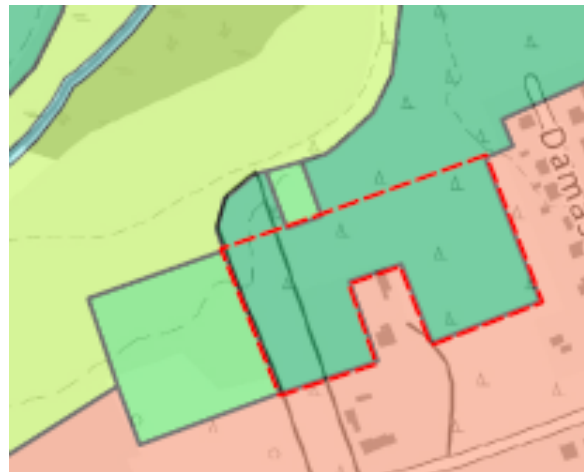
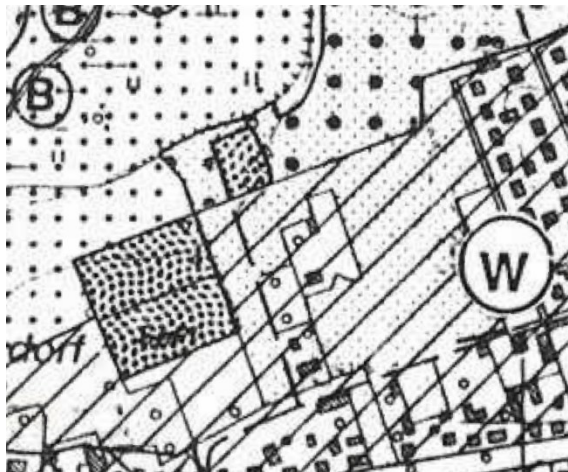
- Entschärfung der möglichen Immissionsschutzkonflikte durch Rücknahme der gewerblichen Baufläche
- Vermeidung von unverhältnismäßigem Erschließungsaufwand
- Konzentration der gewerblichen Baufläche auf baulich vorgeprägte Flächen und verlärmte Flächen an der Bahntrasse
- Erschließung für Wohngebäude 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

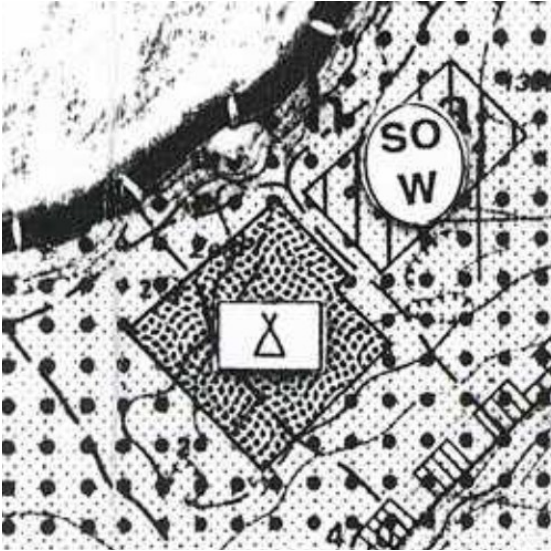

Gebietsbeschreibung:

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

Begründung der Änderung

- Vorhandener Bebauungsplan mit Festsetzung Allgemeines Wohngebiet
- Rücknahme der Bauflächen zugunsten besser geeigneter Standorte in der Gemeinde
- Entwicklung des Bebauungsplans auf den bereits erschlossenen oder leicht erschließbaren Flächen
- Darstellung als Wald entsprechend des tatsächlichen Bestandes

7.3.4 Sonstige Änderungen

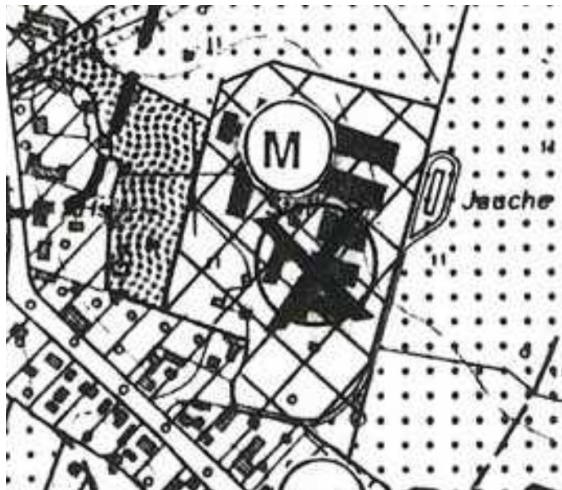
<p>Ortsteil: Briesen</p> <p>Größe: 2,3 ha</p>	<p>Nummer: 4</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für den Wald</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz in Waldfläche <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rücknahme der Darstellung als Campingplatz da keine Nutzungsperspektive besteht • Darstellung als Wald entsprechend des Bestandes 	

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

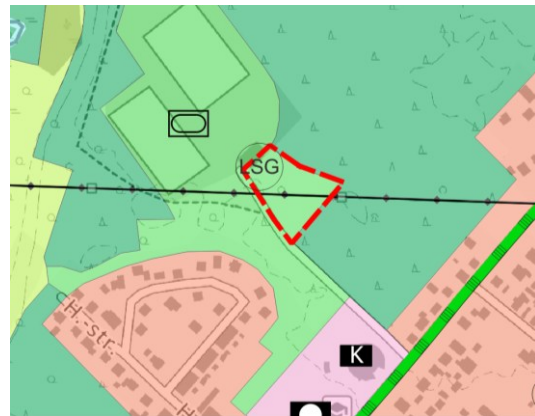
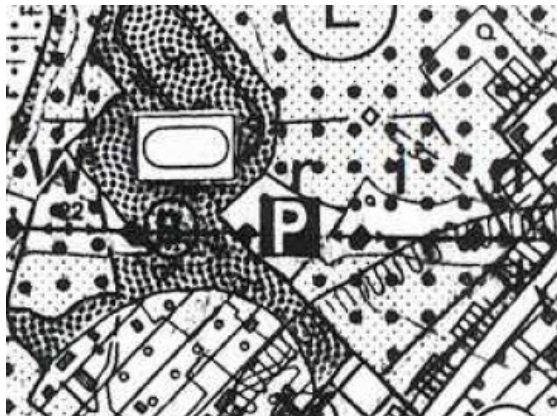
- Keine Nutzungsänderung geplant
- Privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung

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:

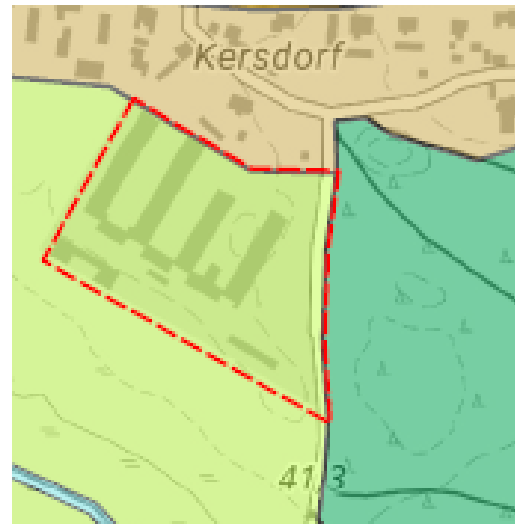
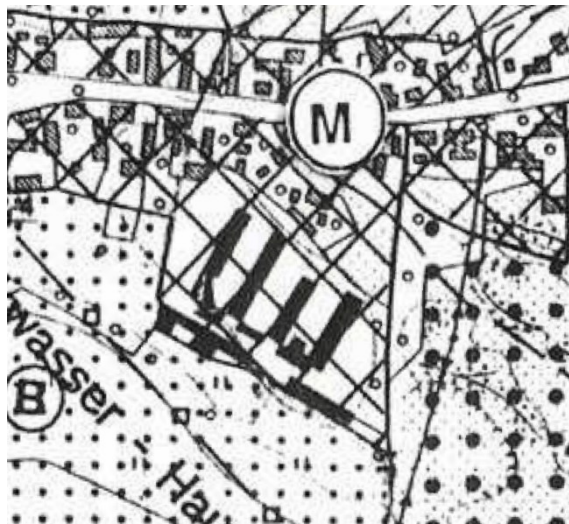
- Parkplatz ist dem Sportplatz zugeordnet
- Keine überörtliche Bedeutung, daher keine separate Darstellung im FNP

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

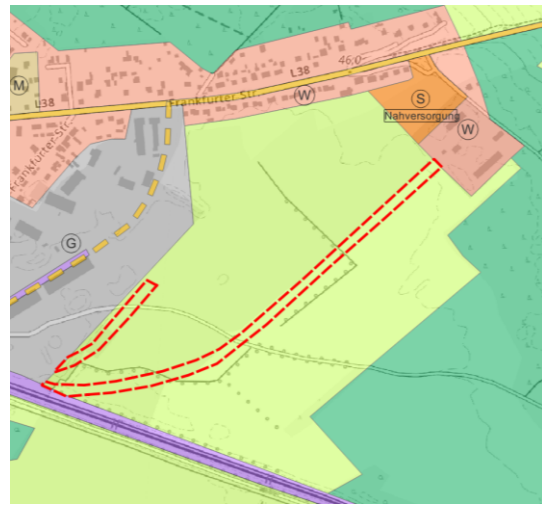
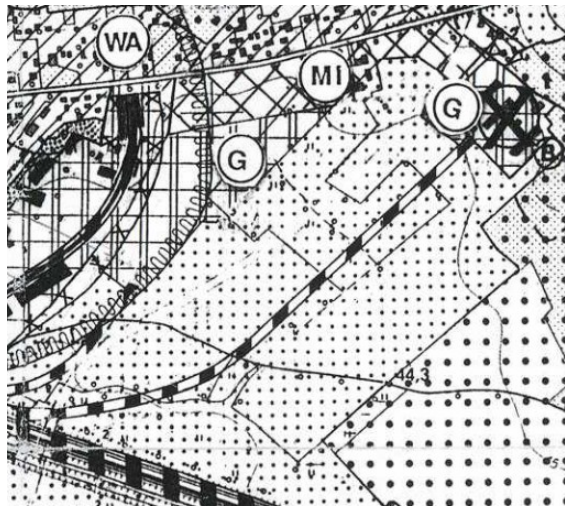
- Keine Nutzungsänderung geplant
- Privilegierte Außenbereichsnutzung gemäß § 35 BauGB
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudenutzung

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:


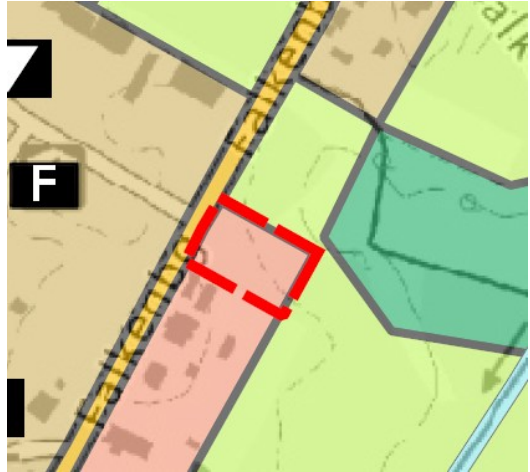
- eisenbahnrechtliche Widmung der Flächen nicht bekannt
- durch Entfall der gewerblichen Bauflächen kein Bedarf für Anschlussgleise
- Darstellung entsprechend der faktischen und geplanten Nutzung

7.4 Ortsteil Falkenberg



Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Vorent- wurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0	0,0
Flächen für den Wald	645,8	641,7
Flächen für die Landwirtschaft	398,3	395,9
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,0
Gemischte Bauflächen	13,1	12,8
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0
Grünflächen	0,0	0,0
Hauptverkehrsstraße	6,6	6,6
Sonderbauflächen	1,3	0,00
Wasserflächen	0,5	4,8
Wohnbauflächen	4,4	7,7

7.4.1 Neuausweisung von Bauflächen

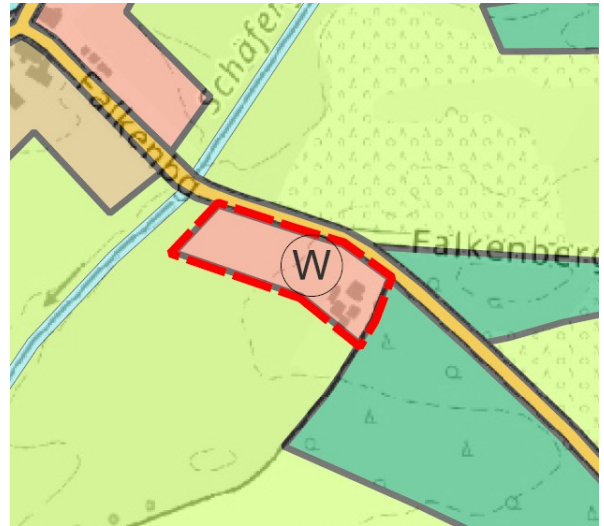
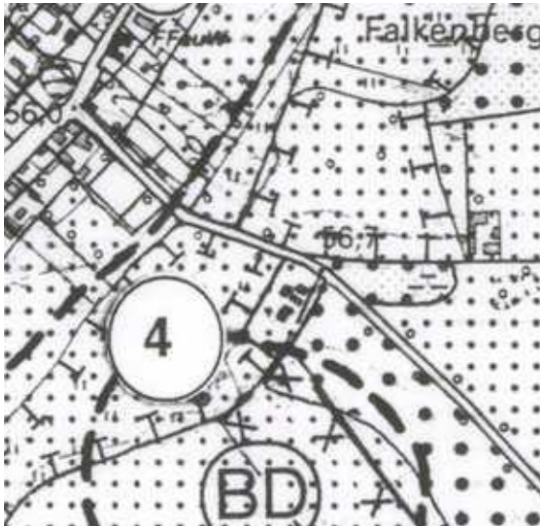
<p>Ortsteil: Falkenberg</p> <p>Größe: 0,2 ha</p>	<p>Nummer: 17</p> <p>Neue Darstellung: Wohnbaufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche im Ortsteil Falkenberg entlang der L38 • Nördlich befindet sich eine Siedlungszäsur (Landwirtschaft / Biotop) • Aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung kann über Falkenberger Straße gewährleistet werden • Kita Standort im Ortsteil bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien • Innenentwicklung innerhalb des historischen Siedlungsbereichs • Die Fläche liegt als Abrundung in Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 	

Ortsteil: Falkenberg

Nummer: 25

Größe: 0,5 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

Gebietsbeschreibung:

- Fläche liegt südwestlich der Falkenberger Straße L38, südöstlich Schäfergraben
- Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt
- ein Wohngebäude auf südlicher Teilfläche vorhanden

Begründung der Änderung:

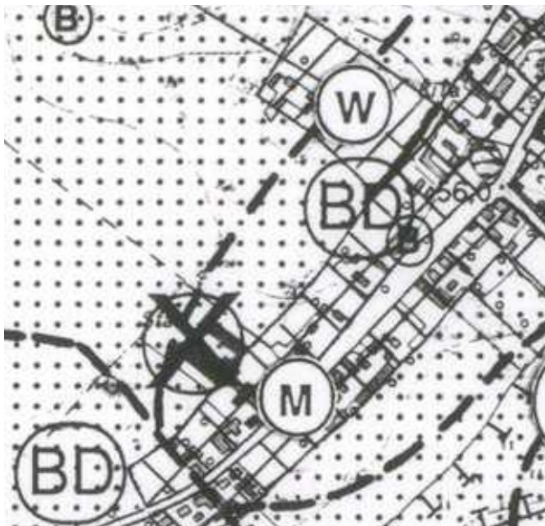
- Vorhandene Erschließungsmöglichkeiten über L38
- Kita Standort im Ortsteil, bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien
- Sicherung der bestehenden Wohnbebauung
- Aufgrund der begrenzten Entwicklungspotenziale ggf. Abwägung mit den anderen Neuausweisungen in Falkenberg (insb. Nr 26)

Ortsteil: Falkenberg

Nummer: 26

Größe: 2,9 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Sonstigebaufläche PV und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche

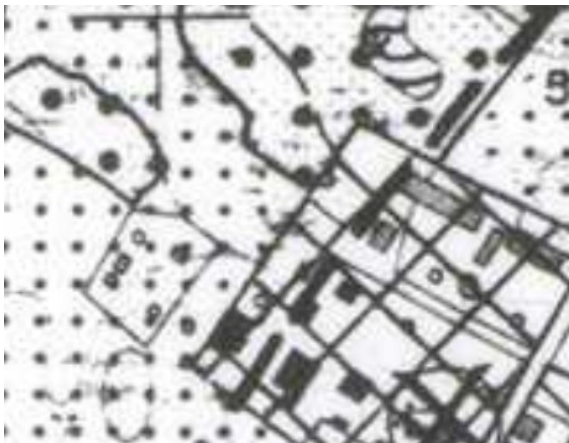
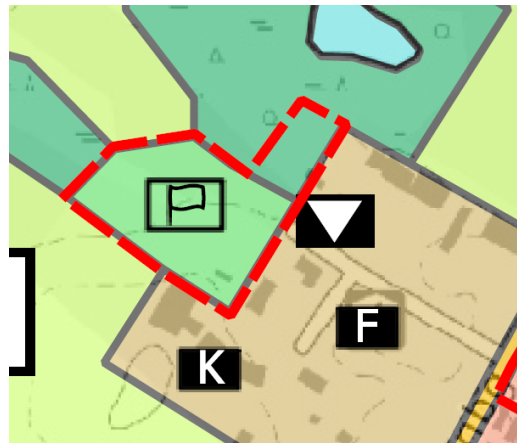
Gebietsbeschreibung:

- Nördlich der Bebauung entlang der L38, südlich Wohnbebauung (Neubau) Demnitzer Weg
- Für die Landwirtschaft vorgesehenes Wirtschaftsgebäude befindet sich auf südwestlicher Teilfläche
- Nördliche Abgrenzung durch Weg und Bestandsbäume

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über bestehende Zuwegung zum Bestandsgebäude gesichert werden
- Kita Standort im Ortsteil bietet Potenzial für Zuwanderung junger Familien
- Für südwestlichen Bereich Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet für Solarenergie wird nicht weiterverfolgt, ausreichend andere Flächenpotenziale für PV vorhanden
- Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen
- Aufgrund der begrenzten Entwicklungspotenziale ggf. Abwägung mit den anderen Neuausweisungen in Falkenberg (insb. Nr 25)

7.4.2 Rücknahme von Bauflächen

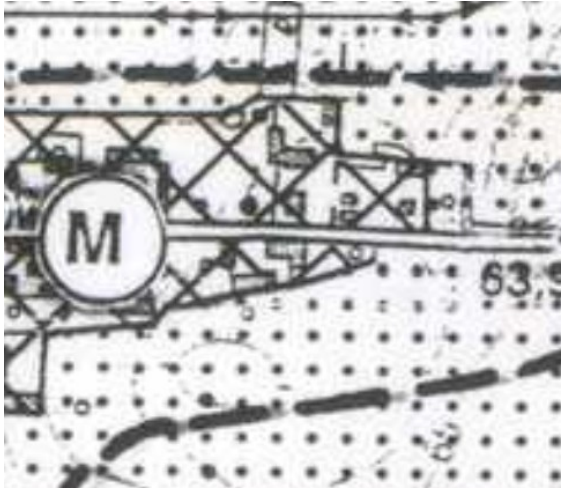
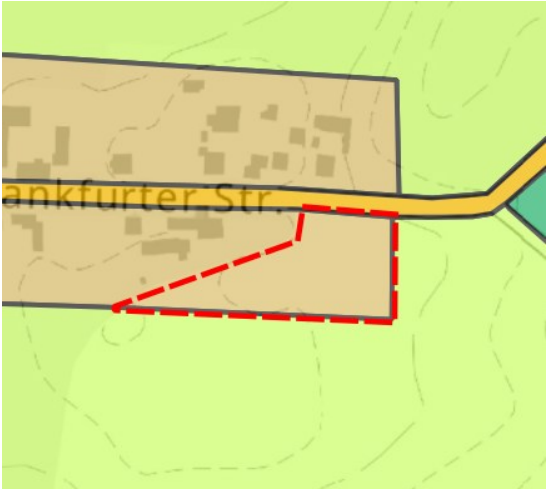
<p>Ortsteil: Falkenberg</p> <p>Größe: 0,7 ha</p>	<p>Nummer: 27</p> <p>Neue Darstellung: Grünflächen und Wald</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Gemischter Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche und Fläche für den Wald <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rasenfläche mit Dorfgemeinschaftsplatz nordwestlich vom Gemeinschaftshaus <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung als Baufläche ist ungeeignet • Planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes • Fläche liegt außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 	

7.5 Ortsteil Wilmersdorf



Nutzungsart	Darstellung wirksamer FNP (in ha)	Darstellung FNP-Vorentwurf (in ha)
Bahnanlagen	0,0	0,0
Flächen für den Gemeinbedarf	0,0	0,0
Flächen für den Wald	554,4	555,7
Flächen für die Landwirtschaft	633,3	636,2
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,0	0,0
Gemischte Bauflächen	17,6	17,2
Gewerbliche Bauflächen	2,2	0,0
Grünflächen	3,0	3,4
Hauptverkehrsstraße	7,9	7,9
Sonderbauflächen	0,0	0,0
Wasserflächen	11,0	11,0
Wohnbauflächen	10,0	8,0

7.5.1 Neuausweisung von Bauflächen

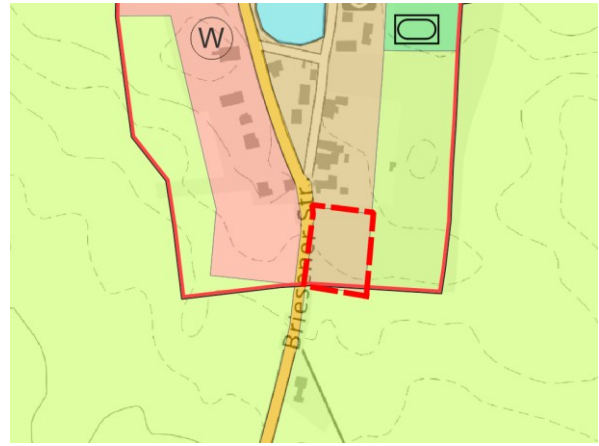
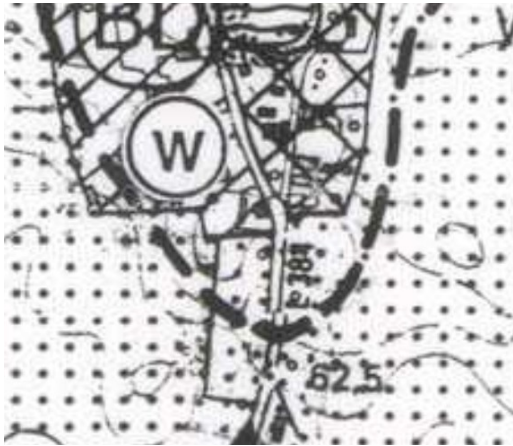
<p>Ortsteil: Wilmersdorf</p> <p>Größe: 0,5 ha</p>	<p>Nummer: 0</p> <p>Neue Darstellung: Gemischte Baufläche</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Gemischte Bauflächen <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche südöstlich der Bebauung entlang der L384 (Alte Frankfurter Straße) am östlichen Ortsrand von Wilmersdorf • Westlich grenzt historische Ortslage an <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung kann über L384 (Frankfurter Straße) gesichert werden • Arrondierung historischer Ortslage, Spiegelung gegenüberliegender Bebauung • Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 	

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:

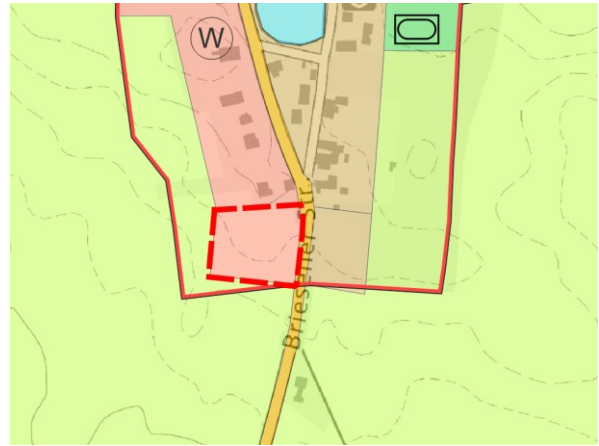
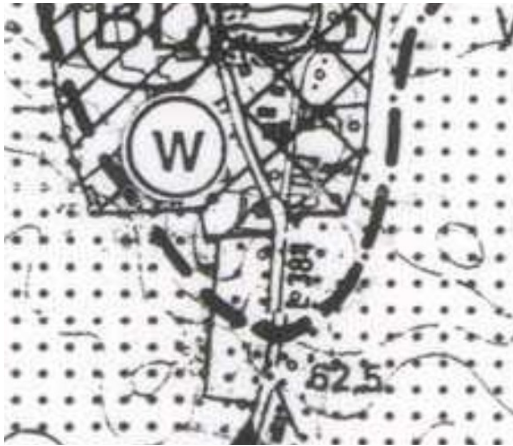
- Erschließung kann über Briesener Straße gesichert werden
- Fläche für die Eigenentwicklung des Ortsteils
- Arrondierung historische Ortslage / Südlicher Ortseingang
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsteil: Wilmersdorf

Nummer: 42

Größe: 0,5 ha

Neue Darstellung: Wohnbaufläche



Änderung:

- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche


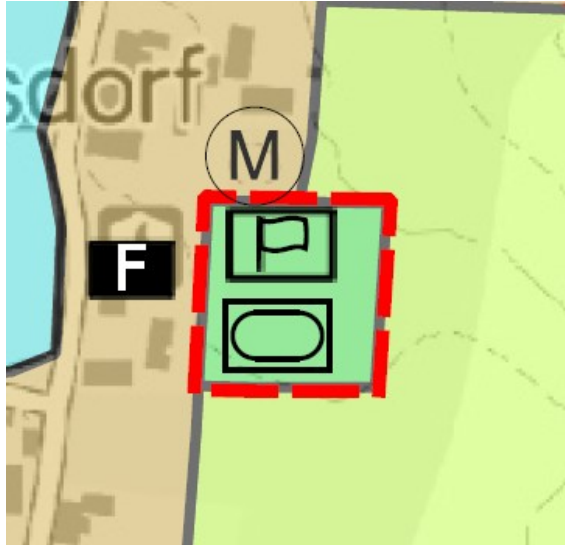
Gebietsbeschreibung:

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

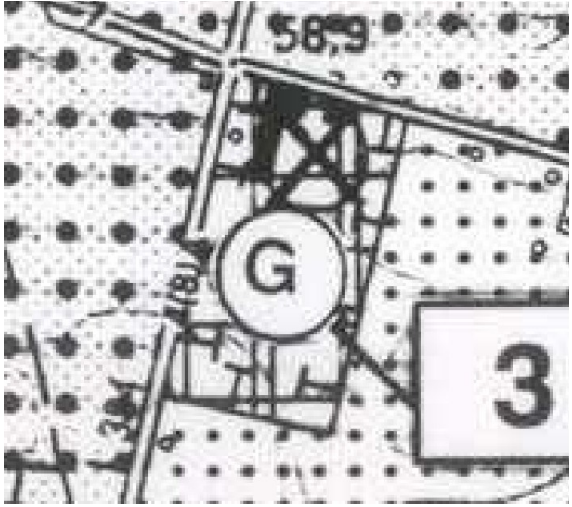

Begründung der Änderung:

- Erschließung kann über Briesener Straße gesichert werden
- Fläche für die Eigenentwicklung des Ortsteils
- Arrondierung historische Ortslage / Südlicher Ortseingang
- Die Fläche liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

7.5.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

<p>Ortsteil: Wilmersdorf</p> <p>Größe: 0,5 ha</p>	<p>Nummer: 19</p> <p>Neue Darstellung: Grünflächen</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Östlich des historischen Ortskerns • Vorhandene Festwiese, östlich Feuerwehr und historischen Ortskern <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Feuerwehrgebäude • Sicherung der vorhandenen Dorfgemeinschaftsfläche 	

7.5.3 Rücknahme von Bauflächen

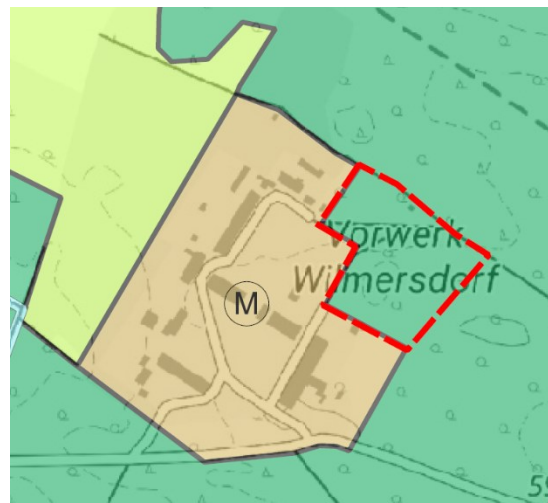
<p>Ortsteil: Wilmersdorf</p> <p>Größe: 2,2 ha</p>	<p>Nummer: 15</p> <p>Neue Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft</p>
	
<p>Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung von Gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft <p>Gebietsbeschreibung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche an der Kreuzung Briesener Straße und Wilmersdorfer Straße • Landwirtschaftliche Nutzfläche, z.T. mit Sicherungswänden, Silos und Versiegelung <p>Begründung der Änderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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:

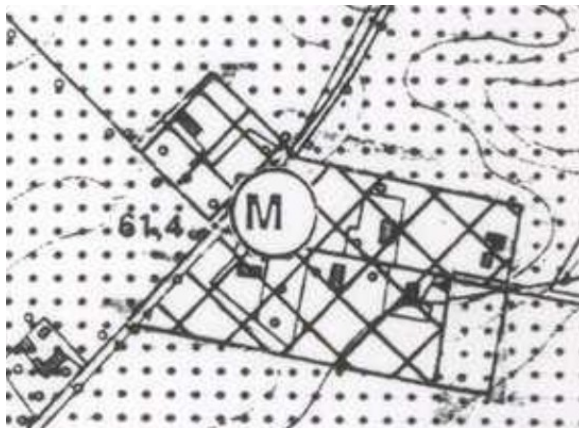
- Beschränkung der Baufläche auf die baulich vorgeprägten Bereiche
- Darstellung von Waldflächen entsprechend des Bestandes

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:

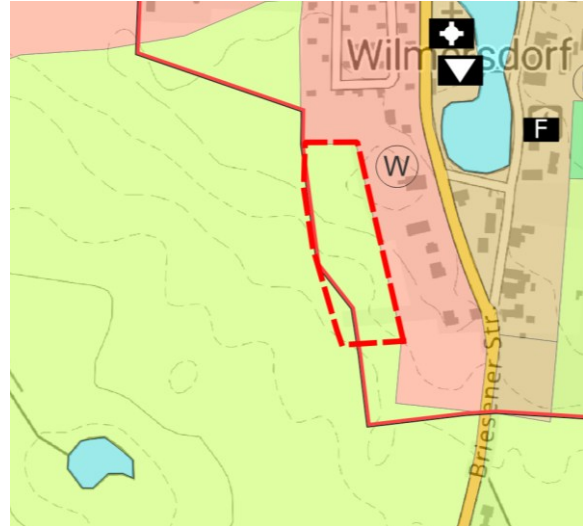
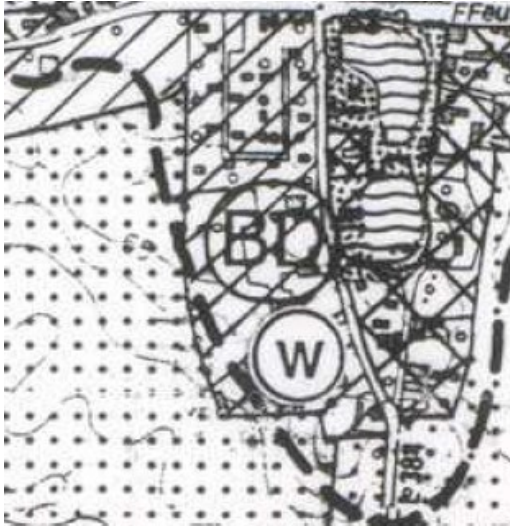
- Rücknahme der Fläche, die gem. Außenbereichsnutzung nicht bebaut werden können

Ortsteil: Wilmersdorf

Nummer: 34

Größe: 0,9 ha

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 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 für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

8.1 Bodenbelastungen

Im FNP sollen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2 Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes

In der Gemeinde Briesen (Mark) befinden sich Teile von mehreren Schutzgebieten des Naturschutzrechts, die nachrichtlich übernommen und im FNP dargestellt 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 wird ggf. auf Grundlage des Landschaftsplans im weiteren Verfahren ergänzt.

8.2.1 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.

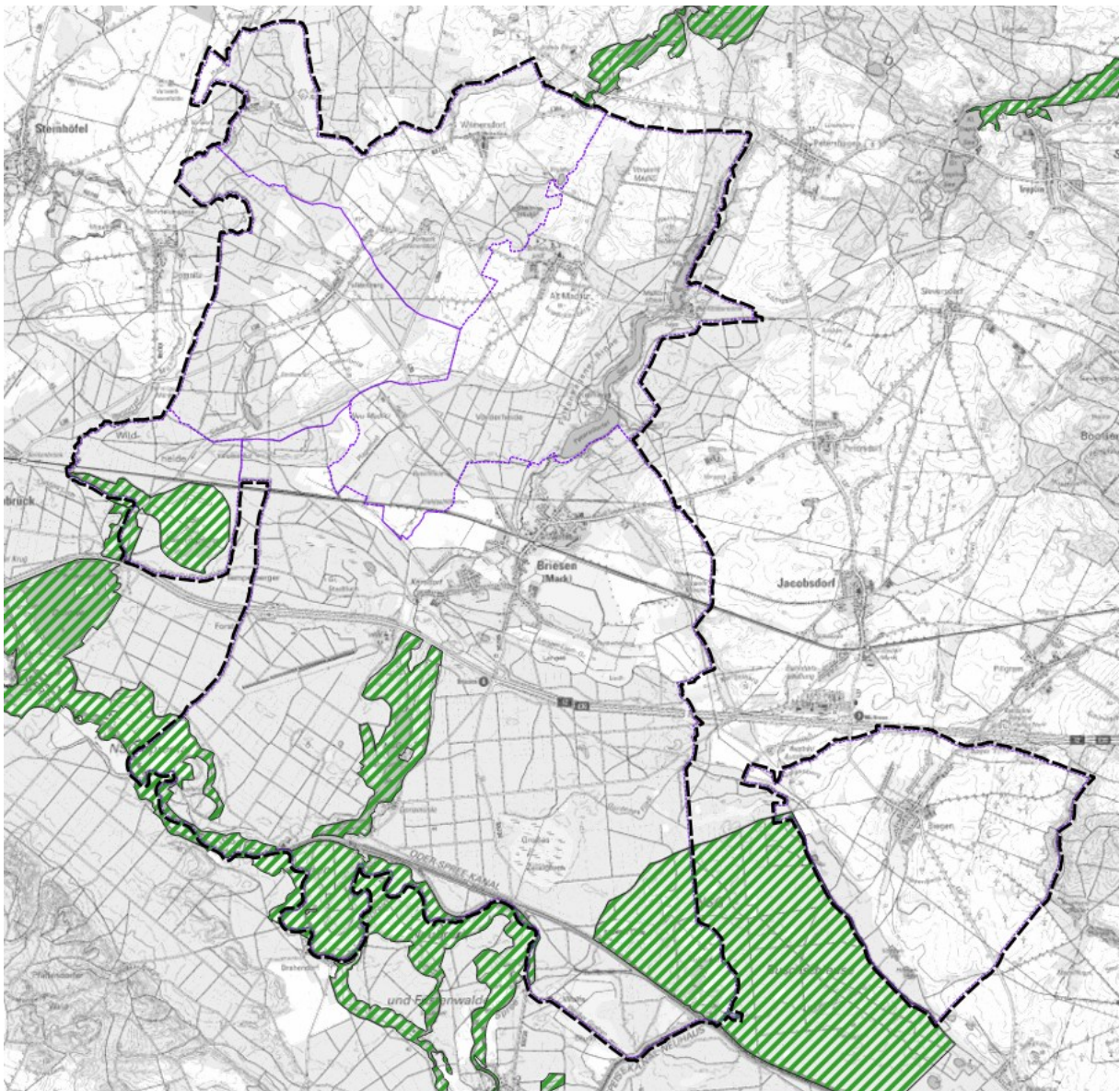


Abbildung 11: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Naturschutzgebiete

8.2.2 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)

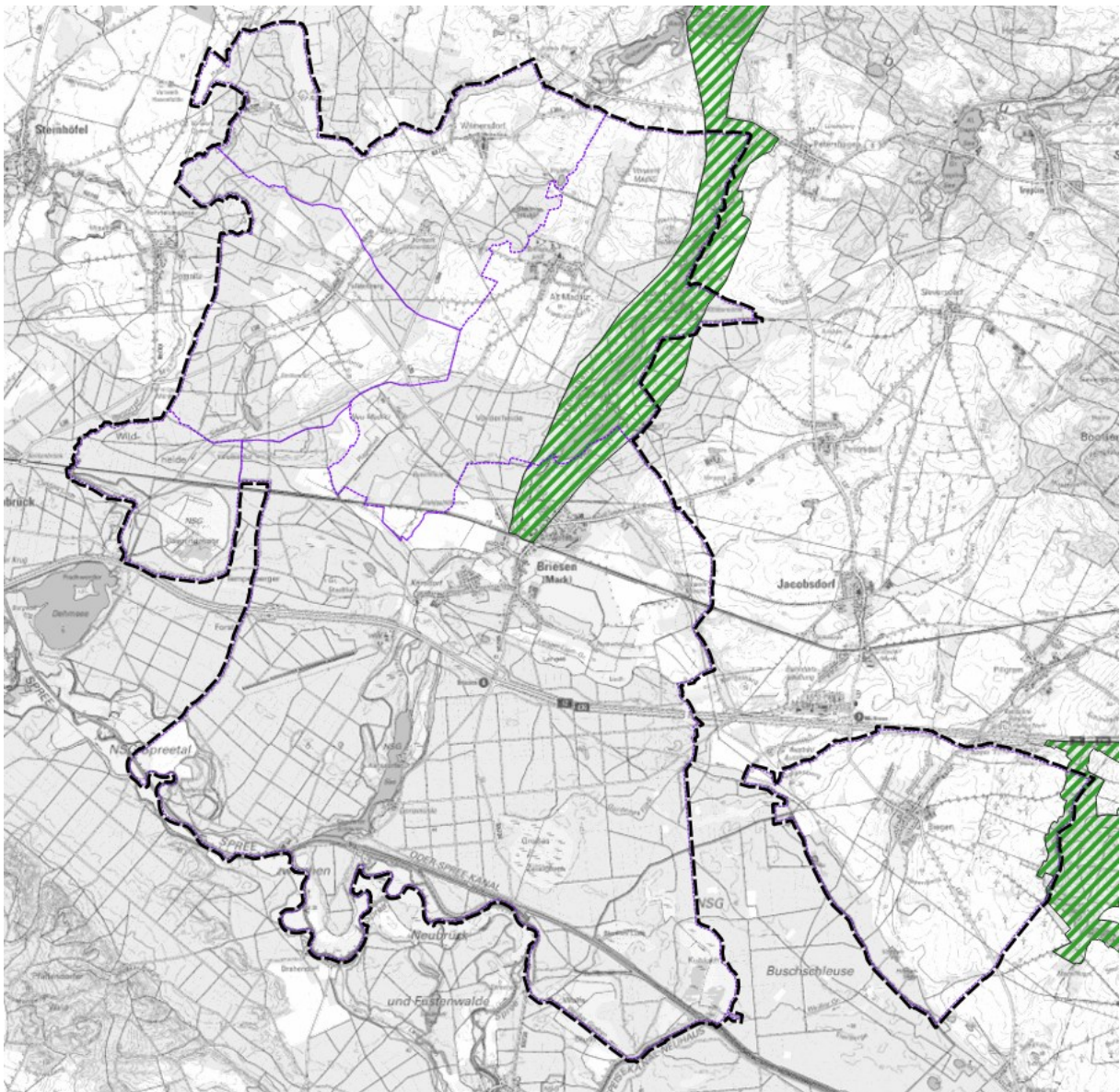


Abbildung 12: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiete

8.2.3 Gebiete mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)

Im Gemeindegebiet von Briesen (Mark) befinden sich Teile von sechs Gebieten mit Gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 23 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.

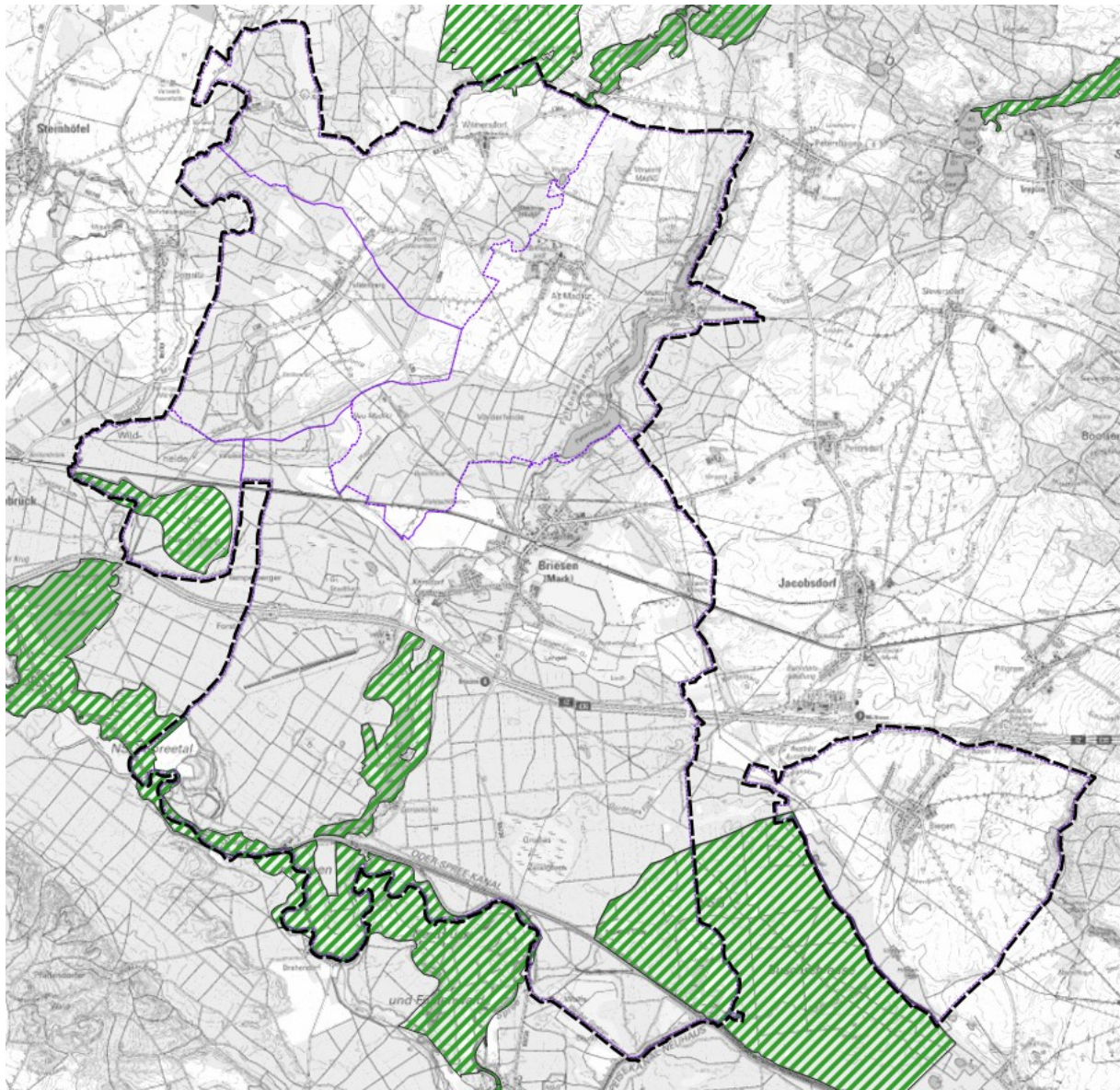


Abbildung 13: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen FFH-Gebiete

8.3 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 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.

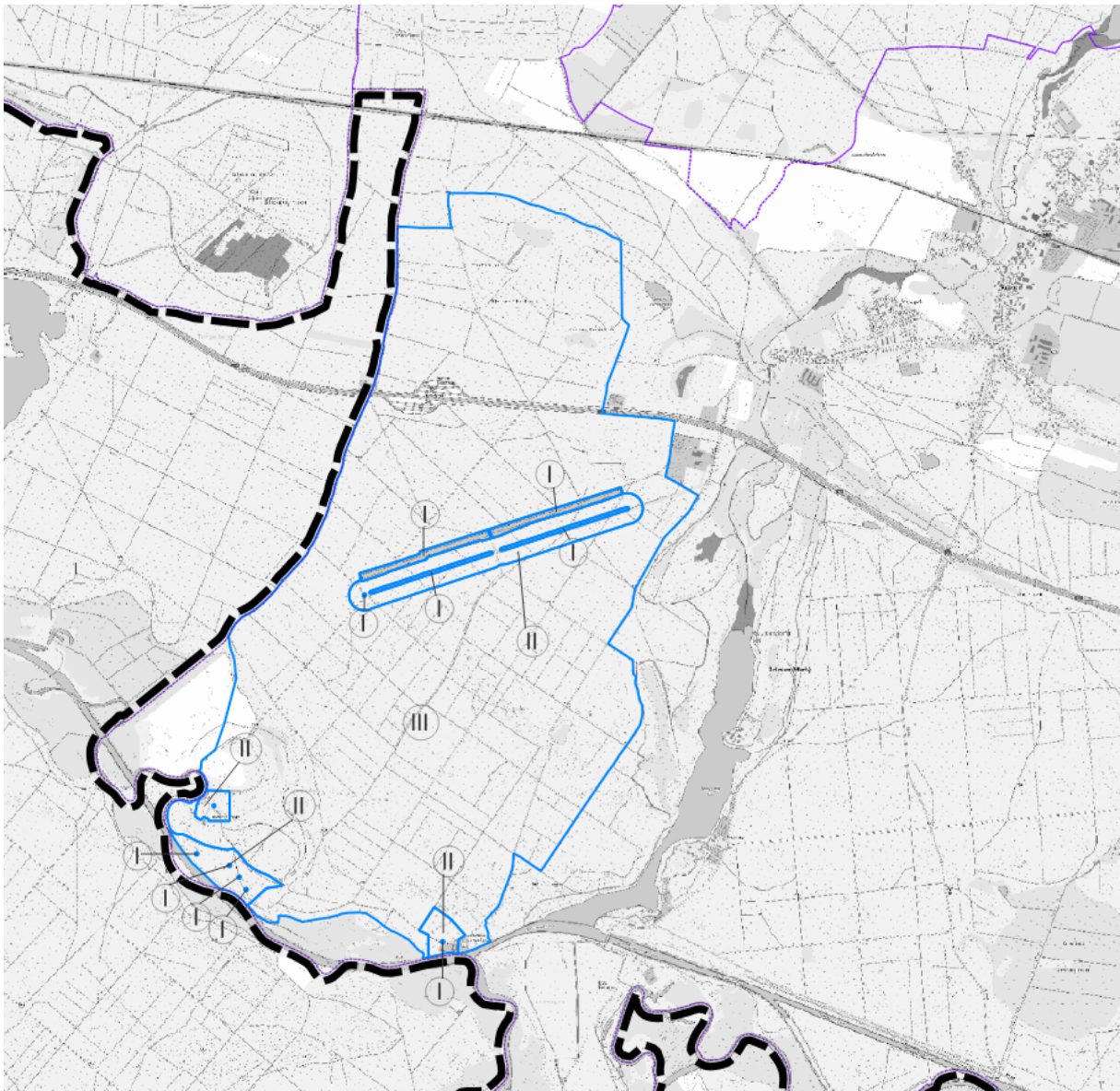


Abbildung 14: Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen

8.4 Hochwasserrisikogebiete

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) befinden sich gegenwärtig keine Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG, für die ein förmliches Verfahren abgeschlossen wurde. Entlang der Spree befinden sich allerdings Bereiche, für die 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 eines Hochwasserereignisses mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren.

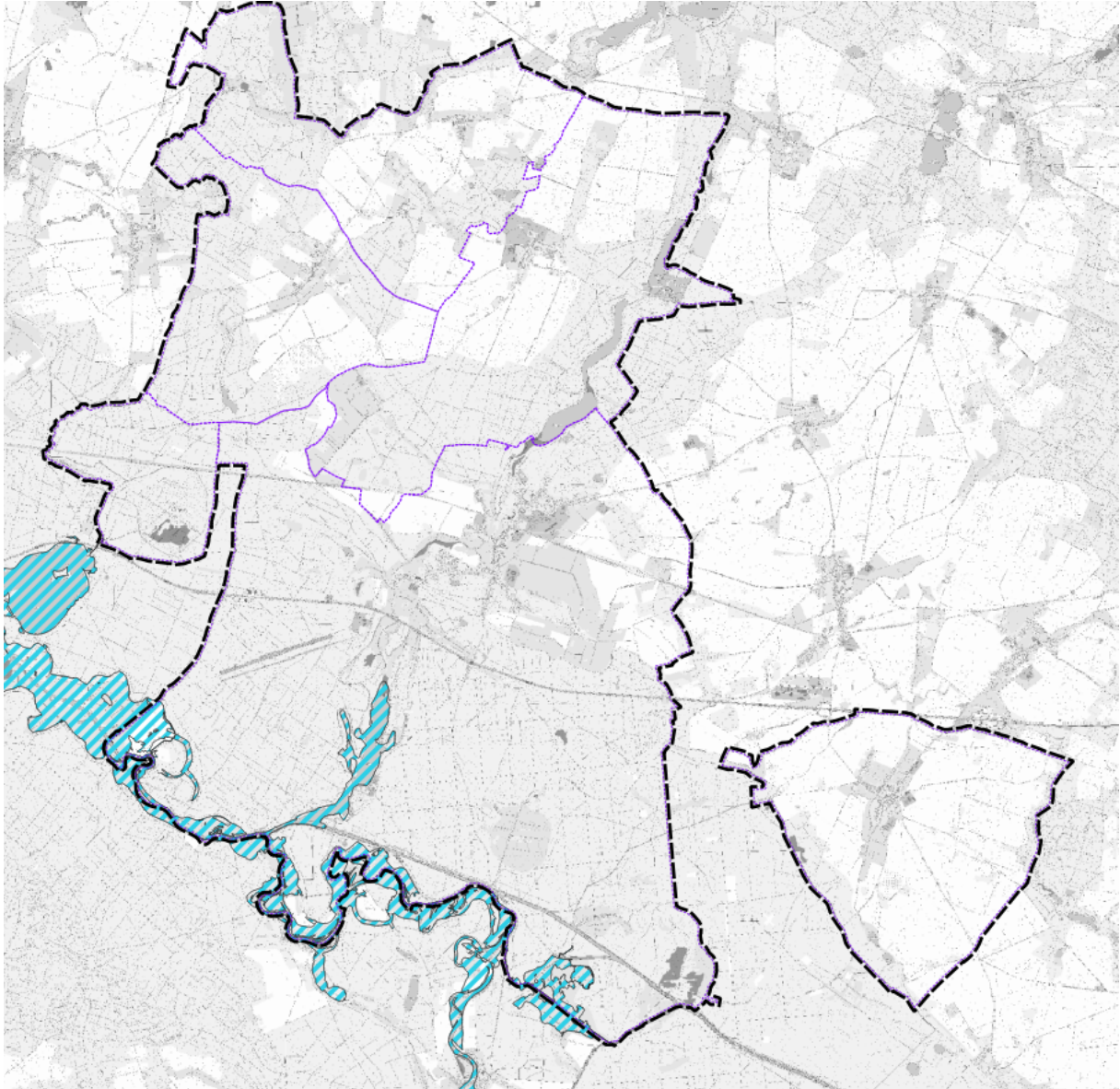


Abbildung 15: Übersicht über die im FNP vermerkten Gebiete mit Hochwasserrisiko (HQ extrem)

8.5 Geplante Vorranggebiete Windenergieanlagen

Im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ sind drei Vorranggebiete für Windenergie ausgewiesen (siehe Kapitel 3.1.5). Das geplante 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 geplanten 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 7.2 verwiesen.

8.6 Baudenkmalschutz und Bodendenkmale

Flächenwirksame Denkmale (Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale) werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans werden insgesamt 48 Bodendenkmale dargestellt, die ganz oder teilweise im Gemeindegebiet liegen. Die Kennzeichnungen von Denkmalbereichen und Gartendenkmalen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Flächenbilanz

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

Flächendarstellung	Größe (in ha)	Anteil
Wohnbauflächen	139,0	1,2 %
Gemischte Bauflächen	90,6	0,8 %
Gewerbliche Bauflächen	20,6	0,2 %
Sonderbauflächen	26,7	0,2 %
Flächen für den Gemeinbedarf	4,1	< 0,1 %
Versorgungsflächen	35,5	0,3 %
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	76,5	0,7 %
Bahnflächen	32,0	0,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	3.841,3	34,4 %
Flächen für Wald	6.632,4	59,4 %
Wasserflächen	194,7	1,7 %
Grünflächen	74,3	0,7 %
Gesamtsumme	11.167,7	100,0 %

Tabelle 7: Flächenbilanz des FNP

10. Umweltbericht

Zum Flächennutzungsplan wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Zum Vorentwurf erfolgt eine Voreinschätzung der Umweltauswirkungen. Dazu wird auf die Anlagen zum Vorentwurf verwiesen. Der vollständige Umweltbericht wird zum Entwurf des Flächennutzungsplans ergänzt.

11. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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	20
Abbildung 5:	Räumliches Leitbild für den Kernort Briesen, 2024. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk.	21
Abbildung 6:	Übersichtsplan – Überlegungen zur Trassenführung und Vertiefungsbereiche.	22
Abbildung 7:	Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und Mobilitätsangebote im GEK, Gruppe Planwerk	23
Abbildung 8:	beantragte Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Ortsteil Briesen (Gruppe Planwerk)	26
Abbildung 9:	Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk	27
Abbildung 10:	Altersstruktur im Vergleich, 2023. Quelle: GEK 2040, Gruppe Planwerk	28
Abbildung 11:	Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Naturschutzgebiete	113
Abbildung 12:	Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiete	114
Abbildung 13:	Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen FFH-Gebiete	116
Abbildung 14:	Übersicht über die im FNP nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzonen	117
Abbildung 15:	Übersicht über die im FNP vermerkten Gebiete mit Hochwasserrisiko (HQ extrem)	118

13. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	relevante Vorranggebiete für Windenergienutzung, 2025. RPG Oderland-Spree	13
Tabelle 2:	Stand der Flächennutzungsplanung	16
Tabelle 3:	rechtsverbindliche Bebauungspläne seit 1999	17
Tabelle 4:	Bauleitpläne im Verfahren	18
Tabelle 5:	Rechtskräftige Satzungen nach §§34-35 BauGB	18
Tabelle 6:	Grundsätze zur Entwicklung von Baugebieten aus den Bauflächen des FNP	37
Tabelle 7:	Flächenbilanz des FNP	120