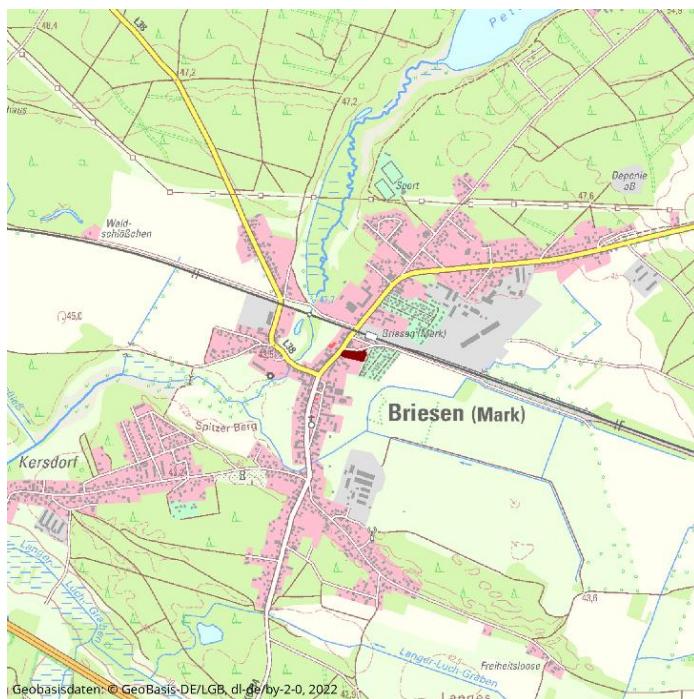


**Gemeinde
Briesen (Mark)**
vertreten durch das Amt Odervorland

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**„Erweiterung des
EDEKA-Marktes in der
Bahnhofstraße“**



Entwurf August 2025

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Briesen (Mark) vertreten durch Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf August 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Artenschutz</i>	Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
<i>Schallschutz</i>	cdf Schallschutz Inhaber: D. Friedemann Alte Dresdner Straße 54 01108 Dresden
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro Horst Möhring Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Hauptstraße 7 15234 Frankfurt (Oder)-Rosengarten
<i>Planungsregion</i>	Oderland-Spree
<i>Kreis</i>	Oder-Spree
<i>Gemeinde</i>	Briesen (Mark)
<i>Gemarkung</i>	Briesen
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	1244, 1246, 1256, 1264
<i>Größe Geltungsbereich</i>	0,56 ha



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass/Ziel und Zweck	6
1.4.2 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen/rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	13
3 Städtebauliche Randbedingungen	16
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	16
3.2 Umweltbedingungen	16
3.3 Erschließung	17
3.3.1 Verkehr	17
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	17
3.4 Nutzung	17
3.4.1 Art der Nutzung	17
3.4.2 Maß der Nutzung	18
3.5 Sonstige Randbedingungen	18
4 Planungskonzept	19
4.1 Nutzung	19
4.2 Erschließung	20
4.3 Umweltkonzept	20
4.4 Ortsbild	21
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	22
5.1 Geltungsbereich	22
5.2 Flächennutzung	23
5.3 Verkehr	23
5.3.1 Straßenverkehrsflächen	23
5.3.2 Ein- bzw. Ausfahrten	23
5.4 Art der baulichen Nutzung	24
5.4.1 Vorbemerkungen	24
5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)	24
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	27
5.5 Maß der baulichen Nutzung	28
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	28
5.5.2 Höhenfestsetzungen	29
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	30
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.6.1 Baugrenze	30
5.6.2 Abmessungen	30
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	31
5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen	31
5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen	32
5.7.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	33
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
5.9 Sonstige Planinhalte	34



5.9.1 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	34
5.9.2 Vermerke/Hinweise	34
6 Planrechtfertigung/Auswirkungen	36
6.1 Entwicklung aus dem FNP	36
6.2 Landes- und Regionalplanung	36
6.2.1 Ziele	36
6.2.2 Grundsätze	37
6.3 Alternativprüfung	37
6.4 Umweltbelange	38
6.4.1 Umweltprüfung	38
6.4.2 Besonderer Artenschutz	38
6.4.3 Europäische Schutzgebiete/Biotopschutz	39
6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange	39
6.4.5 Eingriffsbewältigung	40
6.5 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	41
6.6 Städtebauliche Auswirkungen	41
6.7 Wirtschaft / Infrastruktur	43
6.8 Verkehr	44
6.9 Sonstige Planungen und Vorhaben	44
6.10 Sonstige Belange	45
6.11 Auswirkungen auf Private	45
7 Umweltbericht	46
7.1 Einleitung	46
7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung	46
7.1.2 Inhalte des Bebauungsplans	48
7.1.3 Merkmale des geplanten Vorhabens	49
7.2 Ziele des Umweltschutzes	49
7.2.1 Gesetzliche Grundlagen	49
7.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht	52
7.2.3 Umweltplanungen und -konzepte	53
7.3 Umweltwirkungen	55
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	55
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	60
7.3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	60
7.3.4 Prognose bei Durchführung	61
7.3.5 Ausgleichsmaßnahmen	64
7.3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung	66
7.4 Alternativenprüfung	69
7.5 Zusätzliche Angaben	69
7.5.1 Technische Verfahren	69
7.5.2 Überwachungsmaßnahmen	70
7.5.3 Zusammenfassung	72
7.5.4 Referenzlisten der Quellen	74
8 Anhang	75
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	75
8.2 Flächenbilanz	77
8.3 Bilanz Grundflächen/Überbauung	77
8.4 Rechtsgrundlagen	78



1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. **Planvorhaben**
- 2 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans. **Erstaufstellung**
- 3 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. **Regelverfahren**
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). **Rechtsgrundlagen**
- 5 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 6 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.
- 7 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. **Verfahren**
- 8 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 08.12.2022 den Einleitungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. **Verfahrensverlauf**
- 9 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.2023 im „Amtsblatt für das Amt Odervorland“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 10 Mit Schreiben vom 28.11.2022 wurde eine Plananzeige unter Beteiligung der zuständigen Stellen für die Landes- und Regionalplanung sowie erster, mutmaßlich betroffener Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Fristsetzung bis zum 09.01.2023 gestellt.
- 11 In ihrer Sitzung am 10.10.2023 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Offenlage des Vorentwurfs in der Fassung Juli 2023 gefasst.
Die Unterrichtung zu diesem Vorentwurf wurde im Zeitraum vom 08.11.2023 bis zum 11.12.2023 (Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt
- 12 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. **Verfahrensstand aktuell**
- 13 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.
- 14 Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.
- 15 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.
- 16 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. **Eintritt**
Rechtswirksamkeit
Rechtsverbindlichkeit

1.2 Plangebiet

- 17 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. **Lage**
- 18 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Briesen zentral innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Briesen (Mark), südlich des Bahnhofes.
- 19 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem unbeplanten Innenbereich, der durch die Klarstellungssatzung für den Ortsteil definiert wird, zuzuordnen. **planungsrechtliche Beurteilung**
- 20 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,56 ha. **Flächengröße**



1.3 Kartengrundlagen

- 21 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*
- 22 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Lageplan / Vermessung*
- 23 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 24 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 16.03.2022. Der Lageplan wurde im März 2022 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- 25 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 26 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 27 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass/Ziel und Zweck

1.4.1.1 Anlass

- 28 Die Eigentümergeellschaft eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern.
- 29 Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet.
- 30 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.1.2 Ziel und Zweck

- 31 Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche. *Ziele und Zweck*
Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem aktuellen Zustand ist wegen den Anforderungen an
- geräumigere Gänge
- eine größere Artikelvielfalt innerhalb einer Warengruppe
- eine bessere Versorgungsqualität erforderlich.
Das Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter diesen Bedingungen im Wesentlichen unter der Beibehaltung der bestehenden Sortimente.
- 32 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt: *Projektspezifische Ziele*
– der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Marktstandortes
– die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen
- 33 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*



- 34 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. **Städtebauliche Gründe**
Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 35 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. **Öffentliches Interesse**
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 36 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten: **Projektspezifische Ziele**
- 37 – die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
 - Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern bzw. zu schaffen
 - die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
- 38 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.
- 39 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. **Ziel:**
Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen
- 40 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. **Bindungen berücksichtigen**
- 41 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. **Ziel:**
Aufwertung Umwelt
- 42 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB.

1.4.2 Aufgabe

- 43 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. **Fehlendes Planungsrecht**
- 44 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet sowohl teilweise im so genannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben in diesem Bereich nicht privilegiert ist, als auch das Grundstück teilweise zwar im Innenbereich liegt, aber das Vorhaben sich nicht in die maßgebliche Umgebung einfügt.
Siehe dazu auch die Äußerungen unter Punkt 2.3 „Formelle Planungen“.
- 45 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 46 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 47 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. **Erforderlichkeit**
- 48 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden, als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
- 49 Konkret bedeutet dies, Baurecht für die Erweiterung/den Umbau des bestehenden Lebensmittelmarkts zu schaffen.
- 50 Beplant wird das komplette Grundstück des bestehenden Marktes einschließlich den Flächen zur Erschließung und für die Parkplätze. Zusätzlich wird ein angrenzendes Wohngrundstück herangezogen, um ausreichend Fläche für die geplante Erweiterung zu haben.
- 51 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten.
Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.
Damit wird dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen entsprochen.



2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 52 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. Grundlagen
Raumordnung
- Grundlage ist aktuell:
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- 53 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. Grundlagen
Regionalplanung
- 54 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree Oderland-Spree
- Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind:
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)
 - Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (TRPGSP)
- 55 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

- 56 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. Ziele
Raumordnung
- 57 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturrandes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Weiterer
Metropolenraum (WMR)
- 58 Es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalen Schwerpunkt zugehörig Grundfunktionalen
Schwerpunkt
- 59 Das Plangebiet liegt zudem außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
- 60 Der Freiraumverbund wird nicht berührt.
- 61 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. Festlegungskarte
- 62 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Unterrichtung zum Vorentwurf vor. Zielmitteilung GL
- Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:
- 63 » *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.*
- Ziel 2.6 LEP HR
- 64 » *Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.*
- » *Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tab. 1 Nr. 1 angeboten werden.*
- » *Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar*
- Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR
- 65 » *In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.*
- Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR



- 66 » Der Bildung von Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.
- Ziel 2.14 LEP HR
- 67 » Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR
- 68 Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Unterrichtung zum Vorentwurf vor. Zielmitteilung Regionalplanung
- Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:
- 69 » Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR werden in der Planungsregion Oderland-Spree folgende Ortsteile festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt: [...] Landkreis Oder-Spree [...] Gemeinde/Stadt: Briesen (Mark), GSP-Ortsteil: Briesen (Mark) [...].
- Ziel 2.1 TRPGSP

2.1.2 Grundsätze

- 70 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 71 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant. Grundsätze Landesplanung
- 72 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 73 » Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.
- Grundsatz 3.2 LEP HR
- 74 » Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR
- 75 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. Grundsätze Regionalplanung
- 76 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen und über die bereits benannten hinaus gehen, sind nicht erkennbar.
- 77 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung/Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 78 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Vorbemerkungen

2.2.1 Umweltrecht

- 79 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. Vorgaben siehe Umweltbericht
- 80 Unter anderem betrifft das Plangebiet ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal, welches unter Nr. 90306 in der Denkmalliste eingetragen ist. Denkmalrecht
- 81 Bei dem vorliegend mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben sind entsprechende Vorgaben und Richtwerte zum Immissionsschutz zu beachten. Immissionsrecht
- Dazu ist eine entsprechende Schallimmissionsprognose erarbeitet worden, die in den Ausführungen zum Umweltbericht berücksichtigt wird.
- 82 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.



2.2.2 Sonstige Bindungen/rechtserhebliche Hinweise

- 83 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

2.2.2.1 Verkehrsrecht

2.2.2.1.1 Straßenverkehr

- 84 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten gleichfalls für Landes- und Kreisstraßen. Straßenverkehrsrecht
- 85 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszonen, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 86 Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen. Landesstraßen
Kreisstraßen
- 87 Konkret befindet sich der Standort unmittelbar östlich der „Bahnhofstraße“, die als Landesstraße mit der Bezeichnung L 38 geführt wird. Betroffene
Straßenkategorie
Der betroffene Abschnitt der L 38 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

2.2.2.1.2 Übrige Verkehrsträger

- 88 Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Sonstige Verkehrsträger
- 89 Die nächstgelegenen Eisenbahnanlagen liegen ca. 75 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Anlagen des ehemaligen Bahnhofs. Bahnanlagen

2.2.2.2 Abfallrecht

- 90 Unmittelbar südlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle. Diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert. Altlasten

2.2.2.3 Sonstige

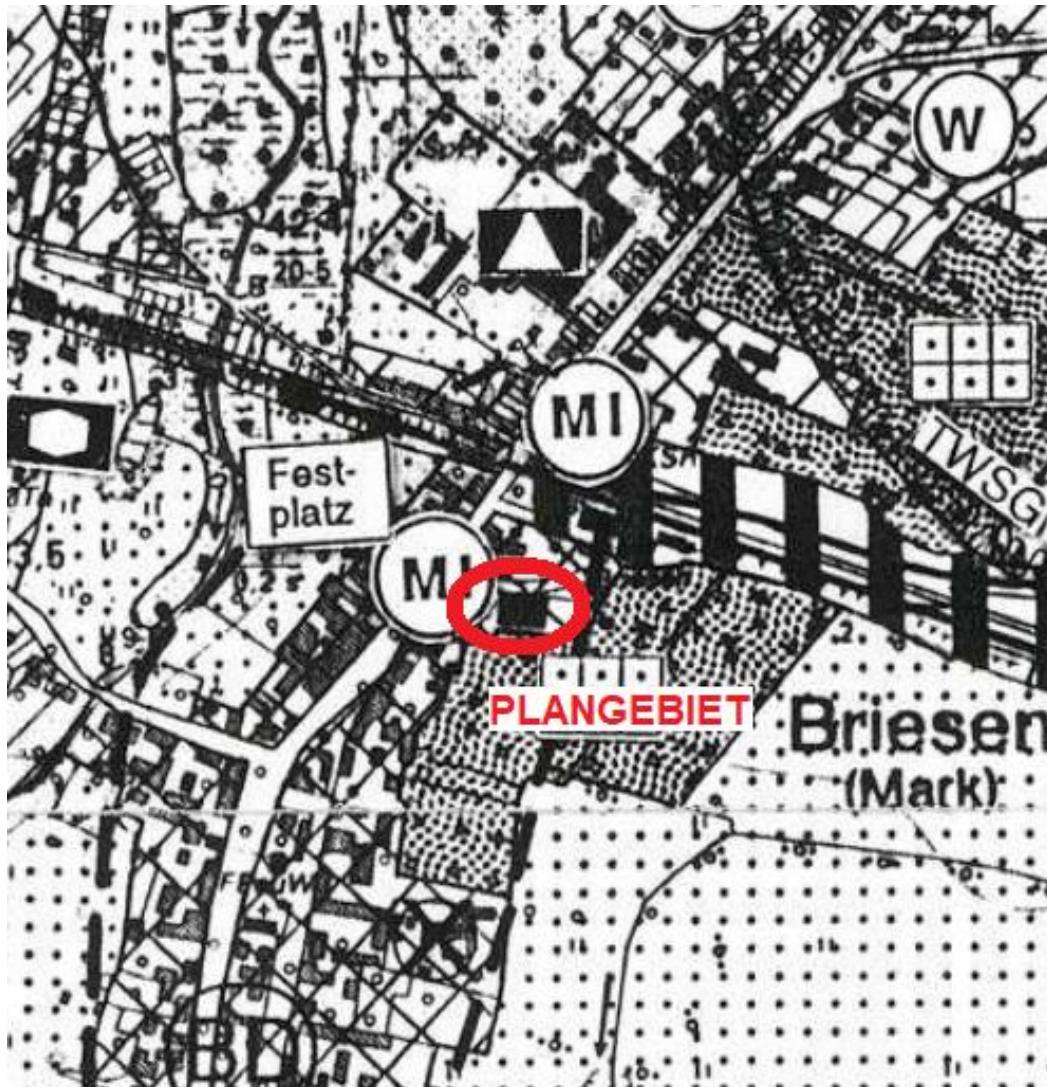
- 91 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. Keine weiteren
verbindlichen Vorgaben

2.3 Formelle Planungen

- 92 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Flächennutzungsplan
- 93 Für den Ortsteil Briesen (Mark) besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. vom 01.12.2000.
- 94 Dieser ist zuletzt im Zuge der 2. Änderung vom 01.02.2009 überarbeitet worden. Diese Änderung wirkt sich jedoch nicht auf das Plangebiet aus.
- 95 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) dargestellt.
Die Flächen im Osten und Süden des Plangebietes sind kleinteilig als Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.
- 96 Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der dargestellten Grenzen eines Bodendenkmals gem. § 5 Abs. 4 BauGB.



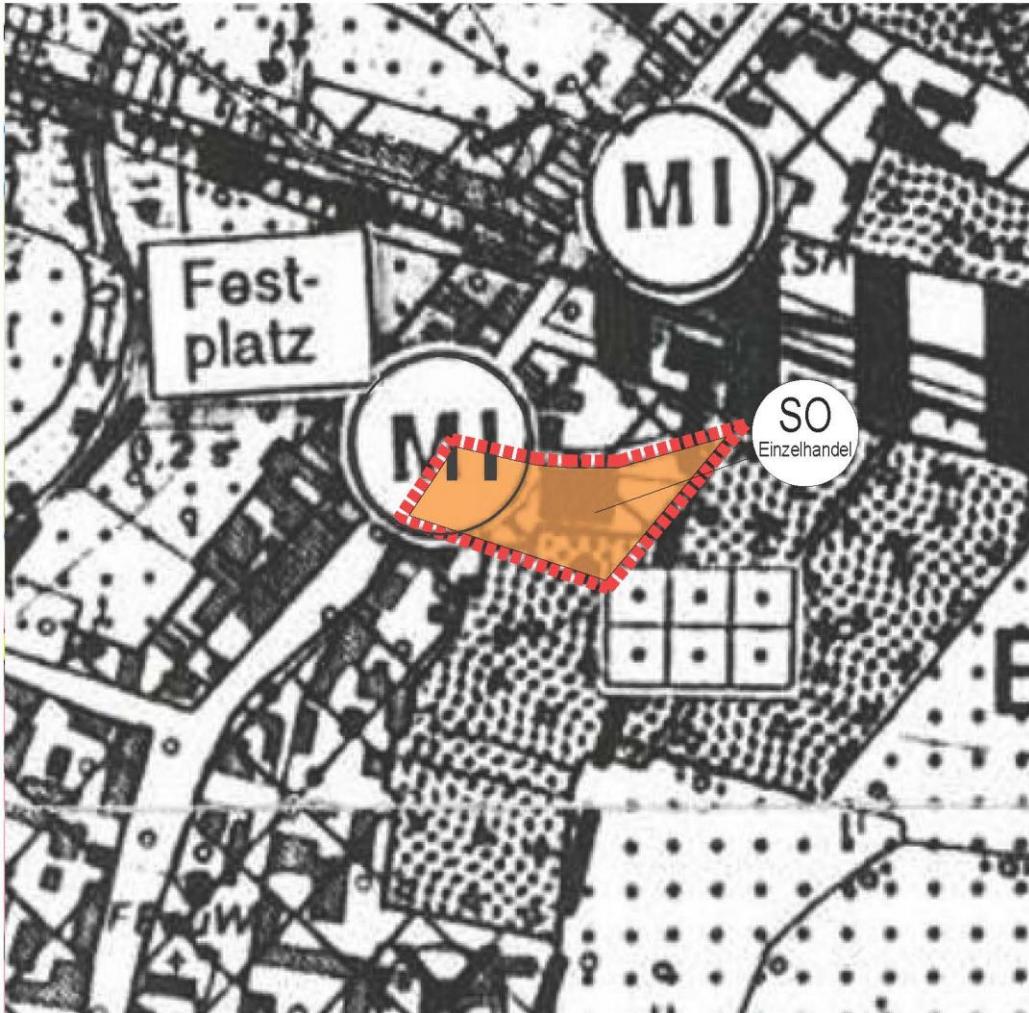
97



Ausschnitt
Bestands-
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)
Rechtswirksame
Fassung

- 98 Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark) in der 9. Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst (Parallelverfahren). Parallelverfahren
- 99 Im Zuge der 9. Änderung wird der Bereich des Plangebiets zukünftig als Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

100



Ausschnitt
9. Änderung
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)

geplante zukünftige
Darstellung

- 101 In ihrer Sitzung am 07.12.2023 hat die Gemeindevorvertretung Briesen beschlossen, die aufgrund der früher bestehenden Selbstständigkeit der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Briesen (Mark) bestehenden verschiedenen Flächennutzungspläne im Gemeindegebiet in einen neu aufgestellten Flächennutzungsplan zusammenzuführen. Neuaufstellung FNP / Zusammenführung
- Bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses neuen FNPs für das Gemeindegebiet ist der oben benannte Stand vom 01.12.2000 anzuwenden.
- 102 Eine Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsgebot ist im Punkt „Planrechtfertigung/Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.
- 103 Für das Plangebiet sind aus umweltrechtlicher Sicht zudem das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Briesen (Mark) zu beachten. Landschafts(rahmen)-pläne
- Aussagen dazu sind im Umweltbericht unter Punkt 7.2.3.2 „Sonstige Planungen“ enthalten.
- 104 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen
- Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“, in Kraft seit 15.12.2017
 - Klarstellungs- und Abrundungssatzung Briesen (Mark), in Kraft seit 01.07.2007
- B-Pläne
Sonstige städtebauliche
Satzungen
- 105 Der Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“ setzt dabei nördlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Seite der „Bahnhofstraße“ ein Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan ist gegenwärtig noch nicht umgesetzt.
- 106 Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt für den Bereich des Bebauungsplans den Innenbereich klar. Die Grenze verläuft hierbei durch den bestehenden Bau des Edeka-Marktes. Ein Teil des Gebäudes und der komplette Parkplatz liegen dadurch im Innenbereich.

107



Geltungsbereich
Bebauungsplan mit
Grenze des
Innenbereichs gem.
Klarstellungs- &
Abrundungssatzung
(blaue Linie)

- 108 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen. Keine sonstigen relevanten Planungen
- 109 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
- 110 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 111 Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine Sonstige formelle Planungen
- Stellplatzsatzung
 - Spielplatzsatzung
 - Gehölzschutzsatzung
 - Baumschutzsatzung
 - Gestaltungssatzung
 - Denkmalbereichssatzung
 - Sanierungssatzung
 -
- zu berücksichtigen.
- 112 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

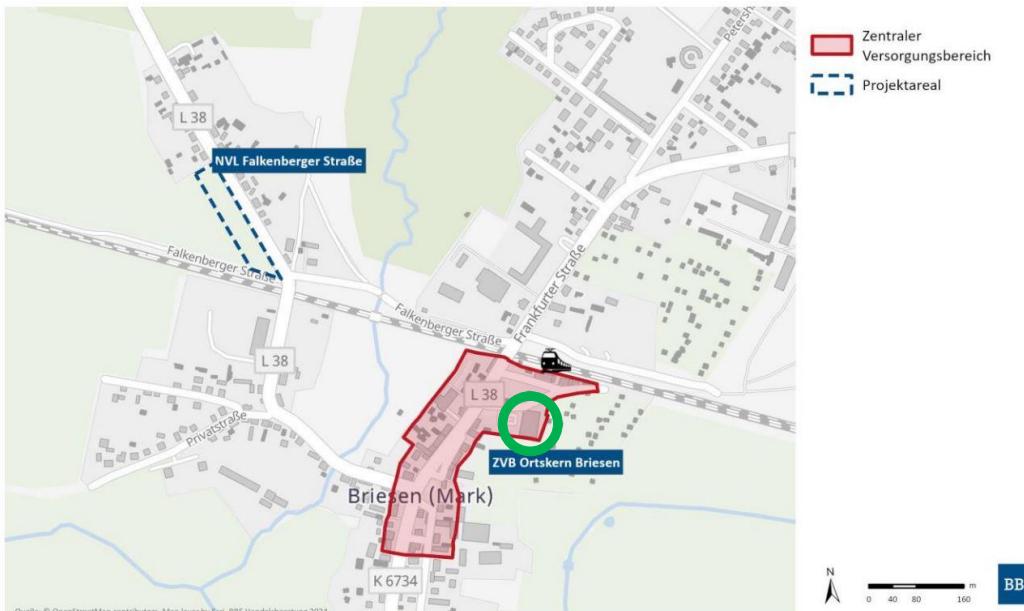
- 113 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. Umweltkonzepte
- 114 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort
- Gemeindeentwicklungskonzept Briesen (Mark), *Beschluss vom 06.06.2024*
 - Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), *Beschluss vom 12.12.2024*
- Informelle Planungen und Konzepte
- 115 Die Gemeinde hat sich mit Beschluss vom 06.06.2024 ein Gemeindeentwicklungskonzept „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark) – GEK 2040“ mit Stand vom 06/2024 gegeben. Gemeindeentwicklungs-konzept
- Folgende Punkte dieses Konzepts sind für die vorliegende Planung relevant:
- 116 Gemäß dem Leitbildbereich „Attraktiver Kernort Briesen und starkes Versorgungszentrum für den ländlichen Raum mit vielfältiger Infrastruktur“ ist die Stärkung der grundfunktionalen Bedeutung des Kernortes Briesen und die Weiterentwicklung des Ortskerns als qualitätvolles Zentrum mit Anziehungskraft durch vielfältige Angebote (u.a. im Bereich der Nahversorgung) vorgesehen.



Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“
Begründung - Entwurf August 2025

- 117 Unter den zentralen Vorhaben des Gemeindeentwicklungskonzepts sind für den Standort des Edeka-Marktes der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur sowie eine generelle Neu- strukturierung des Ortszentrums vorgesehen.
- 118 Das durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen (Mark) im Dezember 2024 be- schlossene Nahversorgungskonzept definiert nach der Analyse des nahversorgungsrele- vanten Nachfragepotenzials und der Nahversorgungsstrukturen für das Gemeindegebiet die räumlich funktionale Aufgabenteilung im der Nahversorgung in der Gemeinde Briesen (Mark).
- Dabei wird aufgrund der Analyse neben dem Nahversorgungszentrum im Ortskern Brie- sen (Mark) auch eine Nahversorgungslage an der Falkenberger Straße herausgearbeitet (siehe nachfolgende Karte).

119



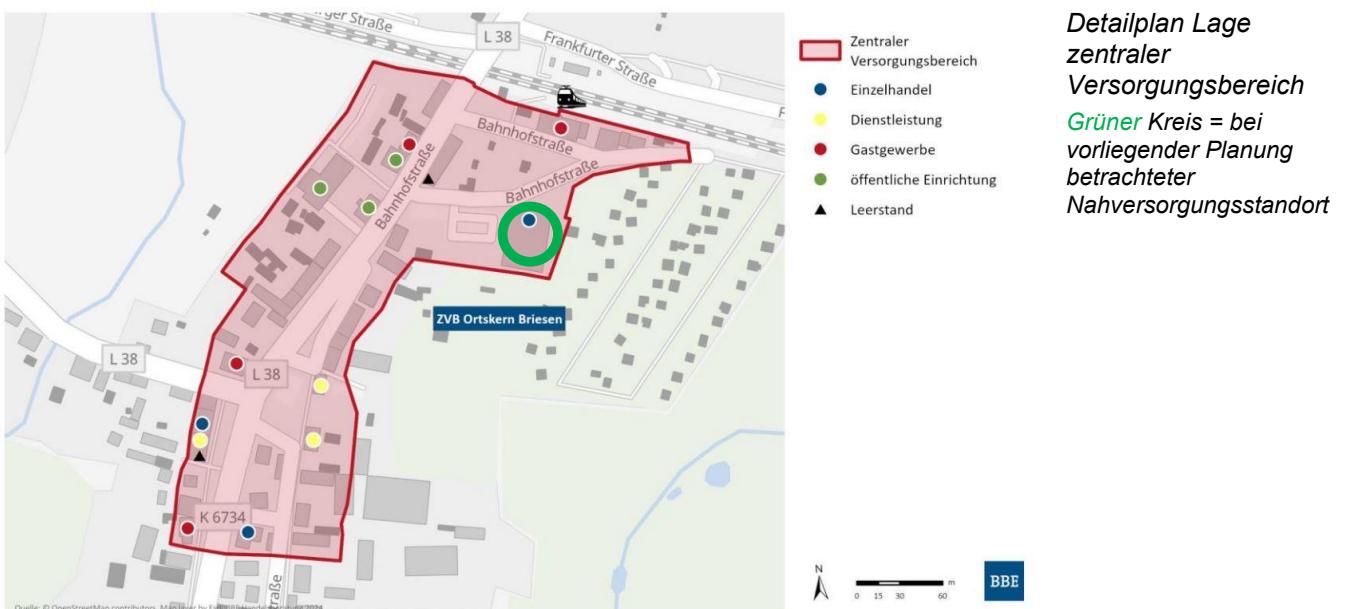
Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024; Karte 9: Räumliche Darstellung der Standortstruktur des Nahversorgungskonzeptes

- 120 Der bestehende Nahversorger, dessen Erweiterung Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist, liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums im Ortskern.

Gemäß Definition ist ein Nahversorgungszentrum eine Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereichs, welche einen eingeschränkten Versorgungsbedarf abdeckt.

In der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs dargestellt:

121



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024; Karte 10: Aktuelle Nutzungen innerhalb des Ortskerns von Briesen



- 122 Das Nahversorgungskonzept formuliert die Handlungsleitlinie 1 mit Bezug auf die vorliegenden Planungen. Nach dieser hat die Priorität bei der Entwicklung des Grundfunktionalen Schwerpunkts Briesen bei dem zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Ortskern Briesen. Dort sind primär Investitionen in den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu erbringen.
Das Nahversorgungskonzept sieht dabei sowohl einzelhandelsbezogene als auch städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs als notwendig an.
- 123 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*
- 124 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 125 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.



3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

126



Standort

- 127 Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 43,0 m und rund 44,3 m ü. NHN.
- 128 Es fällt dabei grundsätzlich leicht von West nach Ost ab.
- 129 Das im Südosten vorhandene Regenwasserrückhaltebecken liegt anlagenbedingt etwas tiefer als das weitere Plangebiet. Es weist Höhen von bis ca. 42,7 m auf.

Natürliche
Geländeigenschaften

3.2 Umweltbedingungen

- 130 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt Umweltbedingungen
- 131 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsscheidungen relevant sind.
Im vorliegenden Fall sind das umfangreiche Flächenversiegelungen bzw. hochbauliche Anlagen durch den bestehenden Markt einschließlich Parkplatz und Wohngebäude im Westen an der „Bahnhofstraße“. Dadurch liegt auch eine starke Anwesenheit von Menschen vor, verbunden mit Immissionen wie Lärm, Staub und Schadstoffen (Verkehr).
- 132 Unberührte oder zumindest naturnahe Bereiche liegen im Geltungsbereich nicht vor.
- 133 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.
Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- 134 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

Bewertung
Umweltzustand



3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 135 Über die angrenzende „Bahnhofstraße“ wird im näheren Umkreis die A 12 (Berlin ↔ Frankfurt (Oder)) erschlossen. Die Straße stellt gleichzeitig auch die Anbindung von Briesen (Mark) an die weiteren Ortsteile der Gemeinde sicher. *Motorisierter-Verkehr*
- Dabei münden alle Zufahrten zu den Flächen im Geltungsbereich in den nördlich dessen verlaufenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“. Dieser Abschnitt stellt einen Stich der eigentlich westlich verlaufenden Ortsdurchfahrt gleichen Namens dar und bildet Ansätze des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes aus.
- Zufahrten von der Ortsdurchfahrt direkt auf die Vorhabenflächen bestehen nicht.
- 136 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof „Briesen (Mark)“ an die Bahnstrecke Cottbus ↔ Guben angebunden, welche auch Frankfurt (Oder) anbindet. *Überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 137 Die nächstgelegenen Eisenbahnstationen liegen ca. 75 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Anlagen des ehemaligen Bahnhofs. *Eisenbahn*
- 138 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht im Bereich des oben benannten Bahnhofs über Bahn- (Regionalexpress) und Buslinien. Der Fußweg beträgt 100-150 m. *ÖPNV*
- 139 Der Bereich ist für Radfahrende und zu Fuß Gehende über die „Bahnhofstraße“ und deren Nebenanlagen gut erreichbar. *Rad- und Fußverkehr*
- 140 Anlagen der Eisenbahn und schifffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 141 Das Plangebiet ist aufgrund der Bestandsnutzung mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- 142 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 143 Bezogen auf die Löschwasserversorgung liegt im Einfahrtsbereich des Parkplatzes ein Zugang zu einem Löschwasserbrunnen vor, welcher sich in Trägerschaft des Amtes Odervorland befindet. *Löschwasserversorgung*
- 144 Die Versickerung des im Bereich des Parkplatzes und auf den Dachflächen des Marktgebäudes anfallenden Niederschlagswassers findet im Bestand unmittelbar vor Ort statt. *Niederschlagswasser-versickerung*
Dazu dient ein Regenwasserrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs sowie entsprechende Versickerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen auf dem Parkplatz sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Lieferzufahrt.

3.4 Nutzung

- 145 Der Bestand im Planbereich kann mit hinreichender Genauigkeit der Baugebietskategorie Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zugeordnet werden. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*
Das nähere Umfeld kann ebenfalls als Mischgebiet eingestuft werden.
Die Bereiche östlich der Vorhabenfläche sind, auch durch die bestehende Klarstellungs-satzung, dem Außenbereich zuzuordnen.

3.4.1 Art der Nutzung

- 146 Im Geltungsbereich selbst bestehen bereits einzelne Wohnnutzungen im Westen und der vorhandene Edeka-Markt samt vorgelagertem Parkplatz auf den weiteren Flächen. *Plangebiet*
- 147 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 148 Das Umfeld ist zum Großteil dem Innenbereich zuzuordnen. Dies betrifft die Bereiche nördlich, westlich und südwestlich des Geltungsbereichs. *Umfeld*
Die Bereiche östlich der Vorhabenfläche sind, auch durch die bestehende Klarstellungs-satzung, dem Außenbereich zuzuordnen. Diese nehmen unmittelbar angrenzende Klein-gärten und im Weiteren Landwirtschaftsflächen auf.



- 149 Es finden sich relativ große Grundstücke, die mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind.

Im Osten grenzen Kleingartenparzellen mit entsprechenden baulichen Anlagen an.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 150 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist, bei Beachtung des großflächigen Parkplatzes, relativ hoch. Hochbauliche Anlagen alleine nehmen weiterhin einen noch großen Teil des Geltungsbereichs ein. *Plangebiet*
- 151 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten.
- 152 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 153 Die Dichte im Umfeld dagegen ist eher gering.
- 154 Im Plangebiet finden sich Wohngebäude mit zwei Geschossen. Der bestehende Markt *Plangebiet* weist nur ein Gebäude, jedoch mit einer größeren baulichen Höhe auf. Bestehende Nebenanlagen besitzen nur ein Geschoss.
- 155 Im näheren Umfeld kommen Hauptgebäude mit überwiegend zwei Vollgeschossen und evtl. zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss vor. Nebenanlagen weisen auch hier nur ein Geschoss auf. *Umfeld*

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 156 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 157 Der Parkplatz des bestehenden Marktes wird in Richtung des südlich angrenzenden Wohngrundstücks durch eine Lärmschutzwand begrenzt. Dies soll mutmaßlich eine lärmverträgliche Einbindung sicherstellen. *Lärmschutz*
- 158 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 159 Der geplanten Mobilisierung des Areals stehen aufgrund der Grundstückssituation keine wesentlichen Hindernisse entgegen.
- 160 Der Standort liegt generell zentral im Ortsteil Briesen (Mark), welcher den Mittelpunkt der Gemeinde darstellt. Über die angrenzenden Straßen sind alle weiteren Ortsteile erreichbar. *Stadträumliche Einbindung*
- In unmittelbarer Umgebung liegt der Bahnhof der Gemeinde sowie die Verwaltung des Amtes Odervorland und die Rettungswache Briesen. Fußläufig erreichbar ist zudem der örtliche Schulkomplex.



4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

161 Grundsätzlich ist geplant den bestehenden Edeka-Markt durch Umbau des Bestandsgebäudes und durch die Errichtung eines Anbaus zu modernisieren und so dem Stand der Technik sowie den aktuellen Einkaufsbedürfnissen der Kundschaft/der Bevölkerung anzupassen. Vorhabenbeschreibung

Es ist keine maßgebliche Erweiterung des Angebots vorgesehen. Lediglich die Präsentation dieses soll verändert werden. Einzig die Einbindung eines eigenständigen TK-Backshops im neuen Eingangsbereich des Marktes ist gegenüber dem Bestand geplant.

162 Vorhabenträger ist die Betreibergesellschaft des bestehenden Lebensmittelmarktes.

163 Durch die skizzierte Umstrukturierung des Aufbaues des Marktes bzw. der Präsentation und die Angliederung des Backshops wird der benannte Anbau an das Bestandsgebäude notwendig. Dieser soll auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Bestandsgebäudes errichtet werden. Dadurch werden bereits stark vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen.

Die dadurch entfallenden Stellplätze werden anderweitig auf dem Grundstück angeordnet.



165 Es verbleibt am Standort durch den Ausbau des Marktes jedoch bei einem schon im Bestand vorliegenden Nahversorger. Zusätzliche Angebote des mittel- oder langfristigen Bedarfs, etwa durch einen eigenständigen Drogeriemarkt oder einen Textilmarkt, wie es für vergleichbare Standorte typisch ist, sind nicht geplant. Art der Nutzung

Einzig das eigenständige Angebot eines TK-Backshops ist als untergeordnete Erweiterung des Bestandsangebots zu betrachten.

166 Der bestehende Markt weist dabei im Bestand eine Grundfläche von insgesamt **Maß der Nutzung** 1.105,40 m² auf (einschließlich Lager- und Personalräume).

Durch die geplante Erweiterung des Marktgebäudes ist zukünftig eine Gesamt-Grundfläche von 1.563,91 m² vorgesehen. Hinzu kommen Überdachungen der Eingangsbereiche und der Ladezone auf der rückwärtigen Seite, die umgesetzt werden sollen.

167 Der zusätzliche Anbau soll dabei in der Höhe an dem bestehenden Marktgebäude orientiert werden. Dieser weist eine Firsthöhe von ca. 53,40 m auf. Dies ergibt ein Höhenunterschied zu umgebenden Geländeoberfläche von ca. 10,40 m.

168 Die mit der Grundfläche im Verhältnis stehende Verkaufsfläche, die im Falle einer Handelseinrichtung die maßgeblichere Fläche darstellt, weist bei dem bestehenden Markt eine Größe von 785,91 m² auf. Diese wird vollständig durch den Edeka-Markt in Anspruch genommen.



Die Umstrukturierung des Marktes bzw. der Präsentation des Angebots ergibt zukünftig eine Verkaufsfläche von 1.145,12 m². Davon entfallen 1.122,05 m² auf den Lebensmittelmarkt selbst und 23,07 m² auf den geplanten TK-Backshop.

169 Bei dem Projekt ist die Grenze für die „Großflächigkeit“ von Handelseinrichtungen für den Lebensmittelmarkt überschritten. Diese liegt ab einer Verkaufsflächen-Größe von 800 m² vor. **Großflächigkeit**

170 Der für den Lebensmittelmarkt benötigte Parkplatz soll auch weiterhin auf der der „Bahnhofstraße“ zugewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. Die Aufgrund des Anbaus an das bestehenden Marktgebäude entfallenden Stellplätze werden auf dem mit in den Geltungsbereich einbezogenen Wohngrundstück an der „Bahnhofstraße“ ersetzt. Insgesamt stehen zukünftig 62 Stellplätze zur Verfügung. **Parkplatz**

171 Das beschriebene Wohngrundstück an der westlich verlaufenden „Bahnhofstraße“ (Hausnummer 36) wird zukünftig vollständig für den Lebensmittelmarkt und den damit verbundenen Nebenanlagen in Anspruch genommen. Damit einher geht der vollständige Rückbau aller baulichen Anlagen einschließlich des Wohnhauses. Eine Wohnnutzung besteht damit zukünftig im Geltungsbereich nicht mehr. **Bestehendes Wohngrundstück**

Ein Zugriff auf das Grundstück sowie die baulichen Anlagen durch den Vorhabenträger liegt vor.

4.2 Erschließung

- 172 Die bestehende Erschließung des Plangebiets wird weitgehend erhalten/weiter genutzt. Als Zufahrt zum Parkplatz wird die bestehende Ein- und Ausfahrt auf den nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“ herangezogen. Trotz Erweiterung des Parkplatzes bis an die westlich verlaufende Ortsdurchfahrt durch Rückbau des dortigen Wohngebäudes ist keine zusätzliche Zufahrt von der Ortsdurchfahrt geplant. **Verkehrliche Erschließung**
Motorisierter Verkehr
- 173 Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes bleibt ebenfalls gegenüber der Bestandssituation gleich. Die Ladezone ist auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes angeordnet. Durch grundsätzliche Beibehaltung des Angebots wird es nicht zu einer Intensivierung des Lieferverkehrs kommen.
- 174 Das Plangebiet ist fußläufig vom nördlich gelegenen Bahnhof „Briesen (Mark)“ und dem dortigen Anschluss an den Busverkehr erreichbar. **ÖPNV**
- 175 Die bestehende Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr über die angrenzenden Anlagen der „Bahnhofstraße“ bleibt erhalten. Stellplätze für Fahrräder sind zukünftig vor dem Gebäude vorgesehen. **Nicht motorisierter Verkehr**
Rad- und Fußverkehr
- 176 Da das Gebiet bereits einer intensiven Nutzung unterliegt, die mit der zukünftig geplanten Nutzung gleichzusetzen ist, wird auch für die Erweiterung davon ausgegangen, dass die bestehenden Rahmenbedingungen zu den Bereichen (stadt-) technische Infrastruktur, Entwässerung, Löschwasserversorgung und Brandschutz weiterhin gelten. **Stadttechnische Erschließung**
- 177 Hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser soll auch zukünftig eine Versickerung im Geltungsbereich über die bestehenden Anlagen, Becken und Mulden erfolgen. Um die leicht erhöhte Menge von anfallendem Niederschlagswasser durch eine Erhöhung der Versiegelung im Geltungsbereich berücksichtigen zu können, sollen die bestehenden Mulden im Bereich des Parkplatzes und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze angepasst werden. Dabei sind nur geringfügige flächige Erweiterungen vorgesehen. Primär wird das jeweilige Speichervolumen angepasst werden. **Niederschlagswasser-versickerung**
- 178 Das im Südosten des Geltungsbereichs bestehende Speicherbecken soll in Größe und Volumen nicht angepasst werden. So sollen Eingriffe in die dortigen Gehölze verhindert werden.

4.3 Umweltkonzept

- 179 Die für den Standort besonders prägenden großen Bäume entlang der „Bahnhofstraße“ (sowohl der nördlich als auch der westlich gelegene Teil der Straße) sollen erhalten werden. Die eigentlichen Standorte befinden sich dabei außerhalb des Geltungsbereichs. Einzig die Kronen überstreichen die Planflächen. **Gehölzerhalt**
- Um hier den Kronenbereich zu berücksichtigen, der sich auf die Flächen des Geltungsbereichs erstreckt, wird der geplante Anbau gegenüber den ersten Planungen des



Vorhabenträgers leicht in Richtung Süden verschoben und so die Kronenbereiche vollständig freigehalten.

Zusätzlich bleiben die Gehölze auf dem rückwärtigen Bereich des Gebäudes und im Bereich des Rückhaltebeckens im Südosten des Geltungsbereichs erhalten.

- 180 Die Gehölze auf der Fläche des mit einbezogenen Wohngeländes können dagegen aufgrund der vollständigen Beräumung nicht erhalten werden.

Es sind jedoch Neuanpflanzungen von Bäumen im Bereich des Parkplatzes geplant.

- 181 Bezuglich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen wird auf die Ergebnisse der erarbeiteten **Lärmschutz** Schallimmissionsprognose zurückgegriffen. Nach dieser sind keine Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können.

Von freiwilligen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sieht die Gemeinde an dieser Stelle ab.

4.4 Ortsbild

- 182 Bezogen auf das Ortsbild sollen übermäßige oder für den Menschen als störend empfundene Werbeanlagen und -techniken verhindert werden. Zudem soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen ortsfremder Gewerbe den zentralen Standort im Ort als Schauplatz nutzen. **Werbeanlagen**



5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

183 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können Vorbemerkungen

Weiteres ist unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zu finden.

184



Planzeichnung
Bebauungsplan
Quelle: eigene Darstellung
Planungsbüro Wolff GbR

5.1 Geltungsbereich

185

Geltungsbereich



186 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. Geltungsbereich

187 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Stich/abzweigenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“

Abgrenzung



- im Osten durch eine Kleingartenkolonie
- im Süden durch ein Wohngrundstück
- im Westen durch die Ortsdurchfahrt Briesen/„Bahnhofstraße“

- 188 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.
- 189 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festge- Maße macht werden können, im B-Plan vermaßt.
- 190 Auf Maße für die neu gebildeten Grenzen wird vorerst verzichtet.

5.2 Flächennutzung

- 191 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen: Vorbemerkungen
 - Sondergebietsflächen
 - Ver-/Entsorgungsflächen
- 192 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar. Alternativen
- 193 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. „Qualifizierter B-Plan“

Die örtlichen Verkehrsflächen werden durch die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze definiert, da diese direkt die Straßenbegrenzungslinie nach außen bildet. An diesen Stellen wird die Grenze des Grundstücks der verkehrlichen Anlagen im Bereich der „Bahnhofstraße“ definiert.

5.3 Verkehr

- 194 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Vorbemerkungen
- 5.3.1 Straßenverkehrsflächen**
- 195 Im vorliegenden Fall werden jedoch keine Verkehrsflächen unmittelbar festgesetzt. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die örtlichen Verkehrsflächen werden durch die nördliche und westliche Geltungsbereichsgrenze definiert, da diese dort gleichzeitig die äußerste Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bildet.
An diesen Stellen wird damit das Grundstücks der verkehrlichen Anlagen im Bereich der „Bahnhofstraße“ definiert.
- 196 Die entsprechenden Geltungsbereichsgrenzen in Richtung Westen und Norden bilden damit auch die Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Straßenbegrenzungslinie

5.3.2 Ein- bzw. Ausfahrten

- 197 Es sollen jedoch die Stelle definiert werden, an denen Ein- und Ausfahrt zugelassen werden. Ein- und Ausfahrten können ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt werden.
- 198 Eine Ein- und Ausfahrt wird dort verortet, wo sich bereits die bestehende Zufahrt zum Parkplatz des heutigen Lebensmittelmarktes befindet. So soll eine Abwicklung des Verkehrs der Kundschaft über diese Zufahrt gesichert und die Herstellung einer Zufahrt von der Ortsdurchfahrt im Westen verhindert werden.
- 199 Auch die bestehende Lieferzufahrt soll weiter unverändert genutzt werden und wird damit in der bestehenden Lage festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung wird auch für diesen Punkt eine Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt.
- 200 Mit der Festsetzung einer Ein- bzw. Ausfahrt geht eine Unzulässigkeit weiterer Zufahrten im Geltungsbereich einher. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch. Festsetzung
Ein- bzw. Ausfahrt



5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

- 201 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in **Rechtsgrundlagen** Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 202 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO ...)

5.4.2.1 Vorbemerkung

- 203 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 **Sonstiges Sondergebiet** bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen.
- 204 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.
- 205 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.
- 206 In der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind für die Zweckbestimmung u. a. „Ladengänge“ und „Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ aufgeführt. **SO großflächiger Einzelhandel**
- 207 Ziel der Planung ist es, u. a. Baurecht für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen.

5.4.2.2 Zweckbestimmung

- 208 Im vorliegenden Fall sind die planerischen Ziele optimal zu verwirklichen, wenn ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“ (GNV)** festgesetzt wird. **Vorbemerkung**
- 209 Der Begriff umschreibt grundsätzlich die Zielrichtung der Entwicklung des Standortes entsprechend dem formulierten Planungskonzept.
- 210 Die Zweckbestimmung wird als textliche Festsetzung präzisiert. Die Kurzbezeichnung ausschließlich in der Planzeichenerklärung ist noch nicht hinreichend.
- 211 Im Geltungsbereich soll der bestehende Lebensmittelmarkt erhalten und langfristig gesichert werden. Es wird eine qualifizierte Grundversorgung ohne eine Aufweitung auf den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angestrebt.
- 212 Zusätzlich zur Definition des Charakters der im Sondergebiet geplanten Handelsnutzungen soll auch die inhaltliche Ausrichtung des Sondergebiets bzw. der darin geplanten Einzelhandelsnutzungen bestimmt werden.
Dazu wird bereits die Zweckbestimmung des Sondergebiets an ein bestimmtes Sortiment gebunden.
- 213 So soll bereits auf dieser Ebene die Verträglichkeit der Planungen mit den kommunalen Konzeptionen zum Einzelhandel mit der städtebaulichen Ordnung im Gemeindegebiet bestimmt werden.
- 214 **TF1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungsrelevanten, d. h. auf die Grundversorgung ausgerichteten Sortiment.** **Festsetzung**
Zweckbestimmung „Grund- und Nahversorgung“
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 215 Als „nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für alle Bevölkerungsschichten anzusehen. Sie dienen insbesondere der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. **Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantes Sortiment**
- 216 Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch „zentrenrelevant“. Eingeschlossen sind damit auch Angebote, die nicht nur „nahversorgungsrelevant“, sondern auch „zentrenrelevant“ sind. Diese können allerdings den Standort nicht dominieren.
- 217 Der Begriff „vorwiegend“ soll verdeutlichen, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen.
Das betrifft sowohl kleinere Einzelhandelsbetriebe, die also nicht großflächig sind, als auch sonstige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, u. dgl., die das Versorgungszentrum in seiner Funktion ergänzen.



Solche Nutzungen sollen nicht generell ausgeschlossen sein. Letztlich geht es um die Deckung des täglichen bzw. periodischen Bedarfs der Wohnbevölkerung im weitesten Sinn.

Die Zweckbestimmung ist aber nicht erreicht, wenn kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment angesiedelt wird.

- 218 Was im vorliegenden Fall ein „zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment“ ist, bestimmt die Gemeinde selbst.

Siehe dazu nachfolgenden Punkt zu „Zulässigen Nutzungen“.

- 219 Auch die Definition zur Großflächigkeit ist dem nachfolgenden Punkt zu entnehmen. *Großflächigkeit*

- 220 Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes und sichert das Einfügen der Vorhaben in das auch durch schutzbedürftige Nutzungen geprägte Umfeld. *Störgrad*

Das maßgebliche Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen entspricht dem von Allgemeinen Wohngebieten.

5.4.2.3 Zulässige Nutzungen

- 221 Auf der Grundlage der Zweckbestimmung bestimmen die Festsetzungen zur Art der Nutzung den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und/oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. *Vorbermerkung*

- 222 Auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO ist es zulässig und im vorliegenden Fall auch erforderlich, die Art der Nutzung näher zu konkretisieren, also den Anlagentyp zu bestimmen, um das Planungsziel zu erreichen.

Der Anlagentyp wird dabei hinsichtlich des Sortiments und der raumordnerischen bzw. städtebaulichen Wirkung (Großflächigkeit) näher bestimmt.

- 223 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Großflächigkeit ist eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung, die von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern soll, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 BauNVO dienen. *Großflächigkeit*

Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze zur Großflächigkeit beginnt gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bei 800 m² Verkaufsfläche (siehe BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

- 224 Vorliegend ist die gemäß Planungskonzept geplante Erweiterung des bestehenden Marktes aufgrund der entstehenden Gesamt-Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen.

- 225 Bereits in der Zweckbestimmung zum Sonstigen Sondergebiet wird das zulässige Sortiment eingeschränkt. So sind vorwiegend nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. *Sortiment*

- 226 Für die Gemeinde Briesen (Mark) liegt kein Einzelhandelskonzept vor, mit dem eine bestimmte Sortimentsliste für speziell die Gemeinde Briesen (Mark) definiert wird.

- 227 Es besteht lediglich das durch die Gemeindevorstellung der Gemeinde Briesen (Mark) im Dezember 2024 beschlossene Nahversorgungskonzept, welches nach der Analyse des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials und der Nahversorgungsstrukturen für das Gemeindegebiet die räumlich funktionale Aufgabenteilung im der Nahversorgung in der Gemeinde Briesen (Mark) definiert.

- 228 Damit ist keine eindeutige Einschränkung des Sortiments wie geplant möglich.

- 229 Für die Sortimentseinschränkung herangezogen wird daher die Sortimentsliste gemäß Anlage 1 der Bauplanungsrechtlichen und raumordnerischen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelserlass) vom 17. Juni 2014 (ABl./14, [Nr. 38], S.1146). *Bezug Sortimentsliste
Einzelhandelserlass*

Die Einteilung der Sortimente gemäß Einzelhandelserlass wird nachfolgend abgebildet.



*Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“
Begründung - Entwurf August 2025*

	WZ Nr. 2003	Sortimentsbezeichnung gemäß WZ 2003	WZ-Nr. 2008	Zentren- und nahversorgungs- relevante Sortimente
230	52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11/47.2	
	52.31	Apotheken	47.73	
	52.32	Medizinische und orthopädische Artikel	47.74	
	52.33	Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel	47.75	
	aus 52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.59.1	
	52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	47.61.0	
	52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	47.62.1	
	52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	
	aus 52.49.9	Organisationsmittel für Bürozwecke	aus 47.59.1	
231	52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	
	aus 52.49.1	Blumen, Topfpflanzen, Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1	Zentrenrelevante Sortimente
	52.42	Bekleidung	47.71	
	52.43	Schuhe und Lederwaren	47.72	
	52.44.3	Haushaltsgegenstände (ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten)	47.59.9	
	52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2	
	52.48.6	Spielwaren	47.65	
	52.45.3	Musikinstrumente/Musikalien	47.59.3	
	52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	47.64.1	
	52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör	47.64.2	
	aus 52.49.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	47.78.9	
	aus 52.41.1	Bettwaren	aus 47.51.0	
	aus 52.41.1	Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51.0	
	52.41.2	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware Stoffe	aus 47.51.0	
	52.44.7	Heimtextilien (u. a. Gardinen und Dekostoffe)	aus 47.53.0	
	52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	47.59.9	
	52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen	47.78.3	
	52.44.2	Beleuchtungsartikel	47.59.9	
	aus 52.45.1	Elektrische Haushalts-Kleingeräte	aus 47.54.0	
	aus 52.45.1	Elektrische Haushalts- Großgeräte	aus 47.54.0	
	52.45.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör	47.43/47.63	
	52.49.4	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	26.20/47.41	
	52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	47.42	
	52.49.3	Augenoptiker	47.78.1	
	52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) Uhren/Edelmetallwaren/Schmuck	47.78.2	
232	aus 52.49.1	Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)	aus 47.76.1	Nicht zentrenrelevante Sortimente
	aus 52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten	aus 47.59.9	
	52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunstwaren a. n .g.	47.52.1	
	52.46.2	Anstrichmittel	47.52.3	
	52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör	47.52.3	
	aus 52.45.1	a. n. g. elektronische Erzeugnisse (u. a. Elektroinstallationsartikel)	47.52.3	
	aus 52.49.9	Brennstoffe, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen)	47.78.9	
	aus 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge (ausgenommen Teppiche)	aus 47.53	
	aus 52.48.1	Teppiche	aus 47.53	
	52.44.1	Wohnmöbel	47.59.1	
	aus 52.49.9	Büromöbel	47.59.1	
	aus 52.44.3	Gartenmöbel	aus 47.59.9	
	aus 52.49.8	Sport- und Freizeitboote, ausgenommen Motorsportboote und -yachten	aus 47.64.2	
	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	45.32	
	aus 50.40.3	Kraftradteile und -zubehör	aus 45.40	
233	Im festgesetzten Sondergebiet ist die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes konkret vorgesehen. Klassischerweise liegt der Schwerpunkt dieses Betriebs auf dem Angebot von Lebensmitteln und Getränken. Ergänzt wird dies in der Regel um weitere Angebote der Grundversorgung und des regelmäßigen Bedarfs.			
234	Angebote, die zentrenrelevant sind, aber über die Nahversorgung hinaus gehen, nehmen bei diesen Märkten einen nur sehr geringen Teil der Verkaufsfläche ein, sind aber dennoch zu berücksichtigen. Das zulässige Hauptsortiment wird vorliegend daher mit Nahrungsmittel und Getränke bestimmt.			
235	Hinzu kommen ergänzend anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente, die mit Blick auf die Zweckbestimmung des Sondergebiets und der charakteristischen Aufteilung eines Nahversorgers einen Anteil von 18 % an der Verlaufsfläche nicht überschreiten sollten. Vervollständigt wird dies durch Sortimentgruppen des zentrenrelevanten Sortiments. Da dies ein reines Randsortiment darstellen soll, wird der Anteil an der Verkaufsfläche je Betrieb auf maximal 10 % begrenzt.			



- 236 Die Steuerung der Größe der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe über einen prozentualen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb verhindert die Umsetzung von Betrieben mit nur einem der ergänzenden oder Randsortimente.
Betriebe mit einem rein zentrenrelevanten Sortiment sind damit nicht möglich. Nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserlass sind gänzlich unzulässig, auch nicht als Teilsortimente.
Grundlage ist die oben dargestellte Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses.
- 237 Wie im Planungskonzept unter Punkt 4 dieser Begründung dargestellt, ist keine maßgebliche Erweiterung des Angebots vorgesehen. Lediglich die Präsentation dieses soll verändert werden. *Ergänzende eigenständige Betriebe*
Einzig die Einbindung eines eigenständigen TK-Backshops im neuen Eingangsbereich des Marktes ist gegenüber dem Bestand geplant.
- 238 Ein solch eigenständiger Betrieb fällt nicht unter die bisher behandelten großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sondern stellt einen Handwerks- bzw. Dienstleistungsbetrieb dar.
- 239 Ziel der Planungen ist dabei jedoch kein produzierender Betrieb. Es soll eine Ergänzung des großflächigen Einzelhandels durch eine zusätzliche Verkaufsstelle erfolgen. Daher sind nur landemäßige, also rein auf den Verkauf an Endkunden ausgerichtete Betriebe vorgesehen. Dies schließt die Aufbereitung vorgefertigter Waren für den Verkauf (z.B. das Aufbacken von angelieferten Brötchen) nicht aus.
- 240 Mit Blick auf den im Nahversorgungskonzept für Briesen (Mark) beschriebenen zentralen Versorgungsbereich soll durch den nun ermöglichten ergänzenden, eigenständigen Betrieb keine Konkurrenz zu den darin bereits bestehenden Betrieben aufgebaut werden.
- 241 Dazu wird zum einen die Ausrichtung der eigenständigen Betriebe auf das Nahrungsmittelhandwerk vorgenommen. Dadurch werden z.B. der geplante TK-Backshop, aber auch ein Fleischerimbiss ermöglicht, jedoch keine auf primär Drogerieartikel oder Schreibwaren ausgerichteten Betriebe.
- 242 Zur Sicherstellung des ergänzenden Charakters dieser Betriebe wird zudem bestimmt, dass diese sich den großflächigen Einzelhandelsbetrieben quantitativ unterordnen müssen.
- 243 Insgesamt ergibt sich folgende textliche Festsetzung zu den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen:

244 **TF2 Im Sonstigen Sondergebiet „Grund- und Nachversorgung (GVN)“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Nahrungsmittel und Getränke“ zulässig. Anderweitige nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf maximal 18 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und zentrenrelevante Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig. Ebenfalls zulässig sind ladenmäßige Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks, sofern sie den großflächigen Einzelhandelsbetrieben untergeordnet sind.** *Festsetzung zulässige Nutzungen*

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

- 245 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“ und „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden. *Vorbemerkung*
- 246 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. *Stellplätze und Garagen*
Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich (lediglich überbaute) Stellplätze sind.
- 247 Aufgrund dessen, dass in § 12 BauNVO keine Einschränkungen für Sonstige SO-Gebiete sowie Urbane Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.
- 248 Da das ermöglichte Stellplatzangebot im Bereich des festgesetzten Sondergebiets den Bedarf der Handelseinrichtung ohnehin lediglich ausreichend decken kann, ist im konkreten Fall eine Fremdnutzung nicht zu erwarten.
Auch ein „Missbrauch“ des Stellplatzes im Falle einer Aufgabe des Standortes durch den Handel würde bei einer Weiternutzung der Stellplätze zu keinen Beeinträchtigungen führen.
- 249 Von den Regelungsinhalten des § 12 BauNVO abweichende Bestimmungen sind folglich nicht notwendig.



- 250 Jedoch wird im Weiteren eine Festsetzung zur Verortung der Stellplätze im Geltungsbereich vorgenommen. Dies wird unter Punkt 5.7.2 dieser Begründung beschrieben.
- 251 Der § 14 regelt in seinen Absätzen 1 bis 4 die Zulässigkeit verschiedener Nebenanlagen Nebenanlagen in den Baugebieten. Von diesen Regelungen soll vorliegend keine Abweichung definiert werden.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 252 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Vorbemerkungen i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.
- 253 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 254 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 255 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Differenzierung Gliederung
- 256 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Orientierungswerte
- 257 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden. Es soll lediglich so viel Fläche in Anspruch genommen werden, wie nötig ist, um die im Planungskonzept beschriebene Erweiterung des Marktgebäudes und die Anpassung des Parkplatzes umzusetzen.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 258 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem Bebauungsplan Rechtsgrundlage die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen.

5.5.1.1 Grundfläche (GR)

- 259 Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche Vorbemerkung (GR) als absoluter Wert gesteuert.
- 260 Das Festsetzen der GR ist im vorliegenden Fall sinnvoll, weil damit die zulässige Grundfläche unabhängig von der Größe der Grundstücke selbst bestimmt werden kann. Damit kann die maximale Größe der baulichen Anlagen selbst sowie die Verteilung über die einzelnen Teilflächen besser gesteuert werden.
- 261 Aufgrund der unter Punkt 4 skizzierten Umsetzungskonzepts und der beschriebenen Eigentümer- und Nutzerstruktur ist eine spätere Parzellierung des Sondergebiets nicht anzunehmen. Dies macht die Anwendung einer spezifischen, maximalen Grundfläche möglich.
- 262 Im vorliegenden Fall werden für die Bestimmung der maximalen Grundfläche im Sondergebiet die im Plankonzept beschriebenen Werte herangezogen.
Einbezogen werden dabei die Grundflächen des geplanten (erweiterten) Marktgebäudes, der Fläche des geplanten Parkplatzes, der Zufahrten und des Anlieferungsbereichs sowie sonstiger Nebenanlagen. Es werden folglich alle Überbauungen und Versiegelungen berücksichtigt.
- 263 Die maximal zulässige Grundfläche wird daher für das Sondergebiet mit 4.100 m² (GR 4.100 m²) festgesetzt. Festsetzung Grundfläche (GR)

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 264 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken etc.)



- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird eingerechnet.
- 265 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der *Bagatellklausel* Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein Bebauungsplan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.5.1.3 Nachweisführung im Bauantrag

- 266 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.
- 267 Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

5.5.1.4 Anlagen für Erneuerbare Energien

- 268 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, zulässig.
Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor.
- 269 Es ist im Rahmen des Bebauungsplans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.
Im vorliegenden Fall wird davon kein Gebrauch gemacht.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 270 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*
- 271 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 272 Als Höhenmaß für die baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall neben der maximalen Traufhöhe (TH) auch die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
- 273 Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei jeweils auf die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. *Traufhöhe*
Damit wird eine zu umfangreiche Höhenausbildung des Baukörpers insgesamt, also ausschließlich Dachaufbau, verhindert.
- 274 Ausgehend von den im Planungskonzept formulierten Ausführungen zum Um- und Ausbau des Marktgebäudes wird die maximale Traufhöhe mit einer Höhe von 50,00 m ü. NHN festgesetzt.
Diese Höhe liegt geringfügig über der Traufhöhe des Bestandsgebäudes und ist ausreichend zur Umsetzung der weiter bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt. Größere Höhen sind für die Umsetzung der Umstellung der Angebotspräsentation auch nicht nötig. Die geringfügige Überschreitung der bisherigen Traufhöhe soll einen zeitgemäßen Anbau sowie eine ausreichende Belichtung mit entsprechend hohen Verglasungen ermöglichen.
- 275 Im Gegensatz zur Traufhöhe definiert die maximale Firsthöhe des Gebäudes samt Dachkonstruktion. Damit kann über eine solche Festsetzung die Höhenwirkung der gesamtheitlichen Anlagen geregelt werden. *Firsthöhe*
- 276 Aufgrund dessen, dass der geplante Anbau an das Bestandsgebäude eine deutliche geringere Breite bei gleichartigem Dachaufbau als das Bestandsgebäude aufweist, wird durch den geplanten Anbau die maximale Firsthöhe des bestehenden Marktes nicht überschritten.
Die maximale Firsthöhe des Bestandsgebäudes liegt bei 53,38 m ü. NHN. Um auch Modernisierungsmaßnahmen am Dachaufbau des Bestandsmarktes zu ermöglichen wird die maximale Firsthöhe mit etwas „Puffer“ auf 53,50 m ü. NHN festgesetzt.
- 277 **TF3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets darf eine Höhe von 50,00 m ü. NHN als maximale Traufhöhe sowie eine Höhe von 53,50 m ü. NHN als maximale Firsthöhe nicht überschritten werden.** *Festsetzung Traufhöhe*
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO



5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

- 278 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.
- 279 Für Sonstige Sondergebiete ist ein Wert der GRZ von 0,8 benannt. Durch die festgesetzte Grundfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fläche des Baugebiets ein rechnersicher Wert von 0,7
Der Orientierungswert wird damit durch die Planung unterschritten.
- 280 Aufgrund der weiteren Festsetzungen zur Höhe und unter Beachtung der typischen Ausführung eines Lebensmittelmarktes bei dem festgesetzten Nutzungskatalog kann eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Baumassenzahl (BMZ) ausgeschlossen werden.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 281 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *Vorbemerkungen i. V. m. § 23 BauNVO* festgesetzt.
- 282 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
- 283 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 284 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.
- 285 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
- 286 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

5.6.1 Baugrenze

- 287 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch geschlossene Baugrenzen *Baugrenze* (zeichnerisch) definiert.
- 288 Dadurch wird sichergestellt, dass die Hauptanlagen innerhalb des Geltungsbereichs nur so angeordnet werden, wie es das Planungskonzept vorsieht. Die Baugrenze wird folglich so festgesetzt, dass das bestehende Marktgebäude und die Bereiche, in denen der Anbau an dieses Gebäude umgesetzt werden soll, innerhalb des Baufensters liegen. Eine Verschiebung des Marktes an die Ortsdurchfahrt im Westen ist damit nicht möglich. Dennoch bleibt ausreichend Raum für die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen.

5.6.2 Abmessungen

- 289 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung vermaßt. Teilweise sind in diesem Zusammenhang Koordinaten festgesetzt, um den Vollzug des Bebauungsplans zu sichern, da ein Bezug der Maße an gegebenen Festpunkten im vorliegenden Fall nicht zielführend ist.
- 290 Die vorgegebenen Maße orientieren sich, mit der notwendigen Flexibilität und Abstraktion, am Bestand sowie an den Abmaßen der geplanten Bebauung.
- 291 Grob beschrieben ergibt sich dadurch ein Baufenster mit den Maßen von ca. 44 m x 47 m.
Diese wird im Bereich der Anlieferung und insbesondere in Richtung Norden zur „Bahnhofstraße“ zur Sicherstellung des Abstandes zu den dortigen Bäumen „eingeschnitten“.
- 292 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan *Wirkungen* nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO *Nebenanlagen* sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
- 293 Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



- 294 Solche sind mit den Einschränkungen, die sich auf Grund der Festsetzungen zu den Parkplätzen ergeben, überall innerhalb des SO-Gebietes zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 295 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt. Vorbemerkung

5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

- 296 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. Vorbemerkung
- 297 Als Ausgleich für die gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässige Versiegelung und für den Verlust von Gehölzen werden Neupflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Rechtsgrundlage für die Pflanzfestsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Neupflanzungen
- 298 Im Baugebiet incl. auf dem Kundenparkplatz werden Gebote für Baumpflanzungen (zeichnerisch) erlassen. Diese sind im Plan zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.2 der PlanZV festgesetzt. Festsetzung
- 299 Um sich bei der Vorhabenplanung an gegebene Bedingungen (wie z. B. Leitungsführungen etc.) anzupassen zu können, werden die vorgegebenen Standorte relativiert. Es müssen Spielräume in der Feinplanung möglich sein. Baumpflanzung

TF4 Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Baugebiet kann jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste zu beachten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 300 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Diese wird mit Festsetzungscharakter mit auf die Planurkunde aufgebracht. Pflanzliste
- 301 Die Liste orientiert sich an der Liste des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebiets-eigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667). Vorliegend sind jedoch nur solche Arten der Liste mit in den Bebauungsplan übernommen worden, die hinsichtlich ihrer Art zu den festgesetzten Baumpflanzmaßnahmen passen. Arten zu niedrigwachsenden Gehölzen oder gar Bodendeckern sind nicht Teil der im vorliegenden Fall anzuwendenden Liste.
- 302 Um von Beginn an eine entsprechende Wirkung zu entfalten wird zudem eine Mindestqualität des zu verwendenden Pflanzguts bestimmt.
- 303 Rechtsgrundlage zur Festsetzung der bindenden Pflanzliste ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, zur Bestimmung der Mindestqualität § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

**TF5 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
Hochstamm; mindestens 2 x verpflanzt; mit Ballen; StU 10-12 cm**

Festsetzung Pflanzliste & -qualität

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Schwarz-Pappel	Populus nigra



Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster agg.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

- 304 Die Pflanzen sind innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anpflanzung regelmäßig zu wässern. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten 5 Jahren ersetzt werden.
- 305 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser wie im Planungskonzept unter Punkt 4 beschrieben auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Niederschlagsversickerung*
- 306 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.
- 307 Vorliegend ist vorgesehen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers primär das bestehende Rückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereichs zu nutzen. Dies wird dazu über eine weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB für diese Nutzung planungsrechtlich gesichert.
- 308 Da diese Fläche jedoch nicht ausreichend ist, um das gesamte anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sollen auch zukünftig die weiteren bestehenden Versickerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen des Parkplatzes, westlich der Stellplätze sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze genutzt werden.
Diese sind ggf. in ihrer genauen Größe und / oder Speichervolumen geringfügig anzupassen.
- 309 Grundsätzlich sind die vorhandenen Versickerungsanlagen (Mulden und Becken) auch zur Aufnahme der durch die Mehrversiegelung von 300 m² größeren Mengen an Niederschlagswasser geeignet.
- 310 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan gerechtfertigt.
Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.
- 311 Die Böden lassen eine Versickerung zu. Bei der Wahl der technischen Lösung ist der Grundwasserstand zu beachten.
- 312 **TF6 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme und/oder das durch Festsetzung bestimmten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.** *Festsetzung Niederschlagsversickerung*
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5.7.2 Flächen für Stellplätze, Garagen

- 313 Im Bebauungsplan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. *Vorbemerkung*
- 314 Allerdings sind bisher keine Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen erfolgt.
- 315 Ein „Verorten“ des Parkplatzes ist aber von großer Bedeutung, da die mit dem Einzelhandel verbundenen Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe auf dem Grundstück und die sich daraus ergebende Immissionssituation haben.



- 316 Der Standort des Hauptparkplatzes muss im Bebauungsplan also bestimmt werden. Das schließt nicht aus, dass außerhalb einzelne Stellplätze z. B. für die Angestellten zugelassen werden können.
- 317 Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.
- 318 Wie zum Planungskonzept unter Punkt 4 beschrieben, soll der bestehende Parkplatz zwischen dem Marktgebäude und der Ortsdurchfahrt Briesen zukünftig weiter genutzt werden. Aufgrund der Erweiterung des Marktgebäudes auf den Parkplatzbereich sind jedoch ergänzende Stellplätze in Richtung Westen und somit auch auf dem bisherigen dortigen Wohngrundstück notwendig.
- 319 Um eine Verlagerung dieser Stellplatzanlage (z.B. bei einem Teilabriß des Gebäudes) entweder in Richtung der östlich angrenzenden Kleingartenkolonie (samt den damit verbundenen, annähernden Emissionen) oder die Errichtung zusätzlicher Kundenstellplätze im Bereich der Anlieferung zu verhindern, wird die entsprechende Fläche für (Kunden-) Stellplätze (Stp) verordnet und zeichnerisch festgesetzt.

Festsetzung
Flächen für Stellplätze/
Garagen

5.7.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 320 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 können im Bebauungsplan Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, festgesetzt werden. **Vorbemerkung**
- 321 Dem Planungskonzept folgend sollen die bestehenden Anlagen des Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten des Geltungsbereichs erhalten und weiter genutzt werden. Dort kann über die bereits bestehenden Anschlüsse des Gebäudes und des Parkplatzes weiterhin das auf den versiegelten/überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser aufgefangen werden.
- 322 Um die entsprechenden Flächen für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zu sichern und anderweitige Nutzungen an dieser Stelle auszuschließen werden für diesen Bereich Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der zusätzlichen Kennzeichnung „ReRü“ festgesetzt. **Festsetzung**
Flächen für die
Rückhaltung und
Versickerung von
Niederschlagswasser

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 323 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen. **Vorbemerkung**
- 324 Aus gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich. **Werbeanlagen**
- 325 Jedoch stehen Handel und Werbung in einem untrennbaren Zusammenhang. Der Handel ist auf die Werbung angewiesen.
Die erforderlichen Werbeanlagen für einen derartigen Einzelhandelsstandort müssen eine gute Orientierung ermöglichen. Auch bestehen entsprechende Werbekonzepte der Handelsunternehmen.
- 326 Auf der anderen Seite können aufdringliche oder Häufungen von Werbeanlagen die gestalterische Qualität von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigen oder gar verunstalten.
- 327 Im vorliegenden Fall sollen daher wegen der Lage im Zentrum des Ortsteiles und unmittelbar an der Ortsdurchfahrt Extreme ausgeschlossen werden. Andererseits sollen die entsprechenden legitimen Interessen der Unternehmen gewahrt werden.
Extrem auffällige Werbung soll im Plangebiet nicht zugelassen werden, deshalb sind entsprechende Einschränkungen erforderlich. Begründet wird dies damit, dass das Plangebiet am äußersten Siedlungsrand liegt und damit die Wirkung von leuchtenden, beweglichen oder anderweitig übermäßig auffälligen Werbeanlagen in die freie Landschaft erheblich wäre.
- 328 Im Plangebiet sollen grundsätzlich nur Anlagen für die Eigenwerbung der am Standort tätigen Unternehmen zulässig sein.
Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln



mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Sie lenken andererseits von den Informationen der ansässigen Unternehmen ab.

TF7 Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. **Festsetzung Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.

§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

- 329 Die Festsetzungen des B-Planes werden, soweit erforderlich, durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und/oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 330 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 331 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren etc.) getroffen wurden und die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. **Nachrichtliche Übernahmen**
- 332 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.
- 333 Der Geltungsbereich berührt ein in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes **Bodendenkmal**.
Der westliche Teil des Geltungsbereichs berührt das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal, welches unter Nr. 90306 in der Denkmalliste eingetragen ist.
Dieses wird **zeichnerisch** nachrichtlich übernommen. **Bodendenkmal**

5.9.2 Vermerke/Hinweise

- 334 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

5.9.2.1 Vermerke

- 335 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt **Katastervermerk**
- 336 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.** **Vermerk**
Katastervermerk
- 337 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.



5.9.2.2 Hinweise

- 338 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. **Vorbemerkungen**
- 339 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. **Artenschutz**
- 340 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 341 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:
- 342 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** **Hinweis Artenschutz**
- 343 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorberitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 344 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 345 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 346 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, **Bodendenkmal** dass im Zuge der Bauarbeiten Funde auftreten.
- 347 Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn/der Bauherrin zu bergen. **Denkmalrechtliche Erlaubnis Beteiligung Landesmuseum**
- 348 Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals gilt daher folgender Hinweis:
- Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.**
- Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.**
- Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.**
- Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.**



6 Planrechtfertigung/Auswirkungen

349 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 350 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 351 Die Ziele und Inhalte des B-Planes stehen in einem deutlichen Widerspruch zu den Grundzügen des FNP. Die geplante Festsetzung von Sondergebietsflächen kann nicht in Einklang mit den Darstellungen zu einem Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) bzw. zu Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten im FNP gebracht werden.
- 352 Der Bebauungsplan kann insgesamt betrachtet folglich nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.
- 353 Der FNP der Gemeinde Briesen (Mark) wird im Parallelverfahren geändert. Dazu wird gegenwärtig das 9. Änderungsverfahren durchgeführt. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für den Bereich des Plangebiets. *Parallele Änderung Flächennutzungsplan*
- 354 Der Bebauungsplan wird erst mit Bekanntmachung der Genehmigung der FNP-Änderung in Kraft gesetzt.
Dem Entwicklungsgebot wird damit in der Folge entsprochen.

6.2 Landes- und Regionalplanung

- 355 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Regionalplanung anzupassen. *Landes- und Regionalplanung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung ebenfalls nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.2.1 Ziele

- 356 Der Ortsteil Briesen (Mark) ist kein Zentraler Ort, sondern lediglich grundfunktionales Zentrum nach dem Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft sowie im Sinne des Ziels 3.3 des LEP HR und somit kein Teil der zentralen Orte. Es gelten in diesem Fall jedoch die Regelungen nach Z. 2.12 LEP HR (siehe unten). *Ziel 2.6 LEP HR*
- 357 Das mit dem Bebauungsplan geplante Vorhaben dient vorwiegend der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Das Hauptsortiment ist durch Festsetzung zur zulässigen Nutzung auf die Sortimentsgruppen „Nahrungsmittel und Getränke“ beschränkt. Zusätzlich sind auch weitere Sortimentsgruppen des nahversorgungsrelevanten Sortiments auf maximal 18% der Verkaufsfläche zulässig. *Ziel 2.12 Abs. 1 & 2 LEP HR*
Zentrenrelevante Sortimente, d.h. solche, die nicht auf die Nachversorgung ausgerichtet sind, sind durch Festsetzung auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt worden.
Der Mindestanteil an nachversorgungsrelevantem Sortiment liegt mit mindestens 90 % als deutlich über den erforderlichen 75 %.
- 358 Der zentrale Versorgungsbereich innerhalb des Ortsteils Briesen (Mark) ist durch das mittlerweile vorliegende Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), mit Stand vom 07.10.2024, definiert worden. Der hier betrachtete Standort des Edeka-Marktes liegt dabei vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (siehe hierzu auch Punkt 2.4 dieser Begründung).
- 359 Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 4.100 m² für das gesamte Sondergebiet festgesetzt. Teilflächen werden dabei nicht gebildet. Diese GR begrenzt sowohl die Grundfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe als auch die maximale Ausbreitung des Parkplatzes im Sondergebiet.
Die maximale Größe möglicher Marktgebäude wird durch die Baugrenze beschränkt. Diese definiert eine Gesamtfläche von 1.706 m² Fläche, welche für die baulichen Anlagen



der Hauptanlage, hier also die zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe genutzt werden kann.

Nur innerhalb dieser baulichen Anlagen kann die maßgebliche Verkaufsfläche umgesetzt werden. Hinzu kommen Nicht-Verkaufsflächen, wie Lager-, Sozial- und Konstruktionsflächen, die ebenfalls Teil der baulichen Anlagen sind und innerhalb der Baugrenzen liegen müssen.

In der Folge unterschreitet die gesamte im Bebauungsplan theoretische Verkaufsfläche die maximale gemäß LEP HR zulässigen 2.500 m² deutlich, mindestens aber um 800 m².

- 360 Der in den Planungen betrachtete Standort liegt gemäß dem für die Gemeinde Briesen (Mark) vorliegenden Nahversorgungskonzepts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (siehe hierzu auch die Punkte 2.4 & 6.8 dieser Begründung). **Ziel 2.14 LEP HR**
- 361 Der zu beplanende Standort liegt inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets des Ortsteils Briesen (Mark). Teilweise liegen die Flächen im Geltungsbereich der Klarstellungsatzung für den Ortsteil. **Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR**
- 362 Der Ortsteil Briesen (Mark) ist gemäß des Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit einher gehen unter anderem auch besondere Möglichkeiten zur Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen. **Ziel 2.1 TRPGSP**
- 363 Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. **Fazit**

6.2.2 Grundsätze

- 364 Durch die Planung wird der bestehende Marktstandort gesichert und durch die ermöglichte Erweiterung des Markt-Gebäudes und der zeitgemäßen Aktualisierung des Warenpräsentation zukunftsfähig gestaltet. **Grundsatz 3.2 LEP HR**
- In der Folge wird die aktuelle Grundversorgung am Standort langfristig beibehalten und so die Grundversorgung für das ganze Gemeindegebiet gesichert.
- 365 Der bestehende, unmittelbar im Zentrum des Ortsteils integrierte Standort wird durch die Planungen weiter genutzt. Für die baulichen Erweiterungen des Markt-Gebäudes und des Parkplatzes werden bereits schon im Bestand baulich deutlich vorgeprägte Flächen herangezogen. **Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR**
- Es handelt sich so um aktive Innenentwicklung.
- 366 Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das nur unbedingt notwendige Maß und die oben angesprochene Nutzung bereits deutlich vorgeprägter Flächen finden zudem Aspekte der Beachtung der klimabedingten Erwärmung Berücksichtigung.
- 367 Die Grundsätze der Raumordnung sind beachtet. **Fazit**

6.3 Alternativprüfung

- 368 Da das Planungsziel des Bauleitplans im Erhalt und der Entwicklung des Bestandsstandortes des Marktes liegt und zudem ein Nahversorger in der geplanten Größe nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umsetzbar ist, bestehen keine Standortalternativen zur Umsetzung der Planungen. **Standort**
- Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Betrachtung von Standortalternativen wird in der parallelen FNP-Änderung (9. Änderung des FNP der Gemeinde Briesen (Mark)) nochmals vertieft dargestellt, da der FNP die entsprechenden Ebene dafür darstellt.
- Innerhalb des Bebauungsplans wird sich primär mit den Alternativen zu den Inhalten des Bebauungsplans selbst beschäftigt.
- 369 Zu den Inhalten des Bebauungsplans sind bei Beibehaltung des Planungskonzeptes **Festsetzungen** keine Festsetzungsalternativen erkennbar.
- 370 Die Verringerung der zulässigen Grundfläche und der Fläche für den Parkplatz wäre mit der anvisierten zeitgemäßen Gestaltung des Marktes nicht vereinbar. Diese soll an heutige Anforderungen angepasst werden und benötigt damit einen gewissen Umfang. Gleichzeitig wird ein größerer Flächenumfang als jetzt zugelassen genauso wenig als nötig gesehen.
- 371 Durch den größeren Platzbedarf des Marktgebäudes ist am Standort ein Erhalt des Wohngrundstücks nicht möglich. Alternativ würde nur ein zu kleiner Parkplatz zur Verfügung stehen oder das Gebäude hätte weiter in Richtung des (bisher unbeeinträchtigten) Außenbereich verlagert werden müssen.



- 372 Das festgesetzte Baufenster ist insofern alternativlos, als dass das Bestandsgebäude gesichert und daran ein Anbau angesetzt werden soll. Die Lage des Anbaus weiter nördlich ist verworfen worden, um die Kronen der Bäume an der nördlichen Bahnhofstraße nicht einzuschränken.
- 373 Auf die Festsetzung von Forderungen zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des neuen und des alten Teils des Marktgebäudes sowie als Überdeckung der Stellplatzanlage ist aufgrund dessen verzichtet worden, als das bereits aufgrund bestehender Bundes- und Landesgesetzgebungen die Errichtung/Nutzung erneuerbarer Energie(anlagen) vorgeschrieben ist.
- 374 Für die Umsetzung weiterer Baumpflanzungen stehen innerhalb des Geltungsbereichs keine nutzbaren Flächen zur Verfügung bzw. würde dies zu Lasten einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden gehen. Dies gilt auch für anderweitig denkbare ausgleichende oder aufwertende Maßnahmen wie z.B. Gehölzpflanzungen oder Extensivierungen.

6.4 Umweltbelange

6.4.1 Umweltprüfung

- 375 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 376 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.
- 377 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial. Gegenstand der Abwägung
- Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
- 378 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.
- Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.
- 379 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 380 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewogen in den Plan eingeflossen. Umweltrelevante Informationen
- 381 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes.

6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 382 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. Vorbemerkung
- 383 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 384 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 385 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 386 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 387 Im Laufe des Verfahrens ist zudem noch ein Artenschutzfachbeitrag unter Heranziehen einer Potenzialanalyse sowie einer Begehung vor Ort erarbeitet worden. Die Inhalte haben Eingang in die hier vorliegenden Unterlagen gefunden. Artenschutzfachbeitrag erstellt
- 388 Folgende Arten(gruppen) sind als für das Vorhaben relevant eingestuft worden: Relevante Arten(gruppen)
- Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),
 - Säugetiere (hier: Fledermäuse),



- (Brut-) Vögel.
- 389 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitate oder erforderlichen Habitatausprägungen fehlen: *Nicht relevante Arten(gruppen)*
- Weitere Arten der Flora,
 - Amphibien,
 - Reptilien,
 - Säugetiere (außer Fledermäuse),
 - Fische,
 - Weichtiere,
 - Insekten.
- 390 Für eine Großteil der relevanten Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausschließen.
- 391 Für die als relevant eingestuften Fledermäuse sind zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbeständen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
- 392 In diesem Zusammenhang sind sog. CEF-Maßnahmen notwendig. Dabei sind vorliegend, wenn nötig, Nistkästen für evtl. im Zuge konkreter Baumaßnahmen vorgefundener Fledermausvorkommen anzubringen.
- 393 Details sind im Umweltbericht bzw. den erstellten Fachbeiträgen enthalten. *Verweis Umweltbericht*
- 394 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.
- ## 6.4.3 Europäische Schutzgebiete/Biotopschutz
- 395 Europäische Schutzgebiete sind, genauso wie geschützte Biotope und Habitatstrukturen, durch die Planungen nicht betroffen.
- ## 6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange
- 396 Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder ausgewiesenen Schutzobjekte. *Schutzobjekte/-gebiete*
- 397 Unter anderem betrifft das Plangebiet ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal, welches unter der Nr. 90306 in die Denkmalliste des Landes eingetragen ist. *Denkmalschutz*
- 398 Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen und beim Auffinden vom Funden bestehen keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Denkmalschutz.
- 399 Unmittelbar südlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle. Diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert. *Bodenschutz / Altlasten*
- Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer/-innen sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.
- 400 Auswirkungen auf das Plangebiet und/oder die geplanten Nutzungen sind aktuell nicht erkennbar.
- 401 Hinsichtlich durch das Vorhaben bzw. dessen Umsetzung auftretender Emissionen, die sich auf das Schutzgut auswirken, treten keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ein. Es werden keine anderweitigen oder zusätzlichen Nutzungen zugelassen, als bereits heute vorliegen. Da das Angebot innerhalb des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht ausgeweitet werden soll, wird es zudem keine Zunahme beim Quell- und Zielverkehr sowie beim Lieferverkehr geben. *Immissionsschutz*
- 402 Bezuglich trotz gleichbleibender Randbedingungen notwendige Lärmschutzmaßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erarbeiteten worden.
- Gemäß dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. An allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die gebiets-typischen Grenzwerte eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Dabei berücksichtigt



werden auch die im Bestand von anderen Quellen aus dem Umfeld des Geltungsbereichs einwirkenden Lärmemissionen.

- 403 Die bestehende Schallschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Parkplatzes ist zukünftig nicht (mehr) notwendig. Es wird daher keine Forderung zum Erhalt dieser oder Errichtung einer anderweitiger Schallschutzwand in den Bebauungsplan aufgenommen. Von freiwilligen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sieht die Gemeinde an dieser Stelle ab.
- 404 Im Bereich des Plangebiets befinden sich Bäume, die nach der Verordnung über den Gehölzschatz Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 geschützt wären.
- 405 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 auf der Bebauungsplan-Fläche nicht mehr anzuwenden, da diese sich sachlich nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich erstreckt.
- 406 Die für das Vorhaben relevanten Inhalte des Landschaftsprogramms Brandenburg, des Landschaftsrahmenplans Landkreis Oder-Spree sowie des Landschaftsplans der Gemeinde sind wie folgt berücksichtigt: *Umweltrelevante Planungen / Konzepte*
- 407 Das zentrale Entwicklungsziel zur „Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“ wird durch die Ermöglichung des langfristigen Erhalts des Nahversorgungsstandortes unter Begrenzung der umweltseitigen Eingriffe auf das unbedingt nötige Maß beachtet.
- Die Bodennutzung wird gegenüber dem Bestand nicht maßgeblich erweitert. Als bleibt weitgehend bei der Bestandssituation.
- Durch die Nähe zum Bahnhof wird die Siedlungsentwicklung und in der Folge der Tourismus-Infrastruktur auf diesen Bereich konzentriert.
- Das im Landschaftsprogramm enthalte Trinkwasserschutzgebiet ist nicht mehr vorhanden.
- 408 Die vorliegende Planungsebene des Flächennutzungsplans bereits anders als der parallel Bebauungsplan noch keine konkreten Eingriffe vor. *Landschaftsrahmenplan*
- Nichtsdestotrotz wird in den Unterlagen bereits darauf hingewirkt, dass die im Plangebiet vorkommenden Gehölze erhalten werden. Auch ein Stoffeintrag in das Grundwasser wird soweit wie möglich verhindert.
- Auf das vorhandene Bodendenkmal wird hingewiesen. Unüberwindbare Konflikte sind bereits auf dieser Planungsebene nicht anzunehmen.
- Der Erhalt der Kleingartenanlagen als multifunktionale Grünfläche wird durch die Planungen nicht gefährdet, da die entsprechende Kleingartenanlage, anders als im FNP dargestellt, außerhalb des Änderungsbereichs liegt.
- 409 Der Bereich der „Bahnhofstraße“, auf der die überregionalen Wander- und Radwege verlaufen, wird durch die Planungen ebenso wenig beeinträchtigt, wie die östlich gelegenen Feldgehölze als Strukturelemente.
- 410 Aufgrund der Aufnahme der Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan sind die Darstellung in diesem zu beachten. *Landschaftsplan*
- Eine detaillierte Auseinandersetzung damit erfolgt folglich im Rahmen der parallelen Änderung des Bebauungsplans (9. Änderung des FNP der Gemeinde Briesen (Mark)).
- Durch die Änderung der Darstellungen im Plangebiet im Zuge dieser Änderung wird eine Vereinbarkeit mit den landschaftsplanerischen Inhalten/Zielen erreicht.
- 411 Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für das gesamte Amtsgebiet des Amtes Odervorland kann aufgrund des aktuellen Verfahrensstands noch nicht berücksichtigt werden.

6.4.5 Eingriffsbewältigung

- 412 Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur Vorbemerkung planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.
- 413 Im Rahmen der Umweltprüfung (UB) wurde ein Umwelt- und Naturschutzbezogener Fachbeitrag mit angeschlossener Landschaftspflegerischer Begleitplanung und Artenrechtlichem Gutachten erarbeitet. *Maßnahmenvorschläge*
- 414 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden.



- 415 Diese Maßnahmenvorschläge gehen z. T. weit über das hinaus, was in einem Bebauungsplan festsetzungsfähig ist.
- 416 Ein Teil dieser Maßnahmen-Vorschläge greift tief in die Vorhabenplanung ein. Abwägung
Eine Abwägung mit den privaten aber auch den anderen zu beachtenden Belangen gebietet, dass nicht alle Vorschläge „1 : 1“ in den Bauleitplan als Festsetzung übernommen werden. Dies bedeutet aber nicht, dass sie nicht umgesetzt werden sollen.
- 417 Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen Bodenbezug Bebauungsplan übernommen werden.
- 418 Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. Über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfundungsrecht.
Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach aus.
- 419 Dazu gehören auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz.
- 420 Das Anlegen von Pflanzungen beinhaltet immer auch, dass sie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Separate Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.
- 421 Aus o. a. Gründen konzentrieren sich die „Grünordnerische Festsetzungen“ des Bebauungsplans auf die wesentlichen grünordnerischen Ziele, die sich aus der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben. Übernahme in Bebauungsplan
- 422 Als Festsetzung werden nur die übernommen, die den Geltungsbereich direkt betreffen und die nach den Grundsätzen des BauGB festgesetzt werden können.
Einzelheiten sind im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ dargelegt.
- 423 Die sonstigen wünschenswerten Maßnahmen, die im wesentlichen gestalterischen Ziele verfolgen, werden im Rahmen der Vorhabenplanung umgesetzt und ggfls. vertraglich abgesichert.
- 424 Die Umsetzung der nicht festgesetzten erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, von Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung oder auf freiwilliger Basis.
- 425 Spätestens vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor einer vorzeitigen Baugenehmigung werden die erforderlichen städtebaulichen Verträge abgeschlossen. Dort werden die Einzelheiten zur langfristigen Sicherung der Maßnahmen geregelt.
- 426 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

6.5 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 427 Die verbrauchernahe Versorgung wird durch den Erhalt des Standortes des Lebensmittelmarktes und dessen Entwicklung positiv beeinflusst.
Damit wird zudem der Ortsteil Briesen (Mark) als festgelegtes Grundzentrum generell gestärkt.
- 428 Gleichzeitig entsteht durch die Planungen ein Entfall von Wohnraum in zentralen Lagen des Ortsteils. Zu beachten ist, dass es sich dabei um einen nicht quantifizierbar geringen Anteil am verfügbaren Wohnraum in der Gemeinde handelt.

6.6 Städtebauliche Auswirkungen

- 429 Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO geht davon aus, dass Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden entstehen können. Vermutungsregel gemäß BauNVO
- 430 § 11 Abs. 3 BauNVO enthält in Satz 2 eine Legaldefinition des Begriffs „Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO. In Satz 3 wird eine Regelvermutung für das Vorliegen von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO bei Vorhaben ab einer bestimmten Größe (1200 m² Geschossfläche) aufgestellt. In Satz 4 sind Ausnahmen von der Regelvermutung genannt.
- 431 Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in der Regel etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m² die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben



kann (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de).

432 Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft und nicht abschließend konkretisiert. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG),
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
- auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild *und*
- auf den Naturhaushalt.

433 Hinsichtlich durch das Vorhaben bzw. dessen Umsetzung auftretender Emissionen, die sich auf das Schutzgut auswirken, treten keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ein. Es werden keine anderweitigen oder zusätzlichen Nutzungen zugelassen, als bereits heute vorliegen. Da das Angebot innerhalb des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht ausgeweitet werden soll, wird es zudem keine Zunahme beim Quell- und Zielverkehr sowie beim Lieferverkehr geben.

Bezüglich trotz gleichbleibender Randbedingungen notwendige Lärmschutzmaßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erarbeiteten worden.

Gemäß dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. An allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die gebiets-typischen Grenzwerte eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Dabei berücksichtigt werden auch die im Bestand von anderen Quellen aus dem Umfeld des Geltungsbereichs einwirkenden Lärmemissionen.

434 Der in Rede stehender Standort bietet eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung bzw. Erschließung. Dies ist auch darin begründet, dass am Standort schon ein Nahversorger besteht, der durch die Planungen lediglich erweitert werden soll.

Unmittelbar westlich grenzt die L 38 bzw. die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Briesen (Mark) an. An diese ist über eine kurze Strecke sowohl die Parkplatzzufahrt als auch die Anlieferung angeschlossen.

Der nächstgelegene Bahnhof, mit Bedienung durch eine Regionalexpresslinie, welche auch Nachbarkommunen anbindet, liegt ca. 75 m nördlich des Plangebiets. Im Knotenpunkt zwischen Ortsdurchfahrt/L 38 und Bahnstrecke liegt die nächstgelegene Bushaltestelle mit Verbindungen zu den weiteren Ortsteilen der Gemeinde.

Für die kleinräumigen Fuß- und Radverkehr besteht eine gute Erreichbarkeit.

435 Durch die bestehende Nutzung am Standort in Form des Nahversorgers, der durch vorliegende Planungen lediglich erweitert werden soll, ist die verkehrliche Anbindung bereits auf den mit dieser Nutzung verbundenen Verkehr und die entsprechenden Verkehrsmengen ausgerichtet.

Unmittelbar westlich grenzt die L 38 bzw. die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Briesen (Mark) an, von welcher über eine kurze Anbindung die Zufahrt des Parkplatzes und die Anlieferung besteht. Eben diese Anbindung wird zudem als Zufahrt zum nördlich gelegenen Bahnhofsvorplatz sowie die daran gelegenen Nutzungen genutzt.

Da es sich bei den vorliegenden Planungen lediglich um eine Erweiterung des Marktgebäudes zur Attraktivierung der Warenpräsentation bzw. der Verkaufsraumgestaltung handelt und nicht um eine Erweiterung des Angebots ist keine erhebliche Intensivierung des Quell- und Zielverkehrs durch die Planungen anzunehmen.

436 Die vorliegenden Planungen haben zum Ziel den bestehenden Nahversorgerstandort zu sichern und zu qualifizieren. Es wird kein neuer Standort für ein Nahversorgungsangebot geplant.

Die bestehenden Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet sowie im gesamten Amtsgebiet sind im Zuge der vorliegenden Planungen über ein erarbeitetes Nahversorgungskonzept untersucht und die Auswirkungen der Planungen auf diese bewertet worden. Das



Kerneinzugsgebiet des Nahversorgers umfasst gemäß diesem Konzept das Gemeindegebiet der Gemeinde Briesen (Mark), ohne den Ortsteil Biegen. Das erweiterte Einzugsgebiet erstreckt sich zusätzlich auf die Gemeinden Falkenhagen (Mark) und Jacobsdorf sowie den o.g. Ortsteil Biegen.

Durch die Untersuchung des gesamten Amtsgebiets im Zuge der Erstellung des Nahversorgungskonzepts konnte das Fehlen eines weiteren Nahversorgers im Amts- und damit auch im Gemeindegebiet nachgewiesen werden. Damit wird durch die Planung keine Konkurrenz im Gemeindegebiet erzeugt.

- 437 Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Briesen (Mark). Dies geht aus dem erstellten Nahversorgungskonzept hervor. Diesem Konzept kann entnommen werden, dass der bestehenden Nahversorger, der durch die vorliegenden Planungen lediglich erweitert wird, diesen zentralen Versorgungsbereich im Ortsteil maßgeblich erst mit ausbildet.

Das Nahversorgungskonzept zeigt keine Konkurrenzwirkungen auf Nachbarkommunen bzw. deren zentrale Versorgungsbereich auf. Untersucht worden ist dabei u.a. das gesamte Amtsgebiet des Amts Odervorland.

- 438 Eben dieser bestehende Nahversorger im Plangebiet führt dazu, dass der Standort bereits städtebaulich baulich wie auch Einzelhandels-seitig deutlich vorgeprägt ist.

Die Lage des Marktstandortes zeichnet sich dadurch aus, dass direkt an die Ortsdurchfahrt angeschlossen wird und der Nahversorger zwischen historischen Ortskern im Süden und Bahnhof als lokale Mobilitätsdrehscheibe im Norden liegt. In Richtung Osten grenzt eine Kleingartenanlage ebenfalls als Teil des Siedlungsgefüges an.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt sicher, dass die bestehenden Gehölze in Richtung Osten, welche insbesondere das bestehende Marktgebäude eingrünen und so das lokale Landschaftsbild bereichern, erhalten werden. Auch in Bezug auf die westlich und nördlich bestehenden großen, auf das Ortsbild einwirkenden Bäume wird darauf hingewirkt, dass diese nicht beeinträchtigt werden.

Schlussendlich wird zudem die zulässige Höhe der geplanten Erweiterung des Marktes auf die bauliche Höhe des Gebäudes begrenzt.

- 439 Für das Vorhaben zur Erweiterung des Marktgebäudes für eine Attraktivierung der Angebotspräsentation unter Nutzung der bereits durch den Parkplatz des Bestandsmarktes vorgeprägten Flächen liegt eine UVPG Vorprüfung vor.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

Auch der Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zeigt auf, dass gemäß Eingriffsbewältigung nach Bausetzbuch lediglich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, die im Geltungsbereich umgesetzt werden.

- 440 Im Fazit kann festgehalten werden, dass bei der Betrachtung der der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugrundeliegenden Auswirkungen keine negativen Folgen durch das vorliegend betrachtete Vorhaben zu erwarten sind. Fazit Vermutungsregel

6.7 Wirtschaft / Infrastruktur

- 441 Für den Handel, als Teil der Wirtschaft, ergeben sich durch die Planungen Anpassungs- und Entwicklungschancen gegenüber dem Bestand. Wirtschaft allgemein

Der bestehende Nahversorgungsstandort kann erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planungen hier und über den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind die notwendigen baulichen Anpassungen möglich, um den Standort gemäß der aktuellen Einkaufsansprüche zu modernisieren und somit auch langfristig den örtlichen Bedarf zu decken.

Gleichzeitig ist über die Sicherung des Standortes an sich auch der Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze bzw. unter Umständen auch eine geringfügige Erweiterung der Arbeitsplätze sichergestellt.

- 442 Die Belange der des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. Infrastruktur

- 443 Land- und Forstwirtschaft sowie die weitere Wirtschaft werden in ihren Belangen nicht betroffen. Land- & Forstwirtschaft

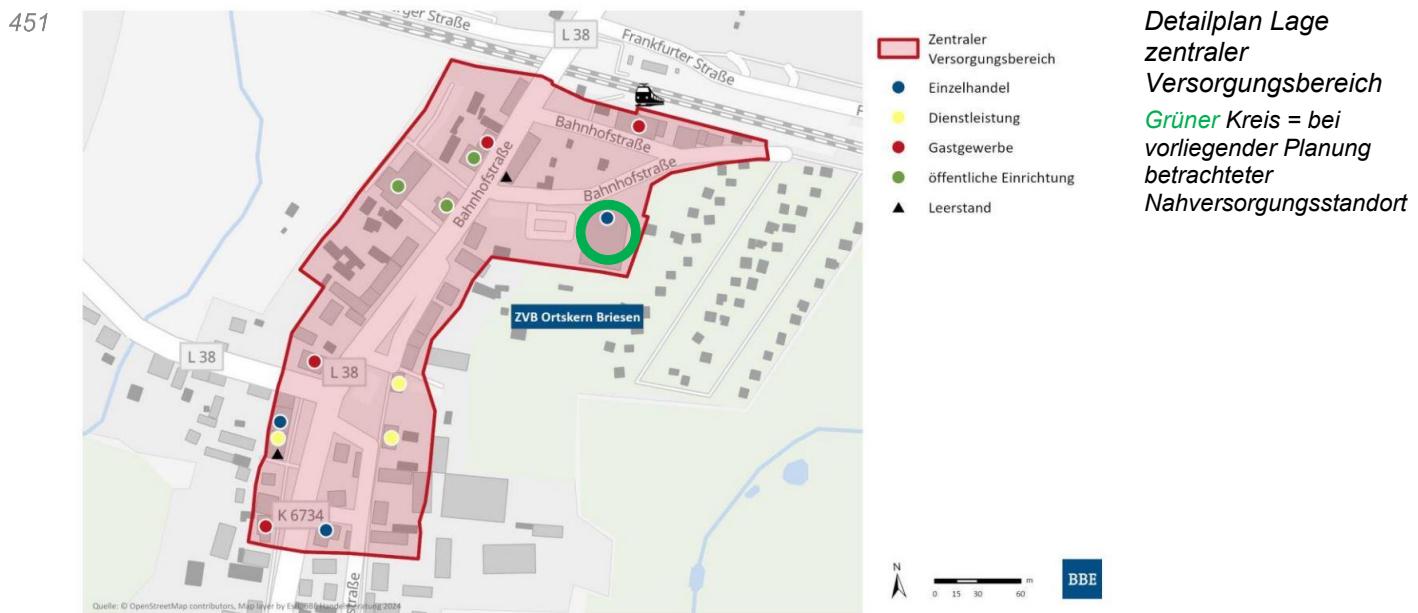


6.8 Verkehr

- 444 Der Standort befindet unmittelbar östlich der „Bahnhofstraße“, die als Landesstraße mit Straßenverkehrsrecht der Bezeichnung L 38 geführt wird.
- 445 Der betroffene Abschnitt der L 38 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. In der Folge finden die Regelungen zur Anbauverbotszone und zur Anbaubeschränkungszone im für das Vorhaben relevanten Bereich keine Anwendung.
- 446 Auswirkungen auf Rechtsbereiche weiterer Verkehrsarten sind nicht gegeben.

6.9 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 447 Das hier vorbereitete Vorhaben dient der Stärkung des Ortsteils Briesen (Mark) als Versorgungszentrum. Vorliegend wird der bestehende Nahversorgungsstandort gesichert und die Voraussetzungen zur Attraktivierung geschaffen. Gemeindeentwicklungs-konzept
- 448 Zwar mit der Umstrukturierung des Nahversorgers kein maßgeblicher Ausbau der Versorgungsinfrastruktur erreicht, jedoch aber eine Attraktivierung dieser vorbereitet. Das Vorhaben trägt aufgrund seiner Lage der und begrenzten Umstrukturierung des Standortes bei gleichzeitigem Erhalt der Nahversorgungsnutzung zur Aufwertung des Ortszentrums bei.
- 449 Damit werden die relevanten Inhalte des Leitbildbereichs „Attraktiver Kernort Briesen und starkes Versorgungszentrum für den ländlichen Raum mit vielfältiger Infrastruktur“ das zentrale Vorhaben zum Ausbau des bestehenden Edeka-Marktes des GEK 2040 berücksichtigt und umgesetzt.
- 450 Wie bereits unter Punkt 2.4 dieser Begründung dargestellt, liegt der Standort des vorliegend betrachteten Edeka-Marktes innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils gemäß Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark). Nahversorgungskonzept



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024; Karte 10: Aktuelle Nutzungen innerhalb des Ortskerns von Briesen

- 452 Zudem wird durch den Bebauungsplan die Erweiterung des Gebäudes des Edeka-Marktes vorbereitet, wodurch der Markt insgesamt attraktiviert (aber hinsichtlich des Angebots nicht maßgeblich ausgeweitet) werden soll. Damit dient das Vorhaben sowohl der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde bzw. des Ortsteils als auch der Fortentwicklung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote.
- 453 Gleichzeitig wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes sichergestellt.
- 454 Im Fazit deckt sich die Planung räumlich und inhaltlich mit den Zielen und Vorgaben des Nahversorgungskonzepts.

6.10 Sonstige Belange

- 455 Auswirkungen auf stadtplanerische Belange sind nicht erkennbar.
- 456 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht Beachtung Interessen Nachbargemeinden nicht berührt.

6.11 Auswirkungen auf Private

- 457 Gleichzeitig entsteht durch die Planungen ein Entfall von Wohnraum in zentralen Lagen des Ortsteils. Das im Südwesten des Plangebiets bestehende Wohnhaus wird zurückgebaut und das entsprechende Grundstück dem Grundstück des Lebensmittelmarktes zugeteilt.

Zu beachten ist, dass es sich dabei um einen nicht quantifizierbar geringen Anteil am verfügbaren Wohnraum in der Gemeinde handelt. Die Nutzung des Wohngrundstücks und der damit verbundene Rückbau des Wohnhauses findet gleichzeitig in enger Abstimmung/im Einvernehmen mit den Eigentümern des Grundstücks und den Bewohnern statt.



7 Umweltbericht

- 458 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.
- 459 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 460 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahren*
- 461 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 08.12.2022 den *Verfahrensverlauf* Einleitungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.
- 462 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.2023 im „Amtsblatt für das Amt Odervorland“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 463 Mit Schreiben vom 28.11.2022 wurde eine Plananzeige unter Beteiligung der zuständigen Stellen für die Landes- und Regionalplanung sowie erster, mutmaßlich betroffener Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Fristsetzung bis zum 09.01.2023 gestellt.
- 464 In ihrer Sitzung am 10.10.2023 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Offenlage des Vorentwurfs in der Fassung Juli 2023 gefasst.
Die Unterrichtung zu diesem Vorentwurf wurde im Zeitraum vom 08.11.2023 bis zum 11.12.2023 (Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt
- 465 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*
- 466 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.
- 467 Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.
- 468 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.
- 469 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt*
Rechtswirksamkeit
Rechtsverbindlichkeit

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

- 470 Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel aufgestellt werden, den bestehenden Marktstandort zu erhalten und langfristig zu sichern sowie die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen zu ermöglichen. *Ziele des Bauleitplanes*
- 471 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Briesen zentral innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Briesen (Mark), südlich des Bahnhofes. *Räumliche Einordnung*
Plangebiet
Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem unbeplanten Innenbereich, der durch die Klarstellungssatzung für den Ortsteil definiert wird, zuzuordnen.
- 472 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,56 ha. *Flächengröße*



473



Standort Plangebiet
Beurteilungsraum

474 Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Die naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) verortet das Gebiet im Übergang der Naturräume „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und „Barnim und Lebus“. Naturräumliche Einordnung

475 Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 43,0 m und rund 44,3 m ü. NHN. Es fällt dabei grundsätzlich leicht von West nach Ost ab.

Das im Südosten vorhandene Regenwasserrückhaltebecken liegt anlagenbedingt etwas tiefer als das weitere Plangebiet. Es weist Höhen von bis ca. 42,7 m auf.

476 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das umfangreiche Flächenversiegelungen bzw. hochbauliche Anlagen durch den bestehenden Markt einschließlich Parkplatz und Wohngebäude im Westen an der „Bahnhofstraße“. Dadurch liegt auch starke Anwesenheit von Menschen vor, verbunden mit Immissionen wie Lärm, Staub und Schadstoffe (Verkehr).

Unberührte oder zumindest naturnahe Bereiche liegen im Plangebiet nicht vor.

7.1.2 Inhalte des Bebauungsplans

477



Planzeichnung
Bebauungsplan
Quelle: eigene Darstellung
Planungsbüro Wolff GbR

478 Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers geschaffen werden. Ziele des Bauleitplanes

479 Folgende projektspezifische Zielstellungen möchte die Gemeinde mit der Planung umsetzen:

- der Erhalt und die Sicherung des bestehenden Marktstandortes
- die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen

480 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen: Festsetzungen

- Sondergebietflächen
- Ver-/Entsorgungsflächen

481 Die Art der baulichen Nutzung ist als Sonstiges Sondergebiet „Grund- und Nahversorgung (GVN)“ festgesetzt. Art der Nutzung

482 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) gesteuert.

Für die zulässigen baulichen Anlagen wird zudem die Höhe begrenzt.

483 Darüber hinaus werden sowohl gestalterische Festsetzungen als auch solche zur Regulierung der Verkaufsfläche getroffen. Weitere Festsetzungen

484 Das Plankonzept beinhaltet schon eine Reihe von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen, die die Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren. Das sind folgende:

- Konzentration hochbaulicher Anlagen auf Teilbereiche,
- Pflanzgebote für Gehölze,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

485 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. Plangrundlage

486 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

487 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.

488 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 16.03.2022. Der Lageplan wurde im März 2022 angefertigt bzw. übergeben. Stand der Vermessung



489	Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).	Lagesystem
490	Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.	Höhenbezugssystem
491	Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de , © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen.	Sonstige Karten und Luftbilder

7.1.3 Merkmale des geplanten Vorhabens

492	Grundsätzlich ist geplant den bestehenden Edeka-Markt durch Umbau des Bestandsgebäudes und durch die Errichtung eines Anbaus zu modernisieren und so dem Stand der Technik sowie den aktuellen Einkaufsbedürfnissen der Kundschaft/der Bevölkerung anzupassen.	Vorhaben
	Es ist keine maßgebliche Erweiterung des Angebots vorgesehen. Lediglich die Präsentation dieses soll verändert werden. Einzig die Einbindung eines eigenständigen TK-Backshops im neuen Eingangsbereich des Marktes ist gegenüber dem Bestand geplant.	
	Vorhabenträger ist die Betreibergesellschaft des bestehenden Lebensmittelmarktes.	
	Durch die skizzierte Umstrukturierung des Aufbaues des Marktes bzw. der Präsentation und die Angliederung des Backshops wird der benannte Anbau an das Bestandsgebäude notwendig. Dieser soll auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Bestandsgebäudes errichtet werden. Dadurch werden bereits stark vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen.	
	Die dadurch entfallenden Stellplätze werden anderweitig auf dem Grundstück angeordnet.	
493	Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.	Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben
494	Es bestehen durch die geplanten Vorhaben keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen. Dennoch stellt ein Brand oder das Auslaufen von Kühlflüssigkeit (Trafostationen) ein potenzielles Risiko dar.	Risiken
495	Durch die Weiternutzung und lediglich Erweiterung/Umbau des bestehenden Marktes an diesem integrierten Standort im Siedlungsgefüge werden Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle verhindert. Insbesondere die Erschließung bisher gänzlich unberührter Standorte kann so unterbleiben.	positive Auswirkungen
496	Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.	Andere Planungen und Vorhaben im Einwirkungsbereich

7.2 Ziele des Umweltschutzes

497	Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachpläne und Informationen zu berücksichtigen.	Vorbemerkung
498	Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen.	Berücksichtigung

7.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.2.1.1 Fachgesetze allgemein

499	Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).	Fachgesetze Vorschriften allgemein
500	Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	BauGB



- 501 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.
Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.
Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der UP zusammen.
- 502 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- 503 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Verhältnis zum Bauplanungsrecht
- ### 7.2.1.2 Fachgesetze spezifisch
- 504 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind. Fachgesetze Vorschriften spezifisch
- 505 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.
Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.
Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 506 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. Besonderer Artenschutz
- 507 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:
- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
 - Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.
- 508 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.
- Als Verbotstatbestände gelten
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
 - Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
 - Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten
 - Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.
- Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:



- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
- Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

- 509 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen.
- 510 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. Abarbeitung der Eingriffsregelung
- 511 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.
- 512 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. Gehölze
- 513 Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.
Diese Schutzworschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.
- 514 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkünfte
Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.
Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“
- 515 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. Schutzwert Boden
Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.
Das Schutzwert Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.
- 516 Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Planung, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28.02.2023 ist zu beachten. LABO
Die Arbeitshilfe hat zum Ziel fachliche Empfehlungen aus Sicht des Bodenschutzes zur Etablierung von bundesweit einheitlichen Anforderungen und Regelungen an die Standortauswahl sowie den Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen aufzustellen.



Die Arbeitshilfe berücksichtigt dabei vorhandene Regelungen in verschiedene Bundesländern, den Stand der Technik und die verschiedenen Typen und Bauweisen von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

- 517 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. **Schutzgut Wasser**
- 518 Ziel der Immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen. **Immissionsschutz**
- 519 Gemäß § 50 Satz 1 BlmSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. **Trennungsgrundsatz**
- 520 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. **Schutzgut Mensch**
- 521 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.
- 522 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BlmSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen. **Schallschutz**
Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtlichen Bestimmungen des BlmSchG folgende zu berücksichtigen.
- 523 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. **Denkmalrecht**
Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.
Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmälern kann unter Schutz stehen.

7.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

- 524 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet. **Vorbemerkungen**
- 525 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 526 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. **Natura-2000-System**
- 527 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. **Besonderer Artenschutz**
- 528 Für das Verfahren ist ein Artenschutzfachbeitrag für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unter Heranziehen einer Potenzialanalyse erarbeitet worden. **Artenschutzfachbeitrag erstellt**
Die Inhalte finden auch, soweit relevant Eingang in die hier vorliegenden Unterlagen.
- 529 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.



7.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 530 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*
- 531 Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Madlitz-Falkenhagener Seengebiet“ nördlich der Bahnstrecke vor.
- 532 Das Planvorhaben berührt, zusätzlich zu den unter den besonderen Artenschutz fallenden Arten, folgende nach dem Naturschutzrecht geschützte Arten: *geschützte sonstige Arten*
– Weißstorch bzw. Storchenhorst
- 533 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *sonstige Schutzobjekte*
- 534 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.2.2.3 Gehölz und Baumschutz / Wald

- 535 Im Bereich des Plangebiets befinden sich Bäume, die nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 geschützt wären. *Gehölzschutz*
- 536 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 auf der Bebauungsplan-Fläche nicht mehr anzuwenden, da diese sich sachlich nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich erstreckt.

7.2.2.4 Wasserrecht

- 537 Überschwemmungs-, Hochwasser-, Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

7.2.2.5 Bodenrecht

- 538 Die untere Bodenschutzbehörde hat für den Geltungsbereich keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen registriert. *Altlasten/Altlastenverdachtsflächen*
- 539 Unmittelbar südlich des Plangebiets befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle. Diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert.
Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer/-innen sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.

7.2.2.6 Denkmalrecht

- 540 Das Plangebiet betrifft ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Denkmalrecht Bodendenkmal.
Baudenkmale sind nicht betroffen.

7.2.2.7 Sonstige

- 541 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *Sonstige Ziele*

7.2.3 Umweltplanungen und -konzepte

- 542 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

7.2.3.1 Landes- und Regionalplanung

- 543 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). *Landesplanung*
- 544 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebiets keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund
Landesentwicklungsplan
Festlegungskarte*
- 545 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft als zuständige Stellen liegen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Ziele*



Für das Planvorhaben wurden dabei keine umweltrelevanten Ziele mitgeteilt:

- 546 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landes- und Regionalplanung relevant: **Grundsätze**
- 547 » Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

- 548 » (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Grundsatz 6.1 LEP HR

7.2.3.2 Sonstige Planungen

- 549 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert die übergeordneten naturräumlichen Ziele für den Raum. **Landschaftsprogramm**
- 550 Das Landschaftsprogramm Brandenburg sieht den „Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“ als zentrales Entwicklungsziel (Karte 2) für das Plangebiet vor.

Zentrale Inhalte des Landschaftsprogramm sind dabei:

- „Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; stand-ortangepasste Bodennutzung“ (Karte 3.2)
- „Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten“ (Karte 3.3)
- „Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 1 50mm/a)“ (Karte 3.3)
- „Trinkwasserschutzgebiet (rechtlich festgesetzt)“ (Karte 3.3)
- „Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen“ (Karte 3.4)
- „Konzentration des Ausflugtourismus an Regionalbahnhaltstellen“ (Karte 3.6)

- 551 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree (2021) räumlich konkretisiert **Landschaftsrahmenplan Oder-Spree**

- 552 Der LRP enthält für das Gemeindegebiet folgende Zielvorstellungen:

- 553 Gemäß Karte E 1 „Entwicklungskonzept“ sind die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten der bestehenden Siedlungsstruktur genauso zu erhalten wie das vorliegende Bodendenkmal. Gleichzeitig sind Stoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

Östlich angrenzend ist zudem ein Erhalt von multifunktionalen Grünflächen sicherzustellen. Dies bezieht sich auf die außerhalb liegende Kleingartenanlage.

- 554 In der Karte 6 „Landschaftsbild“ wird zudem auf überregionale Wander- und Radwanderwege verwiesen, die westlich auf der „Bahnhofstraße“ verlaufen.

Zudem sind Feldgehölze als Strukturelemente östlich des Geltungsbereichs vermerkt.

- 555 Gemäß den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans für die Gemeinde gültigen Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997) sollen die Darstellungen des Landschaftsplans direkt in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Bei der Integration der Landschaftsplanhälften in den Flächennutzungsplan sollen die Festsetzungen gemäß § 5 BauGB erfolgen. **Landschaftsplan**

Die nicht übernommenen oder abweichend übernommenen Inhalte des Landschaftsplans sollen gem. des benannten Erlasses in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert werden. Dies ist im FNP für die Gemeinde Briesen (Mark) erfolgt. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lag der Landschaftsplan für das Amt Odervorland (Entwurf), Stand Januar 1998 vor.

- 556 Aufgrund der Aufnahme der Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan sind die Darstellung in diesem zu beachten.



Im vorliegenden Verfahren wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (Parallelverfahren). Hinsichtlich der relevanten Inhalte des Flächennutzungsplans wird daher an dieser Stelle auf das parallele Änderungsverfahren verwiesen.

- 557 Mit Beschluss durch den Amtsausschuss des Amtes Odervorland vom 27.05.2024 befindet sich gegenwärtig ein Landschaftsplan für das gesamte Amt Odervorland, dem auch die Gemeinde Briesen (Mark) zugehörig ist, in Neuaufstellung. Gegenwärtig erfolgt dazu die Grundlagenermittlung zur Erarbeitung des Vorentwurfs. *Neuaufstellung Landschaftsplan*

7.3 Umweltwirkungen

- 558 In einem ersten Schritt wird nachfolgend aus Umweltsicht die Ausgangslage beschrieben (Basisszenario). Danach werden in einem weiteren Punkt die Auswirkungen auf die jeweiligen Natur- und sonstigen Schutzgüter (Planungsszenario) dargelegt. *Vorbemerkung*

7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

- 559 Zunächst wird die Ausgangslage für die nach dem Naturschutzrecht zu betrachtenden „Naturgüter“ beschrieben.

7.3.1.1 Schutzgüter

7.3.1.1.1 Schutzbereich Boden / Fläche

- 560 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität seiner *Boden*
- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
 - Speicher- und Pufferfunktion sowie
 - Archivfunktion

mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

- 561 Die im Plangebiet anstehenden Böden setzen sich vorrangig aus Braunerde-Gleye zusammen. Verbreitete treten Gley-Braunerden auf. *Ausgangslage*

Die Böden sind lokal durch einen hohen Grundwasserstand geprägt. Der Flurabstand liegt zwischen 1 m und 2 m. Gleichzeitig dient der Standort der Grundwasserneubildung und weist aufgrund dessen eine hohe Empfindlichkeit diesbezüglich auf.

- 562 Zusätzlich werden Teile des Geltungsbereichs durch ein eingetragenes Bodendenkmal überlagert. Betroffen davon sind die Flächen im Westteil des Geltungsbereichs, auf denen sich das (bisherige) Wohngrundstück im Geltungsbereich befindet.

- 563 Starke Vorbelastungen des Bodens liegen innerhalb des Geltungsbereichs durch umfangreiche Versiegelungen in Form des bestehenden Marktgebäudes, des großflächigen Parkplatzes und des Wohngebäudes im Südwesten vor. Auch die im Bestand vorhandenen „Grünflächen“ sind stark durch den Menschen und durch die bestehenden baulichen Anlagen geprägt. So sind lediglich Flächen vorhanden, die lediglich eine grüne Vorzone oder „Abstandsgrün“ bilden und dadurch trotz fehlender Überbauung ebenfalls stark vorbelastete sind. *Vorbelastungen*

- 564 Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ist zudem unter der Nummer 0224671249 eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind jedoch nicht zu erkennen.

- 565 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen.

- 566 Sämtliche Flächen im Plangebiet stehen im Bestand in einer aktiven und intensiven Nutzung unterschiedlichster Art (Wohnen, Lebensmittelmarkt, Parkplatz). *Ausgangslage Vorbelastungen*

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine ungenutzten Flächen vor.

- 567 Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

- 568 Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.



7.3.1.1.2 Schutzgut Wasser

- 569 Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen. **Wasser**
- 570 Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser und der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
- 571 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Ausgangslage**
Oberflächengewässer
- 572 Im Plangebiet liegt ein geringer Grundwasserflurabstand von 1-2 m vor. Der Bereich dient darüber hinaus der Grundwasserneubildung und weist somit eine hohe Empfindlichkeit diesbezüglich auf. **Grundwasser**
Ausgangslage
- 573 Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, welches den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet steuert. Über dieses erfolgt eine Versickerung vor Ort.
- 574 Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem durch die umfangreichen Versiegelungen im Geltungsbereich in Form des Marktgebäudes, dem großflächigen Parkplatz und dem Wohngebäude im Südwesten. **Vorbelastungen**
- 575 Zudem grenzt südlich an den Geltungsbereich ein Grundstück an, auf welchem eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt ist, von der Gefahren für das Grundwasser ausgehen können.
- 576 Auf Grund der vorhandenen und auch in Zukunft zu erwartenden Grundwasser-Flurabstände ist von einer durchschnittlichen Bedeutung des Schutzgutes für die Umwelt auszugehen. **Bewertung**

7.3.1.1.3 Schutzgut Klima / Luft

- 577 Saubere Luft ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen. **Klima/Luft**
Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren.
- 578 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht starker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. **Ausgangslage**
Klima
Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von ca. 9°C und einen mittleren Niederschlagswert zwischen ca. 550–600 mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.
- 579 Durch die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets des Ortsteils Briesen (Mark) ohne angrenzende, größere Freiflächen oder Waldgebiete, die als Kaltluftschneisen dienen könnten, besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. **Ausgangslage**
Luft
- 580 Es bestehen jedoch Belastungen dieses durch Lärm- und Feinstaubemissionen im Zusammenhang mit der bestehenden Marktnutzung. Diese gehen insbesondere durch den (Liefer-) Verkehr aus. **Vorbelastungen**
Zusätzliche Immissionen entspringen dem Verkehrsgeschehen auf der westlich angrenzenden Ortsdurchfahrt.
- 581 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlich Bedeutung. **Bewertung**

7.3.1.1.4 Schutzgut Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

- 582 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet. **Vorbemerkungen**
Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.



	Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	
583	Die umfangreichen Überbauungen und Flächenversiegelungen im Plangebiet schränken die Vielfalt an Lebensräumen und Biotopen stark ein. Weite Teile der Flächen im Geltungsbereich können als Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Die im Bestand vorhandenen Freiflächen stellen sich als Abstandsgrün entlang der Ortsdurchfahrt im Westen und im Bereich der Lieferzufahrt sowie als Gartenland im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstücks dar. Diese Flächen sind jedoch stark durch den Menschen geprägt und weisen eine sehr geringe Wertigkeit und Vielfalt auf. Innerhalb des Geltungsbereichs bieten einzig die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens eine gewisse Wertigkeit durch einen weitgehend ungestörten Gehölzbewuchs, der jedoch keine hohe Vielfalt aufweist. Auch das, zumindest temporär vorhandene Niederschlagswasser kann die Wertigkeit des Biotops an dieser Stelle positiv beeinflussen. Hochwertige Gehölze grenzen im Norden und Südwesten an den Geltungsbereich in Form der Straßenbäume an der „Bahnhofstraße“. Diese liegen jedoch außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs.	Ausgangslage Biotoptypen/ Lebensraum
584	Geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.	Schutzstatus
585	Geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich nicht vor. Flächige Strukturen bestehen nur in Form der oben benannten Graslandflächen, die als Abstandsgrün oder als Gartenland auf dem Wohngrundstück genutzt werden. Sämtliche dieser Flächen sind sehr stark durch den Menschen geprägt. Hinzu kommen im Geltungsbereich zwei Nadelgehölze auf dem Wohngrundstück im Südwesten und weitere Nadelgehölze im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten. Die großen Gehölze entlang der „Bahnhofstraße“ westlich und nördlich haben ihren Standort außerhalb des Geltungsbereichs. Diese überstreichen lediglich mit ihren Baumkronen das unmittelbare Plangebiet.	Ausgangslage Pflanzen
586	Zu erwarten sind im Plangebiet sämtliche Allerwelts- bzw. siedlungsangepasste Arten und durch die Lage innerhalb der Siedlung auch Haustierarten. Das Vorkommen von (besonders) schützenswerten Arten ist nicht zu erwarten. Ausnahmen bestehen hier im Falle von Fledermäusen und bei gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vogelarten. Diese können sowohl im Bereich der angrenzenden Gehölze als auch im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen vorkommen. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs, an der Lieferzufahrt zum Lebensmittelmarkt, ist ein Storchenhorst vorhanden, welcher im Zuge der früheren Baugenehmigung für den Markt errichtet worden ist. Ein aktiver Ansitz eines Vogels/Brutpaars ist gegenwärtig nicht bekannt bzw. nachgewiesen worden.	Ausgangslage Tiere
587	Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden der Reichtum an unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren innerartlicher Variation sowie die Verschiedenheit an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen verstanden. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst. Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotoptverbund) der natürlichen/naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.	
588	Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare bis geringere Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.	
589	Vorbelastungen für die vorgefundenen Lebensraumstrukturen, Pflanzenarten und Tiere bestehen in erster Linie durch die Anwesenheit des Menschen; dies zum einen durch die Wohnnutzung im Südwesten, zum anderen aber vor allem durch den Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt. Darunter fallen auch die	Vorbelastungen



Lieferverkehre. Die Belastungen äußern sich dabei vorrangig durch schiere Flächenversiegelungen und durch Emissionen in Form von Lärm und Feinstaub.

- 590 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlich **Bewertung** Bedeutung.

7.3.1.1.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

- 591 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. **Vorbemerkungen**
Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.
- 592 Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils ist die Bedeutung dieses für das Landschaftsbild sehr gering. Die Vorhabenfläche wird rundherum von weiteren Wohngrundstücken und im Osten durch eine Kleingartenanlage umgeben. Diese sind zudem selbst in Richtung der freien Landschaft durch Gehölze eingegrünt. **Ausgangslage**
Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf das Schutzgut eher auf das Ortsbild einzugehen. Dieses ist durch die Siedlungsstrukturen und damit einer Vielzahl an baulichen Anlagen geprägt.
Insbesondere die Ortsdurchfahrt wird durch die Bebauung entlang dieser und die Straße begleitenden Baumreihen definiert. Letztere sind entlang der „Bahnhofstraße“ sowohl westlich als auch nördlich des Geltungsbereichs vorhanden.
Nördlich des Geltungsbereichs bildet der Abschnitt der „Bahnhofstraße“ zudem Ansätze eines Bahnhofsvorplatzes für den lokalen Bahnhaltepunkt.
- 593 Wie beschrieben wird das Landschaftsbild stark durch die bestehenden Siedlungsstrukturen eingeschränkt. Hier wirken sich die baulichen Anlagen der angrenzenden Wohngrundstücke, aber auch der bestehende, großflächige Gebäudekomplex des Lebensmittelmarktes selbst störend aus. **Vorbelastungen**
- 594 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung. **Bewertung**

7.3.1.1.6 Wirkungsgefüge

- 595 Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden. **Vorbemerkungen**
- 596 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen. **Bewertung**

7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 597 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen. Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.
- 598 Für den Menschen ist das Plangebiet vor allem als Wohngrundstück im südwestlichen Bereich und als Arbeitsstelle im Zuge des bestehenden Marktes von Bedeutung. **Ausgangslage**
An den Geltungsbereich grenzen darüber hinaus weitere Wohngrundstücke an. Zwischen dem Parkplatz und dem südlich unmittelbar angrenzenden Grundstück ist dabei bereits im Bestand eine Lärmschutzwand vorhanden. Östlich des Plangebiets grenzt eine Kleingartenanlage an.
- 599 Eine besondere Erholungsnutzung liegt nicht vor. Lediglich die Freiflächen des Wohngrundstücks werden von der Bevölkerung zur Erholung genutzt. Diese grenzen jedoch unmittelbar an den Parkplatz des Marktes an, ohne dass eine Trennung durch Gehölze oder bauliche Anlagen vorliegt.
Den selben Wert für die Erholung haben auch die südlich angrenzenden Wohngrundstücke, die jedoch durch eine Lärmschutzwand vom Parkplatz getrennt sind.



Einen besonderen Wert für die Erholung dagegen weist die Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereichs auf. Hier liegt der Nutzungsschwerpunkt auf der Erholung der Nutzenden.

- 600 Von den im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen geht zudem ein direkter und hochwertiger Nutzen für die Bevölkerung im Allgemeinen aus. So besteht mit dem Wohnhaus im Südwesten Wohnraum und mit dem Bestands-Edeka-Markt der Schwerpunkt der Nahversorgung im Gemeindegebiet.
- 601 Starke Vorbelastungen für das Schutzgut ergeben sich durch die im Bestand schon intensive Nutzung im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt. Hier wirkt sich vor allem der Quell- und Zielverkehr als auch der Lieferverkehr negativ aus und hierbei insbesondere die unmittelbare Nähe zu den der Erholung dienenden Flächen. Vorbelastungen
Auch die westlich verlaufende Ortsdurchfahrt im Verlauf der „Bahnhofstraße“ erzeugt Lärmimmissionen, die zu beachten sind.
- 602 Da das Plangebiet teilweise dem Wohnen dient, damit ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen besteht und auch durch den Lebensmittelmarkt die zusätzliche Anwesenheit von einer Vielzahl an Menschen vorliegt, ist das Schutzgut von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung für die Umwelt. Bewertung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 603 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. Vorbemerkungen
Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmale einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
- 604 Eine Teilfläche des Geltungsbereichs überlagert ein eingetragenes Bodendenkmal. Ausgangslage
Bau- und sonstige Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kulturgüter
- 605 Als zu beachtende Sachgüter sind die bestehenden baulichen Anlagen zu betrachten. Sachgüter
Darunter zählt neben dem bisherigen Marktgebäude und seinen Nebenanlagen auch das auf dem Wohngelände an der „Bahnhofstraße“ gelegene Wohnhaus samt Nebenanlagen.
- 606 Für das Schutzgut ist der Standort von mittlerer Bedeutung. Bewertung

Schutzgut Wechselwirkungen

- 607 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. Vorbemerkungen
Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.
- 608 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.
In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten (Problemverschiebung), Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.
- 609 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. Ausgangslage
- 610 Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt. Bewertung

7.3.1.3 Bewertung des Umweltzustandes

- 611 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von durchschnittlicher Bedeutung gesprochen werden.



7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

612 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde mindestens mittelfristig vorraussichtlich keine Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde weitgehend erhalten bleiben.

Der bestehende Nahversorger würde, so lange das Marktkonzept in dem Gebäude umsetzbar ist, fortgenutzt werden. Gleches gilt für den Parkplatz und das Wohngebäude an der Bahnhofstraße.

613 Zur Erfüllung der grundlegenden Ziele zur Umsetzung eines zeitgemäßen Nutzungskonzepts für den Nahversorger wäre alternativ ein kompletter Neubau an einem anderen Standort im Ortsteil notwendig. Die Folge wäre entweder der vollständige Abriss baulicher Anlagen auf einer Konversionsfläche in Briesen oder aber die Erschließung eines bisher gänzlich ungenutzten Grundstücks.

In beiden Fällen geht damit ein im Vergleich zur vorliegenden Planung entstehender Mehrbedarf an Rohstoffen (Stichwort graue Energie) und zum Teil eine umfangreiche Neuinanspruchnahme bisher ungestörter Flächen einher.

7.3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

614 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. Vorbemerkungen
Minderung und
Vermeidung

615 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. durch das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum, im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

616 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft können folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Begrenzung der Versiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

617 Der Erhalt des Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen trägt zum Erhalt des bestehenden Lebensraumes bei. Gehölzschatz

618 Dies betrifft in erster Linie die Gehölze im Bereich des im Südosten gelegenen Rückhaltebeckens für das anfallenden Regenwasser. Das Becken wird durch Festsetzung im Bestand gesichert. Ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Beckens ist nicht vorgesehen.

In der Folge können die Gehölzstrukturen dort langfristig erhalten werden.

619 Zudem werden die außerhalb des Geltungsbereichs entlang der westlich und nördlich verlaufenden „Bahnhofstraße“ gelegenen alten und hochwertigen Bäume im Bestand gesichert.

Dies erfolgt durch eine Anpassung der Baugrenzen an der nördlichen Kante, um keinen Eingriff in die in den Geltungsbereich ragenden Kronen zu vermeiden.

Zudem werden zwei Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten definiert. Dadurch kann sichergestellt werden, dass nur die bereits bestehenden Zufahrten zum Parkplatz und der Anlieferung genutzt werden und keine Baumentnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorbereitet werden.

620 Gerade der Erhalt der Gehölzstrukturen im Bereich des rückwärtigen Rückhaltebeckens trägt zu einem Fortbestehen der „Eingrünung“ des Gebäudes in Richtung Osten bei. Dies dient der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild.

Dazu trägt auch die Sicherung der Bäume entlang der „Bahnhofstraße“ bei, wobei hier mehr von einem Ortsbild zu reden ist.

621 Durch die Begrenzung der maximalen Versiegelung auf das für die Umsetzung der Planungen nötige Maß werden Eingriffe in das Schutzbau Boden reduziert. Begrenzung der Versiegelung

Dabei wirken sich auch die klaren Vorgaben zur Verortung der beiden Anlagenteile mit der größten einhergehenden Versiegelung positiv aus. So ist neben der Lage der Hauptnutzung durch Festsetzung der Baugrenze auch die räumliche Ausweitung des Parkplatzes vorgegeben.



- 622 Dies führt auch dazu, dass noch ausreichend nicht versiegelte Flächen im Geltungsbereich zur Verfügung stehen und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.
- 623 Durch Festsetzung ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort im Geltungsbereich bestimmt worden. Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können so nahezu vollständig ausgeschlossen werden.
Zur Versickerung stehen ausreichenden bestehenden Mulden und Rückhaltebecken im Geltungsbereich zur Verfügung.
- 624 Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter
 – Lebensraum,
 – Boden,
 – Wasser und
 – Landschaft
 reduziert sich entsprechend.

Versickerung
Niederschlagswasser

Fazit

7.3.4 Prognose bei Durchführung

- 625 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Vorbemerkung*
- 626 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.
- 627 Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können. Als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind. Als betriebsbedingt sind solche Faktoren zu verstehen, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.
- 628 – Beseitigung von Vegetation und Oberboden
 – Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
 – Bodenverdichtung (Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
 – Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -bauarbeiten)
 – Bodenumlagerung und -durchmischung
 – Wasserhaltung/Grundwasserabsenkung während der Erdarbeiten
- 629 – Inanspruchnahme potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren
 – Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
 – Veränderung des Ortsbildes
- 630 – Anfall siedlungstypischer/gewerblicher/industrieller Abfälle
 – Erhöhte Frequenz von Störungen
 – Relativ intensiver Einsatz von Lichtquellen

Baubedingt

Anlagenbedingt

Betriebsbedingt

7.3.4.1 Schutzobjekte und -gebiete

- 631 Nationalen Schutzgebieten und Natura 2000 Schutzgebieten sind von den Planungen nicht betroffen. *Natura 2000 / nationale Schutzgebiete*
- 632 Wald oder Gehölze, die unter die örtliche Gehölzschutzzsetzung fallen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. *Wald / Gehölzschutz*
- 633 Auswirkungen auf geschützte Biotope oder sonstige Schutzobjekte durch die Planungen sind nicht zu erkennen. *Schutzobjekte*
- 634 Bei dem im Westen des Plangebiets bestehenden Storchenhorst kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Ansitz / Brut durch einen Weißstorch nachgewiesen werden. Auch für die letzte Brutperiode ist kein Ansitz bekannt. *geschützte sonstige Arten*
- 635 Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen und beim Auffinden vom Funden bestehen keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Denkmalschutz. *Denkmalschutz*
- 636 Geschützte Bodenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorzufinden. *Boden*
- 637 Gegenseitige Auswirkungen auf die südlich des Geltungsbereichs liegenden Altlastenverdachtsfläche bzw. von dieser auf die vorliegenden Planungen sind nicht anzunehmen.



- 638 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nach **sonstiges** gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.3.4.2 Schutzgüter

- 639 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. **Begriff Eingriff**
- 640 Bei der Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind Beachtung, da sie die möglichen Beeinträchtigungen reduzieren.
- 641 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. **nur betroffene Schutzgüter**
- 642 Im Rahmen der UP werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. **Erheblichkeit**

7.3.4.2.1 Schutzgut Boden / Fläche

- 643 Mit der Umsetzung der Planungen geht eine zusätzliche Versiegelung von Flächen einher. **Auswirkungen**
Da im selben Zuge jedoch auch bauliche Anlagen zurückgebaut werden und die Erweiterung des Marktgebäudes auf der bereits durch den Parkplatz versiegelten Fläche umgesetzt werden soll, ist die zusätzliche Versiegelung in der Gesamtbilanzierung nur sehr gering.
Sie beträgt zusätzliche 300 m² bei einer Gesamtversiegelung/-überbauung von 4.100 m².
- 644 Damit verbunden ist jedoch trotzdem der Verlust an versickerungsfähigen Flächen (vormalige Gartenflächen des Wohngrundstücks).
Zu beachten ist, dass sich die neu zusätzlich versiegelten Flächen auf bisher zwar nicht versiegelten, aber doch schon stark überprägten Flächen mit geringer Naturnähe erstrecken. Es handelt sich bei den 300 m² folglich nicht um eine komplette Neuinanspruchnahme von Flächen.
- 645 Ein anderweitiger Eingriff in das Schutzgut ist nicht zu erkennen. Durch die hohe Nutzungsintensität bleibt der Flächeneingriff bzw. -entzug unverändert.
Zudem werden durch die getroffenen Festsetzungen die Versiegelungen auf das lediglich erforderliche Maß begrenzt. Dies die für die Umsetzung des Vorhabens unnötigen Eingriffe.
- 646 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen somit Beeinträchtigungen, die die Erblichkeits- **Eingriff erheblich** schwelle im Sinne des Baugesetzbuchs bzw. der Eingriffsbewältigung überschreiten.

7.3.4.2.2 Schutzgut Wasser

- 647 Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen. **Auswirkungen**
- 648 Durch die zusätzliche Versiegelung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird die Grundwasseranreicherung (zusätzlich) erschwert, da auf diesen Flächen keine Niederschlagsversickerung möglich ist. Jedoch finden im Vergleich zur Bestandssituation nur sehr geringe zusätzliche Versiegelungen statt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig vor Ort versickert. Dies wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Dafür werden die bestehenden Versickerungs- und Rückhalteanlagen genutzt.
- 649 Auch hier wirken sich die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche mildernd aus. Zusätzlich vermindert die Festsetzung zur Versickerungspflicht den Eingriff in das Schutzgut.
- 650 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. **Eingriff nicht erheblich**

7.3.4.2.3 Schutzgut Klima / Luft

- 651 Hinsichtlich des Schutzwertes Klima/Luft treten durch die Planungen keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ein. Allenfalls tritt durch die Zunahme an versiegelten Flächen eine leichte Erhöhung der kleinräumlich spürbaren Temperatur ein. Dies wird sich jedoch deutlich unter der Erheblichkeit bewegen. **Auswirkungen Klima**



- 652 Da im Zuge der Planungen keine Ausweitung des Angebots des Lebensmittelmarktes, sondern lediglich eine Erweiterung des Gebäudes und einer internen Umstrukturierung vorgesehen ist, wird es keinen zusätzlichen (Liefer-)Verkehr gegenüber dem Bestand geben. Somit verbleiben auch die vom Verkehr ausgehenden Emissionen auf dem aktuellen Stand. Auswirkungen
Luft
- 653 Hinsichtlich des Schutzwertes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich
- ### 7.3.4.2.4 Schutzwert Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt
- 654 Bei Umsetzung der Planungen werden die bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen im geringen Umfang verändert. Die festgestellten, unterschiedlichen Lebensraumarten bleiben innerhalb des Geltungsbereichs jedoch alle auch weiterhin erhalten, deren Anteil an der Gesamtfläche verändert sich aber. Hier verringert sich vorrangig der Anteil an Graslandflächen im Bereich des Wohngrundstücks, die im Bestand bereits einen geringen Wert aufweisen. Auswirkungen
- 655 Auch ein Großteil der baulichen Anlagen, die als Lebensräume erfasst worden sind, bleibt erhalten. Hier entfallen jedoch sämtliche hochbaulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück im Südwesten des Geltungsbereichs. Der Wert dieser Anlagen und die Auswirkung des Entfalls auf mögliche bewohnende Arten werden im Abschnitt zum besonderen Artenschutz beschrieben.
- 656 Mit Ausnahme der Einzelgehölze auf dem Wohngrundstück können alle Gehölze im Geltungsbereich erhalten werden, wodurch auch die damit verbundenen Lebensräume gesichert werden. Bei den Gehölzen, die auf dem bisherigen Wohngrundstück aufgrund der Planungen entfallen handelt es sich um minderwertige Nadelgehölze, die zudem auch bei Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung des Landkreises nicht unter Schutz dieser Verordnung stehen würden. Im Fall der entlang der „Bahnhofstraße“ stehenden, prägenden Bäume kann jedoch nur ein Beitrag zum Erhalt dieser geleistet werden, da der Standort außerhalb des Geltungsbereichs liegt und so nicht durch Festsetzung gesichert werden kann.
- 657 Der oben beschriebene weitgehende Erhalt der Lebensraumstrukturen im Plangebiet führt dazu, dass auch bei den vorgefundenen Tier- und Pflanzenarten nur geringe Veränderungen durch die Planungen eintreten. Gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse finden im Bereich der weiterhin bestehenden und der zusätzlich zu errichtenden baulichen Anlagen auch weiterhin Brutstandorte. Der festgestellte Storchenhorst im Osten des Plangebiets bleibt unangetastet. Der Großteil der baulichen Eingriffe im Zuge der Umsetzung der Planungen findet auf der abgewandten Seite des Gebäudes statt. Allerwelts- und siedlungsangepasste Arten kommen auch weiterhin im Plangebiet vor.
- 658 Die bereits im Bestand geringe biologische Vielfalt wird durch die Planungen nicht weiter negativ beeinflusst. Es bleibt auch nach Umsetzung der Planungen bei einer vergleichbaren Vielfalt.
- 659 Hinsichtlich des Schutzwertes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich
- ### 7.3.4.2.5 Schutzwert Landschaft / Landschaftsbild
- 660 Hinsichtlich des Landschaftsbildes treten keine Veränderungen ein, da bereits in der Bestandsbeschreibung festgehalten wurde, dass das Plangebiet keine Bedeutung für das Landschafts- sondern vielmehr für das Ortsbild aufweist. Dies liegt vor allem in der integrierten Lage des Standortes im Ortsteil begründet. Das vorherrschende Ortsbild wird vor allem dadurch verändert, dass der Rückbau des Wohngebäudes erfolgt, da sich dies auf das Bild der Ortsdurchfahrt auswirken wird. Bei Erhalt der prägenden Bäume entlang der westlich und nördlich verlaufenden „Bahnhofstraße“ bleibt das grundsätzliche Ortsbild jedoch weitgehend bestehen. Dies kann jedoch im Bebauungsplan jedoch lediglich nur begünstigt werden, da die Standorte außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- 661 Hinsichtlich des Schutzwertes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich
- ### 7.3.4.2.6 Schutzwert Wirkungsgefüge
- 662 Schon im Bestand sind keine nennenswerten Ausprägungen im Wirkungsgefüge zu erkennen. Dies verändert sich auch bei Umsetzung der Planungen nicht. Auswirkungen



- 663 Hinsichtlich des Schutzbutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich

7.3.4.3 Sonstige Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 664 Hinsichtlich durch das Vorhaben bzw. dessen Umsetzung auftretender Emissionen, die sich auf das Schutzgut auswirken, treten keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ein. Es werden keine anderweitigen oder zusätzlichen Nutzungen zugelassen, als bereits heute vorliegen. Da das Angebot innerhalb des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht ausgeweitet werden soll, wird es zudem keine Zunahme beim Quell- und Zielverkehr sowie beim Lieferverkehr geben. Auswirkungen
- 665 Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung im Allgemeinen im Bereich der Nahversorgung erhalten.
- 666 Jedoch ist der Wegfall von Wohnraum in dieser zentralen Lage des Ortsteils gleichzeitig negativ für das Schutzgut anzusehen. Es handelt sich dabei jedoch nur um maximal drei Wohneinheiten. Diese Anzahl im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohneinheiten im Ortsteil äußerst gering.
- 667 Bezüglich trotz gleichbleibender Randbedingungen notwendige Lärmschutzmaßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erarbeiteten worden. Gemäß dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. An allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die gebiets-typischen Grenzwerte eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Dabei berücksichtigt werden auch die im Bestand von anderen Quellen aus dem Umfeld des Geltungsbereichs einwirkenden Lärmemissionen.
- 668 Die bestehende Schallschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Parkplatzes ist zukünftig nicht (mehr) notwendig. Es wird daher keine Forderung zum Erhalt dieser oder Errichtung einer anderweitiger Schallschutzwand in den Bebauungsplan aufgenommen. Von freiwilligen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sieht die Gemeinde an dieser Stelle ab.
- 669 Hinsichtlich des Schutzbutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 670 Das eingetragene Bodendenkmal, welches durch den Geltungsbereich berührt wird, wird aller Voraussicht nach nur gering betroffen sein. In diesem Bereich des Plangebiets sind lediglich Rückbaumaßnahmen für das Wohnhaus und die Errichtung neuer Parkplatzflächen vorgesehen. Tiefbauliche Arbeiten im Zuge der Errichtung neuer Gebäudeteile für den Lebensmittelmarkt finden lediglich im Osten des Geltungsbereichs statt, der außerhalb des eingetragenen Bodendenkmals liegt. Auswirkungen
- 671 Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes als Sachgut wird bei Umsetzung des Planungskonzeptes auch weiterhin erhalten. Durch den Anbau wird dieser insgesamt aufgewertet und zukunftsfähig gemacht.
Das im Südwesten des Geltungsbereichs liegende Wohnhaus wird vollständig abgebrochen. Das Grundstück wird dem Marktgrundstück zugeordnet.
- 672 Hinsichtlich des Schutzbutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich

7.3.4.3.2 Schutzgut Wechselwirkungen

- 673 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar. Auswirkungen
- 674 Hinsichtlich des Schutzbutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich

7.3.5 Ausgleichsmaßnahmen

- 675 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich. Vorbemerkungen
Ausgleich
- 676 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.
- 677 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter:



- Boden
- 678 Für die Schutzgüter
 - Wasser,
 - Klima / Luft,
 - Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt,
 - Landschaft / Landschaftsbild,
 - Wirkungsgefüge,
 - Mensch / Gesundheit / Bevölkerung allgemein,
 - Kultur- und Sonstige Sachgüter.

werden, spätestens nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

7.3.5.1 Kompensationsbedarf

- 679 Der Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zugrunde gelegt werden die Flächen, bei denen Eingriffe durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten. Grundlage sind die Beschreibungen zur Bestandssituation in Bezug auf das Schutzgut Boden und die skizzierte Prognose der Auswirkungen der Planungen. *Schutzgut Boden*
- 680 Der Bebauungsplan lässt aufgrund der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche von 4.100 m² zu. Diese bezieht sich sowohl auf das erweiterte Marktgebäude als auch auf den Parkplatz, einschließlich der zusätzlichen Stellplätze.
- 681 Gemäß der vorgenommenen Bestandsaufnahme beträgt der Umfang der überbauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Aufstellung 3.800 m². Diese setzen sich ebenfalls primär aus dem Marktgebäude und dem Parkplatz zusammen. Hinzu kommen die Anlagen auf dem einbezogenen Wohngrundstück.
- 682 Insgesamt ergibt sich durch Planungen folglich eine Mehrversiegelung von 300 m², die zu kompensieren sind.
Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Mehrversiegelung durch die Ergänzung des Parkplatzes eintritt, was auf den stark vorgeprägten Grünflächen des Wohngrundstücks umgesetzt wird.

7.3.5.2 Maßnahmen

- 683 Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
- 684 Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden sind gemäß Planungskonzept Gehölzpflanzungen vorgesehen. Dies wird in Form von Einzelbaum-Pflanzungen umgesetzt. *Gehölzpflanzungen*
- 685 Dazu werden im Bereich des Westteils des Geltungsbereichs, dort wo der Parkplatz auf das bisherige Wohngrundstück erweitert wird, drei Standorte zum Anpflanzen eines Baumes festgesetzt.
Ein Standort liegt innerhalb der für den Parkplatz bestimmten Fläche, zwei Standorte außerhalb dieser Fläche in Richtung der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.
Die genauen Standorte können dabei um bis zu 3 m verschoben werden.
- 686 Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.
- 687 Mit diesen Baumpflanzungen kann die bilanzierte Mehrversiegelung von 300 m² ausgeglichen werden. Die Anpflanzungen führen zu lokalen Aufwertungen der Bodenfunktion.
Zusätzlich ergibt sich mit den Anpflanzungen ein positiver Effekt auf das Schutzgut Lebensraum, da auch diese Bäume zukünftig gerade von gehölzbewohnenden Vogelarten genutzt werden können.

7.3.5.3 Fazit Ausgleich

- 688 Mit Umsetzung dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben bei Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Eingriffsdefizite, die durch die Planungen erzeugt werden würden.



7.3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

- 689 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.
- Als Verbotstatbestände gelten:
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
 - Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
 - Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG).
- 690 In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt. Vorbemerkungen
- 691 Die Lebensraumtypen sind in der Bestandsaufnahme der Schutzgüter bereits abgedeckt.
- 692 Für das Verfahren ist zusätzlich ein Artenschutzfachbeitrag unter Heranziehen einer Potenzialanalyse erarbeitet worden. Artenschutzfachbeitrag erstellt
- 693 Folgende Arten(gruppen) sind für das Vorhaben als potenzielle relevant eingestuft worden: Relevante Arten(gruppen)
- Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),
 - Säugetiere (hier: Fledermäuse),
 - (Brut-) Vögel.
- 694 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen aufgrund der vorgenommenen Potenzialanalyse ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitate oder erforderlichen Habitatausprägungen fehlen: Nicht relevante Arten(gruppen)
- Weitere Arten der Flora,
 - Amphibien,
 - Reptilien,
 - Säugetiere (außer Fledermäuse),
 - Fische,
 - Weichtiere,
 - Insekten.

7.3.6.1 Konfliktermittlung und Prognose zum Artenschutz

- 695 Nachfolgend wird für die als potenzielle relevant eingestuften Arten(gruppen) die genaue Betroffenheit bestimmt. Grundlage ist eine im zweiten Schritt ergänzende Begehung und Kontrolle des Plangebiets nach der ersten Potenzialabschätzung. Betroffenheit
- Aufgrund der festgestellten genauen Betroffenheit werden daran anschließend die erforderlichen Maßnahmen entwickelt.
- 696 Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um Abstands- und Restflächen teilweise mit Baum und Gehölzbestand. Der überwiegende Teil der Flächen ist bebaut und versiegelt. Der Markt ist in Nutzung, das Wohngebäude ist aktuell im Leerzug. Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),
- Naturnahe Bereiche sind im Plangebiet nicht zu finden.
- Die potenzielle festgestellte Betroffenheit kann damit nicht bestätigt werden.
- 697 Im Geltungsbereich sind keine Quartiere vorhanden, in den ausreichend starken Altbäume waren keine Nachweise von Baumhöhlen, Stammrissen oder Borkenschuppen zu finden. Säugetiere (hier: Fledermäuse),
- Der Gebäudebestand (Wohnhaus und Marktgebäude) wurde in den relevanten Strukturen untersucht und auf Hinweise kontrolliert. Es handelt sich um vollständig geschlossene Gebäude die bisher in Nutzung sind. Im und am Gebäudebestand konnten ebenfalls keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden.
- 698 Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Wohngebäude um ältere Bebauung handelt, die durchaus unentdeckte Potenziale aufweisen kann. Insbesondere bei einem nach dem aktuell erfolgten Leerzuges und damit eventuell längerem Leerstand könnten hier Fledermäuse insbesondere im Dachraum Habitate finden.
- 699 Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungs-habitat für gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten. Für das Vorkommen von Offenland bewohnende Vogelarten und Rastvögel besteht kein Potenzial. (Brut-)Vögel



In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste oder Lebensräume bestandsbedrohter Vogelarten bekannt und dokumentiert.

700 Im Ergebnis der Kartierungen wurden 3 Arten als Brutvögel mit Revieren innerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Bei den Arten handelt es sich um typische Gehölzbrüter bzw. Halbbodenbrüter.

Die Arten Amsel, Nachtigall und Rotkehlchen sind typische Arten der Siedlungen und Siedlungsränder. Es ist sehr wahrscheinlich, dass diese Arten in den dichten Gehölzbeständen südöstlich des Marktgebäudes ihre Reviere haben.

701 Auf den kleinen Freiflächen am Standort wurden weitere Vogelarten beobachtet für die aber kein Brutnachweis im Geltungsbereich dokumentiert ist.

Hinweise zu Großvögeln wie Eulen oder Greifvögeln konnten nicht gefunden werden. Es waren weder Tiere selbst noch z.B. Kot- und Gewöllespuren zu finden, Horste sind nicht bekannt.

702 Bebauungen sind im Plangebiet mit dem Markt und dem Wohngebäude vorhanden, so dass gebäudebewohnende Arten hier grundsätzlich Potentiale finden können. Die Bausubstanz wurden auf Hinweise von aktuellen und alten Niststätten überprüft. Es konnten keine alten Niststrukturen, z.B. alte Schwalbennester oder Strukturen von Nischenbrütern festgestellt werden.

703 Die Umgebung des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet mit den typischen anthropogenen Störungen wie Bewegung, Licht und Geräusche einzustufen.

Die unbebauten und nicht versiegelten Flächen des Plangebietes können als Nahrungsgebiet für Vögel eingestuft werden.

Die mit Gehölzen bestandene Fläche des Geltungsbereichs wird aufgrund der Ausprägung nur als Revier von gehölzbewohnenden Vögeln eingestuft.

7.3.6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

704 Wenn Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. *Vorbemerkung*

705 Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag sind folgende Maßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen der relevanten Arten bei der Umsetzung der Planungen zu vermeiden.

706 Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten könnten oder Fledermäuse Zwischenquartiere haben können, nur außerhalb der Brutsaison bzw. Aufzuchtzeit durchzuführen. *Bauzeitenregelung*

Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Es ist zu beachten, dass anfallendes Schnittgut auch gleich nach der Fällung gehäckselt oder abgefahren wird, damit nicht Reisighaufen zum Beginn der Brutsaison im Frühjahr zu Sekundärhabitaten im Baufeld werden.

Die Abbrucharbeiten für Hochbauten sind wegen potenziellen Brutplätzen von gebäudebewohnenden Vogelarten und eventuellen Sommer- oder Zwischenquartieren von Fledermäusen ebenfalls während der Herbst- und Wintermonate durchzuführen.

Wenn der Abbruch von Gebäuden technologiebedingt nicht innerhalb der Winterruhezeit durchgeführt werden kann, ist vor Abbruch zuvor eine Kontrolle auf Nist- und Brutstätten durch einen Sachverständigen erforderlich.

707 Innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen auf Grünflächen Nist-, Brut- und Nahrungshabitatem für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten der Siedlungen zu erhalten und zu entwickeln. *Gehölzerhalt*

Die Gehölzflächen an der Versickerungsmulde sollten vollständig erhalten bleiben.

708 Zusätzlich werden im Artenschutzfachbeitrag folgenden Gestaltungsmaßnahmen empfohlen, um die Habitatqualitäten im Plangebiet zu erhöhen: *Zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen*

709 Es sollten weiterhin zusammenhängende dichte Gehölzgruppen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Es wird bei den geplanten Pflanzungen besonderer Schwerpunkt auf Dornen und Stacheln tragende Gehölze gelegt. Diese Gehölze bieten einen gewissen Prädatorenschutz. Es sollen dichte Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Staudensäumen angelegt werden. Es sollte je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt. Es sollte die Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm verwendet werden. *Gehölzpflanzung*



Weiterhin wird die weitere Begrünung des Gebietes mit standortheimischen Laubbäumen empfohlen.

Eine dauerhafte Durchgrünung ist die Voraussetzung für die generelle Habitatemignung für gehölzbewohnende Arten der Siedlungen und Siedlungsränder.

- 710 Es wird empfohlen im Plangebiet Flachdächer dauerhaft zu begrünen. *Dachbegrünung*
- Die begrünten Dachflächen sollten möglichst prädatorenicher angelegt werden. Durch die gestalterische und bautechnische Lösung sollte die Erreichbarkeit für Katzen, Marder und Ratten möglichst erschwert werden.
- Es wird empfohlen, die Eignung der Bebauung für eine Dachbegrünung zu prüfen.
- 711 Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet wird empfohlen an den Fassaden Nisthilfen und Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen oder bereits während des Baus zu integrieren. Die Maßnahmen dienen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten innerhalb des ländlichen Lebensraums. *zusätzliche Nisthilfen*
- Viele neue Gebäude weisen durch ihre Gestaltung und Dichtheit nur noch wenig Strukturvielfalt auf, so dass sie für gebäudebewohnende Vogelarten kaum noch genutzt werden können. Es müssen spezielle gestalterische Vorkehrungen im Rahmen der Objektgestaltung vorgenommen werden, damit diese Nisthilfen dauerhaft wirksam bleiben.
- Nisthilfen lassen sich im Rahmen der Objektgestaltung sehr gut in Fassadenbegrünungen integrieren.

7.3.6.3 Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

- 712 Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren. *Vorbemerkung*
- 713 Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen.
- 714 Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2024 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere vorhanden sein. Hier sind vor allem unzugängliche Dachräume mit Ritzen und Spalten von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch der Gebäude vollständig verloren gehen.
- Für eventuell in der zum Abbruch vorgesehenen Gebäudesubstanz vorkommenden potentiellen Fledermausquartiere drei geeignete Kästen am verbleibenden Gebäudebestand im Geltungsbereich anzubringen. Es sind vorzugsweise Kästen aus Holzbeton zu verwenden, die ein einer Höhe von ca. 3 bis 4 m mit der Einflugöffnung zur wetterabgewandten Seite aufzuhängen sind.
- Die Kästen können von Fledermäusen bereits vor einem möglichen Abbruch als Alternative zu potentiellen Nischen und Ritzen im Gebäudebestand als Quartier genutzt werden.
- Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz oder Verkleidung eingebaut werden können.
- Beim Anbringen der Kästen ist darauf zu achten, dass die Einflugschlitzte vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt ist; d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.
- Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein. Die Nisthilfe wird einmal pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.
- 715 Diese Maßnahme stellt, wie beschrieben, eine Eventual-Maßnahme dar. Eine Umsetzung ist erst zwingend nötig, wenn bei der bauvorbereitenden Untersuchung des an der Bahnhofstraße stehenden Wohngebäudes ein Besatz festgestellt wird.
- Sofern keine Fledermäuse in dem Gebäude vorgefunden werden sollten, ist die Maßnahme nicht umzusetzen.

7.3.6.4 Fazit Artenschutz

- 716 Im Ergebnis wird festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Maßnahmen durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.
- Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben wären erfüllt.



7.4 Alternativenprüfung

- 717 Da das Planungsziel des Bauleitplans im Erhalt und der Entwicklung des Bestandsstandortes des Marktes liegt und zudem ein Nahversorger in der geplanten Größe nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs umsetzbar ist, bestehen keine Standortalternativen zur Umsetzung der Planungen. *Standort*
- Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Betrachtung von Standortalternativen in der parallelen FNP-Änderung (9. Änderung des FNP der Gemeinde Briesen (Mark)) nochmals vertieft dargestellt, da der FNP die entsprechenden Ebene dafür darstellt.
- Innerhalb des Bebauungsplans wird sich primär mit den Alternativen zu den Inhalten des Bebauungsplans selbst beschäftigt.
- 718 Zu den Inhalten des Bebauungsplans sind bei Beibehaltung des Planungskonzeptes *Festsetzungen* keine Festsetzungsalternativen erkennbar.
- 719 Die Verringerung der zulässigen Grundfläche und der Fläche für den Parkplatz wäre mit der anvisierten zeitgemäßen Gestaltung des Marktes nicht vereinbar. Diese soll an heutige Anforderungen angepasst werden und benötigt damit einen gewissen Umfang. Gleichzeitig wird ein größerer Flächenumfang als jetzt zugelassen genauso wenig als nötig gesehen.
- 720 Durch den größeren Platzbedarf des Marktgebäudes ist am Standort ein Erhalt des Wohngrundstücks nicht möglich. Alternativ würde nur ein zu kleiner Parkplatz zur Verfügung stehen oder das Gebäude hätte weiter in Richtung des (bisher unbeeinträchtigten) Außenbereich verlagert werden müssen.
- 721 Das festgesetzte Baufenster ist insofern alternativlos, als dass das Bestandsgebäude gesichert und daran ein Anbau angesetzt werden soll. Die Lage des Anbaus weiter nördlich ist verworfen worden, um die Kronen der Bäume an der nördlichen Bahnhofstraße nicht einzuschränken.
- 722 Auf die Festsetzung von Forderungen zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des neuen und des alten Teils des Marktgebäudes sowie als Überdeckung der Stellplatzanlage ist aufgrund dessen verzichtet worden, als das bereits aufgrund bestehender Bundes- und Landesgesetzgebungen die Errichtung/Nutzung erneuerbarer Energie(anlagen) vorgeschrieben ist.
- 723 Für die Umsetzung weiterer Baumpflanzungen stehen innerhalb des Geltungsbereichs keine nutzbaren Flächen zur Verfügung bzw. würde dies zu Lasten einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsmulden gehen. Dies gilt auch für anderweitig denkbare ausgleichende oder aufwertende Maßnahmen wie z.B. Gehölzpflanzungen oder Extensivierungen.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Technische Verfahren

- 724 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*
- Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.
- 725 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. *Umfang und Detaillierungsgrad*
- Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.
- Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.
- 726 Da es sich im vorliegenden Fall um keine Neuplanung oder eine völlige Umgestaltung des Standortes handelt, kann der Umfang der Untersuchungen gering gehalten werden.
- 727 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:
- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
 - Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die



- vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt.
- Die Beurteilung der Lebensräume erfolgte gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen.
- Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt lediglich für die Arten, bei denen sich eine Relevanz in der Vorprüfung ergeben hat, da der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.

7.5.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 728 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 729 Die Schutzgüter
 - Boden / Fläche,
 - Wasser,
 - Biotope,
 - Pflanzen,
 - Tiere,
 - Biologische Vielfaltwurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
 - Wasser,
 - Klima / Luft,
 - Landschaft,
 - Wirkungsgefügeist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.
- 730 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Nutzung entsprechender Kartenwerke, Geoportale sowie die Fachliteratur genutzt. *Eingriffsregelung*
- Hinzugezogen wurden auch die der Gemeinde vorliegenden umweltrelevanten Konzepte und Planungen.
- 731 Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde für die Umweltprüfung nicht erstellt, da die zur Verfügung stehenden Informationen aus Sicht der Gemeinde ausreichend für die Prüfung und Bewertung sind. *Kein Fachbeitrag*
- 732 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren unter Punkt 6 erläutert. *Fachbeitrag Artenschutz*
- 733 Nach allgemeiner Einschätzung und einer ersten Kontrolle des Plangebietes im Winter 2024 wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.
Mit drei Begehungen und gezielten Objektkontrollen im Zeitraum März bis Juni 2024 wurde der gesamte geplante Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.
Es fanden eine örtliche Einschätzung der Biotopausstattung und Bewertung der Flächenausprägung statt.
- 734 Für die Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen durch das vorbereitete Vorhaben wurde ein Schallimmissionsprognose erstellt. *Schallimmissionsprognose*
- 735 Die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sind in Punkt 2 der Prognose beschrieben.
Berücksichtigt sind neben Emissionen aus dem vorliegend betrachteten Vorhaben auch die Immissionen, die aufgrund der Bestandssituation schon jetzt auf den Standort und die bestimmten Immissionsorte einwirken.

7.5.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

- 736 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.5.2 Überwachungsmaßnahmen

- 737 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. *Vorbemerkung*



Kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.

738 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.5.2.1 Herstellung-, Funktions- und Erfolgskontrollen

- 739 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der *Herstellungskontrolle* Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen.
Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).
Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).
- 740 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein *Durchführungsvertrag* entsprechender Durchführungsvertrag sein.
- 741 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.
- 742 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch.
- 743 Zu kontrollieren sind z. B.
- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
 - Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
 - Biotope
 - Entsiegelung
 - Versickerung
 - Schallschutz
- 744 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B.
- Einhalten der Bauzeitenregelung
 - Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
 - Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen
- 745 Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind
- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
 - Das Kontrollverfahren
 - Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

7.5.2.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

- 746 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehenen Auswirkungen.
- 747 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.
- 748 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.
- 749 Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs unerlässlich.
- 750 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriß o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.
- 751 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht.

Das können z. B.

- Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)
- Nachbarschaftsbeschwerden
- Hinweise der Fachbehörden
- Ergebnisse der Landschaftsschauen



– Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen

oder andere Informationsquellen sein.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

752 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

7.5.3 Zusammenfassung

753 Die Eigentümergesellschaft eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern. *Ziele des Bauleitplanes*

Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet.

Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche.

Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem aktuellen Zustand ist wegen den Anforderungen an

- geräumigere Gänge
- eine größere Artikelvielfalt innerhalb einer Warengruppe
- eine bessere Versorgungsqualität

erforderlich.

Das Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter diesen Bedingungen im Wesentlichen unter der Beibehaltung der bestehenden Sortimente.

754 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt.

- Der Erhalt und Sicherung des bestehenden Marktstandortes,
- die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen

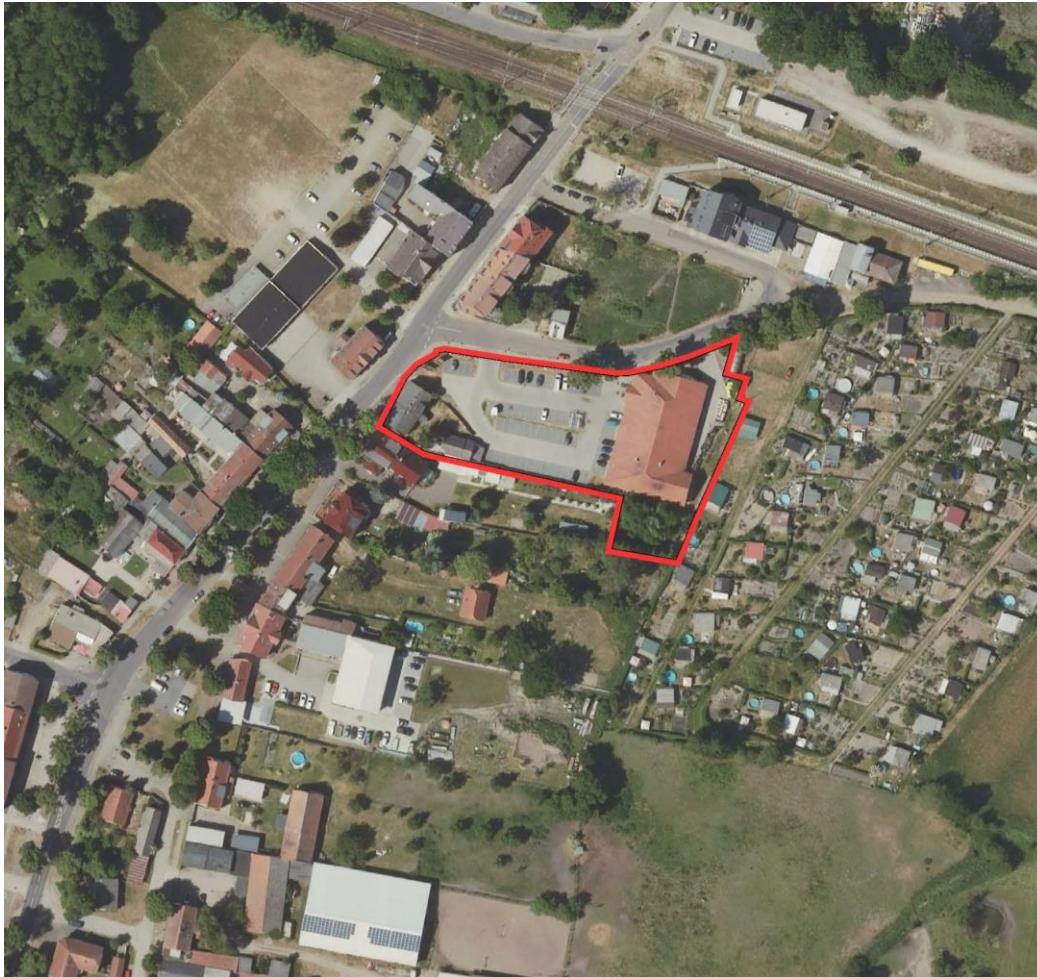
755



*Planzeichnung
Bebauungsplan*

Quelle: eigene Darstellung
Planungsbüro Wolff GbR

756



Standort Plangebiet
Beurteilungsraum

- 757 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. Bewertung
Umweltzustand
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- 758 Schutzgebiete oder –objekte sind nicht betroffen. Auswirkungen
- 759 Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können (Brut-) Vögel und Federmäuse im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.
- 760 Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.
- 761 Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.
- 762 Durch die fehlende Erheblichkeit der Eingriffe ergibt sich kein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen, da gemäß BauGB nur erhebliche Eingriffe auszugleichen sind.
- 763 Zusätzlich zu den im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeiteten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a–e, i und j BauGB) sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7f–h aufgeführten Umweltbelange zu berücksichtigen: Umweltbelange
- 764 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, werden soweit relevant, beachtet.
- 765 Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind nicht vorhanden.
- 766 Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet.
Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden beachtet.
- 767 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.



768 Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch den Plangeber bzw. die zuständigen Behörden kontrolliert werden.

7.5.4 Referenzlisten der Quellen

- 769 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen. Vorbemerkung
- Artenschutzfachbeitrag
 - Schallimmissionsprognose
- 771 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“, Gemeinde Briesen (Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann), Stand: Juni 2024 Artenschutzfachbeitrag
- 772 Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Anlass und Erfordernis der Begutachtung;
 - Relevanten Rechtsvorschriften;
 - Methodisches Vorgehen;
 - Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens;
 - Beschreibung des Untersuchungsraums bzw. -umfangs;
 - Relevanzprüfung für Arten(gruppen);
 - Beschreibung Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen;
 - Fazit der Prüfung der Verbotstatbestände.
- 774 Schallimmissionsprognose „BV Erweiterung EDEKA-Markt Bahnhofstraße 36a in 15518 Briesen“, cdf Schallschutz, Stand April 2025 Schallimmissionsprognose
- 775 Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Beschreibung Bestandssituation und Aufgabenstellung
 - Bestimmung relevanter Immissionsorte, entsprechender Richtwerte sowie Berechnungsverfahren
 - Erläuterung Schallquellen
 - Ergebnisbestimmung und -bewertung
- 777 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. Sonstige Fachbeiträge
- 778 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Juli 2023 vor. Stellungnahmen zum Vorentwurf
- 779 Landkreis Oder-Spree mit Aussagen zu
- Erfordernis eines Umweltberichtes
 - Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG
 - Behandlung von Niederschlagswasser, Grundwasser und wassergefährdenden Stoffen
 - Altlastensituation
 - Betroffenheit von Bodendenkmalen
- 780 Landesamt für Umwelt mit der Aussage zu
- Anforderungen bzw. notwendige Maßnahmen zum Immissionsschutz
- 781 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR mit Aussagen zu
- Reduktion von Versiegelungen
 - Anlage von Gehölzpflanzungen
 - Versickerung von Niederschlagswasser



8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzttem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Bei der Umsetzung von konkreten Vorhaben sind Lichtemissionen auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Bei Umsetzung entsprechender Anlagen sind die Bestimmungen der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu beachten.

Licht-Leitlinie

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzugeben. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodenmalen*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzugeben.

Kampfmittel

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäß und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.



*Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“
Begründung - Entwurf August 2025*

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

Für die Planung von Zufahrten zu den einzelnen Sondergebieten sind die einschlägigen **Gehölzschutz** Baum- und gegebenenfalls Alleenenschutzvorschriften zu beachten. Die im Zufahrtsbereich stehenden/verbleibenden Bäume sind wirksam vor schädigenden Einwirkungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

8.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Wohngrundstück	0,07	13 %	-	-	-0,07	
Lebensmittelmarkt einschl. Parkplatz	0,44	78 %	-	-	-0,44	
Sonstiges Sondergebiet	-	-	0,51	91 %	+0,51	
Regenwasser- rückhaltebecken	0,05	9 %	0,05	9 %	+0,00	
Summe	0,56		0,56		0,00	

8.3 Bilanz Grundflächen/Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie
	überbaute Fläche (ha)	Überbau- ungs- grad **	überbaute Fläche (ha)	Überbau- ungs- grad **	überbaute Fläche (ha)	
Wohngrundstück	0,03	43 %	-	-	-0,03	
Lebensmittelmarkt einschl. Parkplatz	0,35	80 %	-	-	-0,35	
Sonstiges Sondergebiet	-	-	0,41	80 %	+0,41	
Regenwasser- rückhaltebecken	0,00	0 %	0,00	0 %	+0,00	
Summe	0,38		0,41		+0,03	



8.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</i>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])</i>
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)</i>



