



---

# Klarstellungs- und Ergänzungs- satzung für die Gemeinde Brieskow-Finkenheerd

**Begründung zur 4. Änderung**

**Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

**Entwurf**

Stand Januar 2021

---

**Auftraggeber:** Amt Brieskow-Finkenheerd  
August-Bebel-Straße 18 a  
15295 Brieskow-Finkenheerd  
**Im Auftrag der Gemeinde Brieskow-  
Finkenheerd**

---

Inhalt:	Seite
1 Anlass der 4. Änderung und Verfahrensverlauf.....	3
2 Begründung für die 4. Änderung.....	3
2.1 Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	3
2.2 Nachrichtlichen Übernahmen.....	5
3 Rechtsgrundlagen.....	6
4 Hinweise aus früheren Änderungen der KES, welche noch geltend sind...	7

## 1 Anlass der 4. Änderung und Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Brieskow-Finkenheerd verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die am 15. Februar 2007 in Kraft getreten ist. Eine erste Änderung der Satzung trat am 17. September 2007 in Kraft.

Aus gegebener Veranlassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd am 11. September 2008 beschlossen, die Satzung ein 2. Mal zu ändern. Diese Änderung trat 13.06.2014 in Kraft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd hat am 06. März 2014 beschlossen, die Satzung ein 3. Mal zu ändern. Die Änderung trat dann 2016 in Kraft.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd hat am 05. Dezember 2019 beschlossen, die Satzung ein 4. Mal zu ändern.

Im Rahmen dieser 4. Änderung wurden Flächen aus der 1. Änderung der KES Brieskow-Finkenheerd, welche inzwischen bebaut sind bzw. wo Bebauungspläne im Verfahren draufliegen, entfernt. Es handelt sich um die rechtskräftigen Flächen E4, teilweise E5 und E7. Auf E7 liegt der VBP „Kanalblick“ im Verfahren.

## 2 Begründung für die 4. Änderung

### 2.1 Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

#### a) Ergänzungsfläche 4 E 1 „Georg-Schacht-Straße“

Größe der Wohnbaufläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>

In der Georg-Schacht-Straße, neben der Fläche des Hundesportplatzes, soll eine Lückenschließung der vorhandenen Wohnbebauung erfolgen.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche Belästigungen für die benachbarte Wohnnutzung vom Hundesportplatz nicht ausgehen.

#### b) Ergänzungsflächen 4 E 2, 4 E 3 und 4 E 4 an der Alten Poststraße

4 E 2 ca. 3.100 m<sup>2</sup>

4 E 3 ca. 3.500 m<sup>2</sup>

4 E 4 ca. 4.500 m<sup>2</sup>

Durch diese Ergänzungsflächen an der Alten Poststraße soll eine Verbindung zur bestehenden Bebauung der Georg-Schacht Straße und der vorhandenen Wohnbebauung in der Alten Poststraße als Lückenschluss erfolgen.

Für die Waldflächen der Ergänzungsflächen 4 E 2 bis 4 E 4 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Waldumwandlung beantragt und der entsprechende Ausgleich nachgewiesen.

#### c) Ergänzungsfläche 4 E 5 „Alte Poststraße“

Diese Fläche ist ca. 13.700 m<sup>2</sup> groß und bildet auch hier einen Lückenschluss.

Der Lückenschluss schafft somit ein harmonisches Gesamtbild der Alten Poststraße, der durch die gegenüberliegende Seite bereits geprägt ist.

Für die Waldflächen der Ergänzungsflächen 4 E 5 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Waldumwandlung beantragt und der entsprechende Ausgleich nachgewiesen.

d) Ergänzungsfläche 4 E 6 „Gubener Straße“

Flächengröße der Wohnbaufläche ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Die ganze Fläche der Gubener Straße ist schon klargestellt, bis auf die Fläche 4 E 6.

Es stellt lediglich eine Abrundung des Straßenzugs mit der vorhandenen Wohnbebauung dar.

e) Ergänzungsfläche 4 E 7 „Bahnhofstraße“

Flächengröße der Wohnbaufläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>

Auch hier handelt es sich um eine Lückenschließung in einem vorhandenen Wohnbebauungszug.

Für die Waldflächen der Ergänzungsflächen 4 E 7 wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Waldumwandlung beantragt und der entsprechende Ausgleich nachgewiesen.

f) Ergänzungsfläche 4 E 8 „Lindenstraße“

Größe der Fläche ca. 3.400 m<sup>2</sup>

Diese Fläche wird von der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd als Brauchtumsfläche/ Museumfläche vorgesehen. Die Ergänzungsfläche wird somit als SO Zweckbestimmung Brauchtumsfläche ausgewiesen. Die Fläche soll weitestgehend von Bebauung freigehalten werden, ausnahmsweise können Gebäude oder Nebenanlagen errichtet werden, die des Brauchtums zugänglich sind.

g) Ergänzungsfläche 4 E 9 „Seestraße“

Größe der Fläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>

Von der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd wird diese Fläche als Ergänzungsfläche für den Ausbau des Jugendclubs vorgesehen. Es handelt sich hauptsächlich um Außenanlagen zum bestehenden Jugendclub, sowie um Nebengebäude, die dem Aufrechterhalten der Jugendarbeit und der Betreuung von Jugendlichen dienen. Diese Fläche 4 E 9 bekommt die Bezeichnung SO Zweckbestimmung Jugendclub.

h) Ergänzungsfläche 4 E 10 „Seestraße“

Größe der Wohnbaufläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Bei der Ergänzungsfläche 4 E 10 handelt es sich um eine klassische Abrundung der bisherigen Klarstellungsgrenze. Durch diese Abrundung können noch ca. 2-3 Bau-

grundstücke entstehen ohne dass sich die Gemeinde in den Außenbereich hinein entwickelt.

i) Ergänzungsfläche 4 E 11 „Grubenweg“

Größe der Wohnbaufläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Bei der Ergänzungsfläche 4 E 11 handelt es sich um eine klassische Abrundung der bisherigen Klarstellungsgrenze. Durch diese Abrundung können noch ca. 2-3 Baugrundstücke entstehen ohne dass sich die Gemeinde in den Außenbereich hinein entwickelt.

Es wird eine Lücke zwischen 2 Baugebieten geschlossen.

j) Ergänzungsfläche 4 E 12 „Grubenweg“

Größe der Wohnbaufläche ca. 6.000 m<sup>2</sup>

Hier bietet sich ein Streifen zwischen dem Grubenweg und Bahntrasse als Wohnbaugebiet an. Es ist frei von jeglichem schützenswerten Bewuchs.

k) Ergänzungsfläche 4 E 13 „Grubenweg“

Größe der Wohnbauflächen ca. 2.300 m<sup>2</sup>

In dieser Größe der Wohnbaufläche ist die Zufahrt über den Grubenweg mitenthalten. Die Größe der Fläche reicht nur für ein Grundstück. Dieses fügt sich in die bereits vorhandene Bebauung ein.

l) Ergänzungsfläche 4 E 14 Bahnhofstraße (gegenüber Sportplatz)

Größe der Mischbaufläche ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Die im FNP ausgewiesene Mischbaufläche befindet sich gegenüber der Wohnbebauung Bahnhofstraße und vor dem Geltungsbereich des VBP „Solarpark Brieskow-Finkenheerd“. Diese Fläche ist direkt von der Straße erschlossen. Konfliktpotential mit der entstehenden Solarfläche kann ausgeschlossen werden, da erstmal durch den Betrieb des Solarparks kein Geräuschpegel entsteht, die Blendwirkung im Planverfahren untersucht und ausgeschlossen wurde und die Ausweisung als Mischgebiet ein Wohnen zulassen würde.

## 2.2 Nachrichtlichen Übernahmen sinngemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Folgende genehmigte Bebauungspläne wurden übernommen:

VBP „Am Sportplatz“

VEP „Richard Sonnenburg Straße“

VBP „Wohnbebauung Richard Sonnenburg Straße“

VBP „Wohnpark August Bebel Straße“

B-Plan „Waldsiedlung“

B-Plan „Am Weinberg“

Folgende im Verfahren befindliche Bebauungspläne wurden übernommen:

VBP „Solarpark Brieskow-Finkenheerd“

VBP „Kanalblick“

### **3 Rechtsgrundlagen**

#### **Baugesetzgebung**

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 44], S.9)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057)

#### **Fachgesetzgebung**

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

**Waldgesetz** des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

**Brandenburgisches Wassergesetz** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Inkrafttreten der letzten Änderung: 3. Oktober 2017; (Art. 8 VO vom 27. September 2017)

**Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), Letzte Änderung durch: Art. 103 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1340)

## 4 Übernahme der Hinweise aus den rechtskräftigen Änderungen der KES

### Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers

Die schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet ist unter Berücksichtigung der Starkniederschläge (Regenspende, angeschlossene Teilfläche, mittlerer Abflussbeiwert nach DWA-A 138) zu gewährleisten.

### Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird seitens der Denkmalschutzbehörden auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege ..., Abt. Bodendenkmale, Karl-Liebknecht-Straße 30 15230 Frankfurt (Oder), und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree, Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow, anzuzeigen.

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.

### Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zum hydrologischen Messnetz in der Gemeinde Brieskow-Finkenheerd

#### Grundwassermessstellen

Messstelle	Nummer	Ostwert	Nordwert	Messzyklus
Margaretsiedlung	3753 0181	34.69325	57.90011	2x im Monat
Margaretsiedlung	3753 0182	34.69529	57.89951	2x im Monat
Brieskower See	3753 9026	34.71694	57.90711	DS, täglich
Schleuse Brieskow	3753 9423	34.71476	57.89748	4x im Monat
Georg-Schacht-Str.	3753 9424	34.70273	57.89451	2x im Monat
B 112	3753 9425	34.71477	57.88857	4x im Monat
Am Kanal	3753 9430	34.70223	57.88212	2x im Monat
Weinberg	3753 9438	34.70705	57.90892	2x im Monat

#### Oberflächenwassermessstellen

Pegelname	Gewässer	Pegelkennz.	Ostwert	Nordwert	Datenart	Messzyklus
-----------	----------	-------------	---------	----------	----------	------------

Brieskow, Westausgang	Alte Schlaube	6911200	34.70021	57.88006	W Q	täglich
Finkenheerd Schleuse, OP	Brieskower Kanal	6910105	34.70526	57.88340	W	sporadisch
Finkenheerd Schleuse, UP	Brieskower Kanal	6910106	34.70605	57.88379	W	sporadisch
Brieskow Schleuse, OP	Brieskower Kanal	6910200	34.71481	57.89873	W	kontinuierlich
Brieskow Schleuse, UP	Brieskower Kanal	6910300	34.71482	57.89930	W	kontinuierlich
Brieskow Seestraße	Brieskower Kanal	6910308	34.71466	57.90044	Q	geplant
Brieskow Schöpfwerk	Graben 15	6917000	34.71659	57.90117	W Q	kontinuierlich
Brieskow Schöpfwerk	Brieskower See	6911000	34.71602	57.90102	W	kontinuierlich
Finkenheerd Deichsiel	Pottack	6916002	34.71449	57.88953	W Q	sporadisch
Finkenheerd Düker UP	Westgraben	6918502	34.71476	57.88943	W	geplant
Finkenheerd Düker OP	Westgraben	6918500	34.71462	57.88619	W Q	geplant

OP = Oberpegel, UP = Unterpegel, W = Wasserstand, Q = Abfluss

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Messstellen im Plangebiet Bestandscharakter haben.

Die Messstellen sind zu erhalten und zu schützen.

Der ungehinderte Zugang für vom Landesumweltamt eingesetzte Pegelbeobachter ist zu gewährleisten.

### Hinweise der Deutschen Telekom AG

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### Hinweise zur Abfallentsorgung

#### 1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Wohngrundstücke sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) des Landkreises Oder-Spree ([www.kwu-entsorgung.de/Satzungen/Abfallentsorgungssatzung](http://www.kwu-entsorgung.de/Satzungen/Abfallentsorgungssatzung)) an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zuzuführen (AES § 5 Absätze 1,2,7,8).

Wochenendhäuser sind jeweils als Erholungsgrundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree ebenfalls zuzuführen (AES § 5 Absätze 1,2,7,9).



## 2. Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen müssen von Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse max. 26 t, Länge 12 m, Breite 2,50 m.

## 3. Behältergrößen, Entsorgungszyklus (Regelentsorgung)

Restmüll: 120-Liter-Behälter, LVP: 90-Liter-Sack (gelber Sack), PPK: 240-Liter-Behälter. Entsorgungszyklus für Restmüll, LVK, PPK jeweils 4-wöchentlich.

## Hinweise des Erdgasversorgers EWE Netz GmbH

Gemäß dem „Merkblatt für Baufachleute“ und der „Anweisung zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Vor Baubeginn ist es zwingend erforderlich, sich über vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung gibt die EWE für die eingesetzten Baufirmen Bestandspläne aus.
2. Die Erdgas-Hochdruckleitungen befinden sich in einem Schutzstreifen von 8 m Breite (jeweils 4 m links und rechts der Leitungsachse), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Es wird gebeten zu berücksichtigen, dass besondere Einschränkungen innerhalb des Schutzstreifens gelten (z.B. für Leitungsverlegungen, bei Horizontalbohrungen, Lagerung von Material und Erdaushub sowie bei der Errichtung von Bauwerken). Die Leitung darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. ihre Betriebssicherheit nicht gefährdet werden.
3. Über die Einschränkungen und Sicherheitshinweise durch die o.a. Anlagen ist sich zu informieren. Ggf. ist der Abschluss eines Interessenabgrenzungsvertrages notwendig. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen gelten besondere Sicherheitsabstände.
4. Bei Erdgas-, Mitteldruck- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen, wenn der Mindestabstand (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) unterschritten wird. Veränderungen der Überdeckung der Leitungen, eine Überbauung der Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für die Leitungen.
5. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u.a. problemlos durchgeführt werden können. Es wird die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster empfohlen.
6. Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z.B. Schieber) entsprechend der Vorgaben zu sichern.

7. Gegenwärtig plant die EWE dort keine Maßnahmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgungsanlagen je nach Bedarf der territorialen Entwicklung ständig erweitert werden. Sollte eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich sein, ist ein rechtzeitiger Antrag mit einer Kostenübernahmeerklärung des Bauherren erforderlich. Nach Beendigung der Bautätigkeit benötigt die EWE Pläne mit den Ergebnissen der Bestandsvermessung. Zur Endabnahme sollte die EWE hinzugezogen werden.