

LANDKREIS SPREE-NEIßE
STADT DREBKAU

GEMARKUNGEN SCHORBUS UND LAUBST

BEBAUUNGSPLAN
„Broileraufzuchtanlage Drebkau“

Teil C - Begründung

Vorentwurf zur Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 06.August 2026

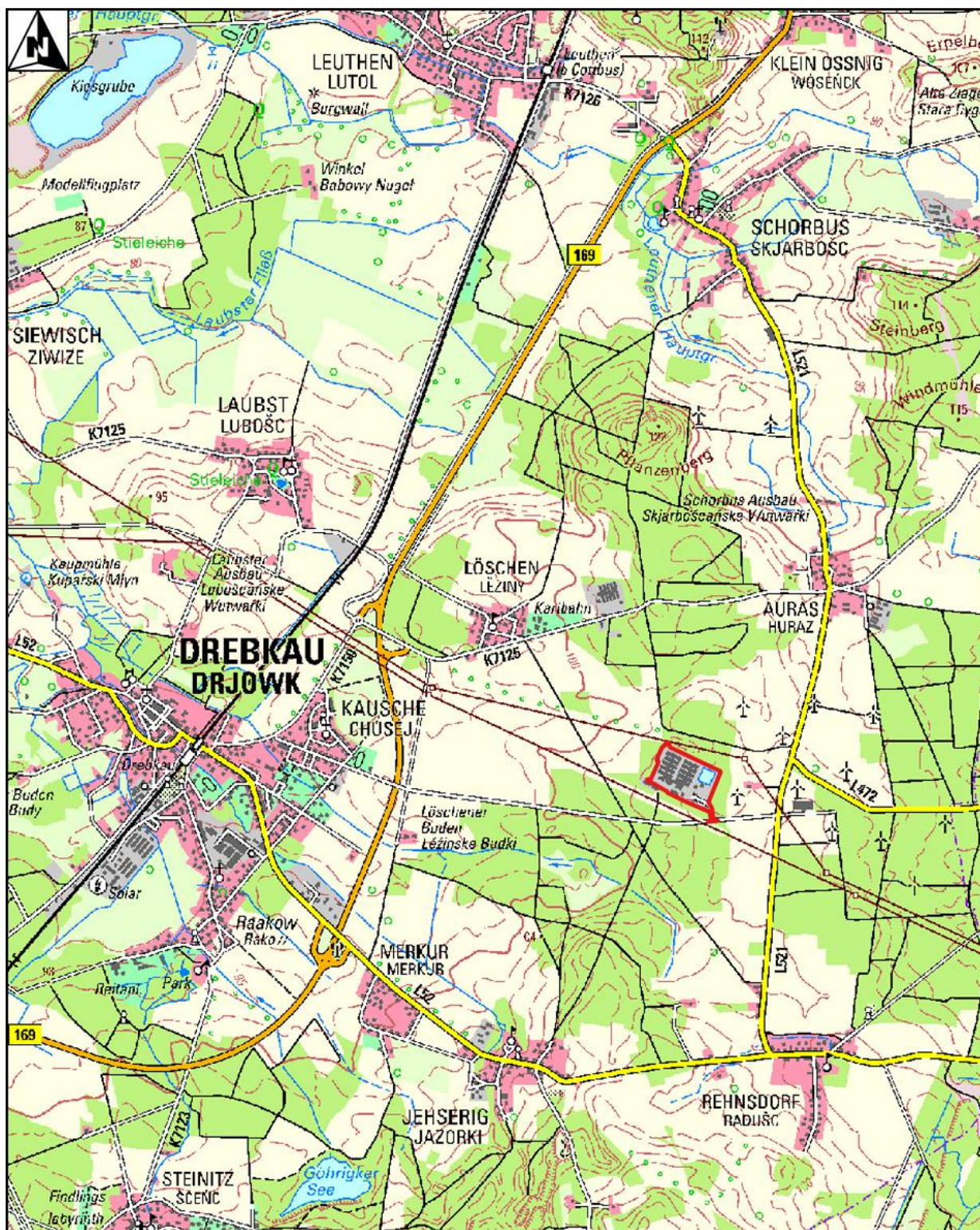
erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 303996
E-Mail: kk-regioplan@gmx.net



Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ (roter Rand) bezogen auf die Stadt Drebkau auf Grundlage der DTK50 © GeoBasis-DE/LGB 06.2026, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 303996

E-Mail: kk-regioplan@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Einleitung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3	Ausgangssituation	7
3.1	Bebauung und Nutzung	7
3.2	Verkehrstechnische Erschließung	7
3.3	Trink- und Schmutzwasser	8
3.4	Energie	9
3.5	Brandschutz	9
3.6	Altlasten	10
3.7	Natur, Landschaft und Umwelt	10
4	Planungsbindungen	11
4.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
4.2	Landesplanung	11
4.3	Regionalplanung	11
4.4	Flächennutzungsplan der Stadt Drebkau	11
5	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	12
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO	13
5.2	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	13
5.3	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	14
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	14

5.5	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB	14
5.6	Hinweise	15
5.6.1	Bodenschutz und Freiflächen	15
5.6.2	Artenschutz	15
5.6.3	Pflegehinweise zu geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5.6.4	Denkmale.....	16
5.6.5	Umweltüberwachung	17
6	Umweltbericht	17
7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	18
8	Flächenbilanz	20
9	Kostenübernahme	20
10	Beteiligungsverfahren	21
11	Anlagen	22
	Umweltbericht zum Bebauungsplan „Broileraufzucht Drebkau“, GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Stand 17.07.2026.....	22
	Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1	Darstellung des Plangebietes (roter Rand) und den Entfernungen zu den nächstgelegenen Ortschaften auf Grundlage der DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 06.2026, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich	4
Abbildung 2	Darstellung: Luftbild des Gebäudebestandes, Quelle: google.com, Aufnahme von ca 2023	7
Abbildung 3	Darstellung: Anbindung des Plangebietes (roter Rand) auf Grundlage der DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 07.2026, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich.....	8
Abbildung 4	Darstellung: Lage der umgebenden Elektroleitungen auf Grundlage von OpenStreetMap fl-OSM ©123 map.....	9
	Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“	19

1 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

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

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

NatSchZustV: Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, [Nr. 92]).

BbgBO: Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22)

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

2 Einleitung

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Spree-Neiße und liegt dort im Gebiet der Stadt Drebkau, in den Gemarkungen Schorbus und Laubst, östlich von Drebkau.

Zur Stadt Drebkau liegt die Planfläche in einer Entfernung von ca. 1,94 km. Weiterhin befinden sich im Umfeld die Ortschaften Löschen ca. 1,26 km nordwestlich, Auras ca. 1,2 km nordöstlich und Jehserig ca. 1,8 km südwestlich. Weitere Siedlungsbereiche liegen jeweils über 1 km von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes entfernt.

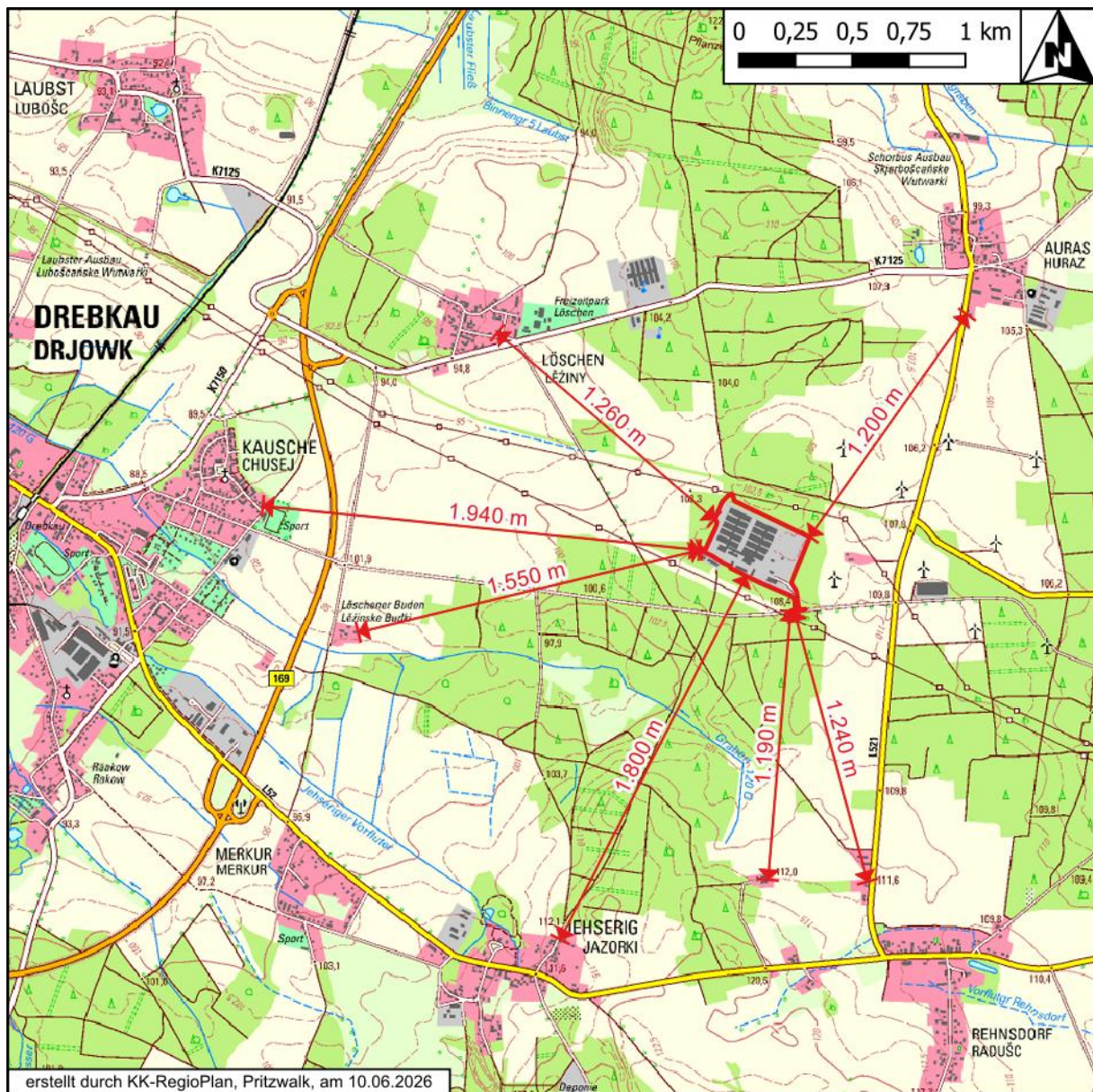


Abbildung 1 Darstellung des Plangebietes (roter Rand) und den Entfernungen zu den nächstgelegenen Ortschaften auf Grundlage der DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 06.2026, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich

Das Plangebiet (auch Vorhabengebiet genannt) des Bebauungsplanes überlagert den kompletten Altstandort einer Schweinemastanlage, die aktuell nicht in Betrieb ist.

Das Vorhabengebiet wird eingegrenzt von Waldflächen, welche sich in nördliche und südliche Richtung ausdehnen. Östlich und westlich grenzt ein Gehölzstreifen mit jeweils ca. 100 m Breite an, daran anschließend werden die Flächen ackerwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 2080/6, 421, 423 und 425 der Flur 2 in der Gemarkung Laubst sowie den Flurstücken 73/22, 73/25, 73/28, 73/30, 73/34, 73/35, 74/10, 75/4, 75/5, 76/4, 146 und 147 der Flur 3 in der Gemarkung Schorbus zusammen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 11,5 ha.

Die Anlage ist verkehrstechnisch über die Auraser Dorfstraße erschlossen und somit ans öffentliche Straßennetz angebunden, womit die Erschließung gesichert ist.

Hierfür ist es erforderlich, auf dem nachfolgend dargestellten Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur vollumfänglichen Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Firma Storkower Geflügelmast GmbH beabsichtigt, die Umnutzung und Modernisierung der Schweinemastanlage in eine moderne, dem neuesten Stand der Technik angepasste Broileraufzuchtanlage innerhalb der Grenzen des bestehenden Betriebsgeländes durchzuführen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, da es sich bei der Anlage um eine gewerbliche Tierhaltungsanlage handelt und daher die landwirtschaftliche Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht greift.

Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wurde mit Beschluss vom 02.06.2026 der Stadt Drebkau der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ durch die Stadtverordneten gefasst.

Ziel des vorgenannten Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ (SO-Tierh.) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sowie Festsetzung von sonstigen Sondergebieten „Tierhaltung, Verwaltung und Lagerung“ (SO-TVL) die Umnutzung und Modernisierung einer Schweinemastanlage und den Betrieb einer modernen Broileraufzuchtanlage zu ermöglichen.

Dabei sollen 10 bestehende Schweineställe sowie zwei bestehende Bergehallen für die Broileraufzucht mit bis zu 660.000 Tieren nach neuesten technischen Anforderungen modernisiert und ggf. im Einzelfall auch neu errichtet werden.

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 11,5 ha und umgrenzt die in Kapitel 2.1 der Begründung aufgeführten Flurstücke.

Gewerbliche Tierhaltungsanlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sind ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig, wenn sie entweder als landwirtschaftliches Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzulassen sind oder wenn es sich um eine gewerbliche Tierhaltungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt und sie nicht der Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Vorliegend ist eine Hähnchenmastanlage geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es ist daher der Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht gegeben. Der Betrieb verfügt auch nicht über eine eigene Flächenausstattung, auf der mehr als die Hälfte des benötigten Futters erzeugt werden könnte, so dass auch nicht die landwirtschaftliche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 einschlägig ist. Es ist daher für die geplante Hähnchenmast ein Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Flächennutzungsplan für den vorliegenden Planbereich existiert derzeit nicht. Die Stadt plant derzeit auch nicht die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan kann als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt werden. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Dringende Gründe erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans. Zu den dringenden Gründen im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB gehört auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch die Errichtung und den Betrieb der Hähnchenmastanlage werden Arbeitsplätze sowohl durch den unmittelbaren Anlagenbetrieb als auch bei ortsansässigen Unternehmen, insbesondere für Winterdienst, Reinigung und Pflege der Außenanlagen und der Wirtschaftsgebäude, Elektrik- und Gas/Wasserunternehmen für die immer wiederkehrenden Reparaturen an den technischen Anlagen, geschaffen bzw. gesichert.

Der Planinhalt zur Ausweisung eines Sondergebietes Tierhaltung gem. § 11 BauNVO steht der beabsichtigten allgemeinen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde auch nicht entgegen. Im Bereich des Gebiets des Bebauungsplans befindet sich eine Schweinemastanlage, die aktuell nicht betrieben wird, jedoch jederzeit wieder in Betrieb genommen werden könnte. Die Umnutzung und Modernisierung hin zu einer zeitgemäßen, tierwohlgerechten Hähnchenmastanlage beeinträchtigt auf Grund der jederzeit wieder inbetriebnehmbaren Schweinemastanlage die städtebauliche Entwicklung nicht. Darüber hinaus führt die Umstellung auf eine moderne Hähnchenmastanlage mit Abluftreinigungsanlage sowie der Rückbau der Güllelagunen bzw. die Umnutzung einer bisherigen Güllelagune zum Löschwasserbecken zur Verbesserung der Immissionssituation sowie der Löschwasserversorgung.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes werden für die Weiternutzung des Standortes **zwei Variantenuntersuchungen** in Betracht gezogen:

Variante 1 sieht vor, die zehn vorhandenen Ställe am Standort zu erhalten und für die Broileraufzucht herzurichten; die zwei Bergehallen sollen ebenfalls für die Broileraufzucht umgenutzt werden.

Variante 2 sieht einen Abriss und den Neubau der Stallanlagen vor. Die zehn Ställe inkl. der Bergehallen werden in dieser Variante abgerissen und die Flächen für einen Neubau von zehn modernen Ställen genutzt.

In beiden Varianten ist die Nachnutzung der vorhandenen Lagerhallen und Verwaltungsgebäude im südlichen Bereich des Vorhabengeländes vorgesehen.

Folgende Maßnahmen sind mit der Umnutzung des Standortes geplant:

- Herrichtung des Standortes für die Broilermast mit bis zu 660.000 Tierplätzen
- Einbau einer Stalllüftung mit Abluftreinigung
- Nachnutzung eines Güllebeckens zum Auffangen von Wasser für die Löschwasserbereitstellung
- Entsiegelung von zwei Güllebecken
- Errichtung von Futtersilos

- Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen sowie zusätzlich einer Flüssiggasanlage für den Notbetrieb
- Herrichtung von Bestandshallen für einen Werkstatt- und Lagerbereich
- Errichtung von Lagerbehältern zum Vorhalten des Reinigungswassers für sechs Monate

Am Standort soll die Aufzucht von Broilern nach den Mindestvorgaben der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (Tier-SchNutzTV) durchgeführt werden.

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Bestandsanlagen und Gebäude sowie Regenrückhaltebecken und Sickeranlagen einer Schweinemastanlage. Die Bestandsanlage wurde bis Ende 2024 genutzt und danach betrieblich geschlossen. Der Gebäudebestand ist komplett erhalten geblieben.



Abbildung 2 Darstellung: Luftbild des Gebäudebestandes, Quelle: google.com, Aufnahme von ca 2023

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines Kiefernforstes. Im näheren Umfeld grenzen weitere großflächige Nadelforste sowie Intensivackerflächen an. Unmittelbar südlich verläuft die Trasse einer Höchstspannungsleitung (220-765 kV) und nördlich die Trasse einer Hochspannungsleitung (50-115 kV)

Weitere Bebauung befindet sich nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereichs. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 1.200 m nordwestlich in Löschen bzw. nordöstlich in Auras.

3.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Verbindungsweg an die öffentlichen Straßen erschlossen.

Dieser verläuft in Ost-West-Richtung, ausgehend von der Landstraße L521 in Richtung Drebkau, weiter führend nach Norden, an die K125 und schließt an die Bundesstraße 169 an, siehe nachfolgende Abbildung.

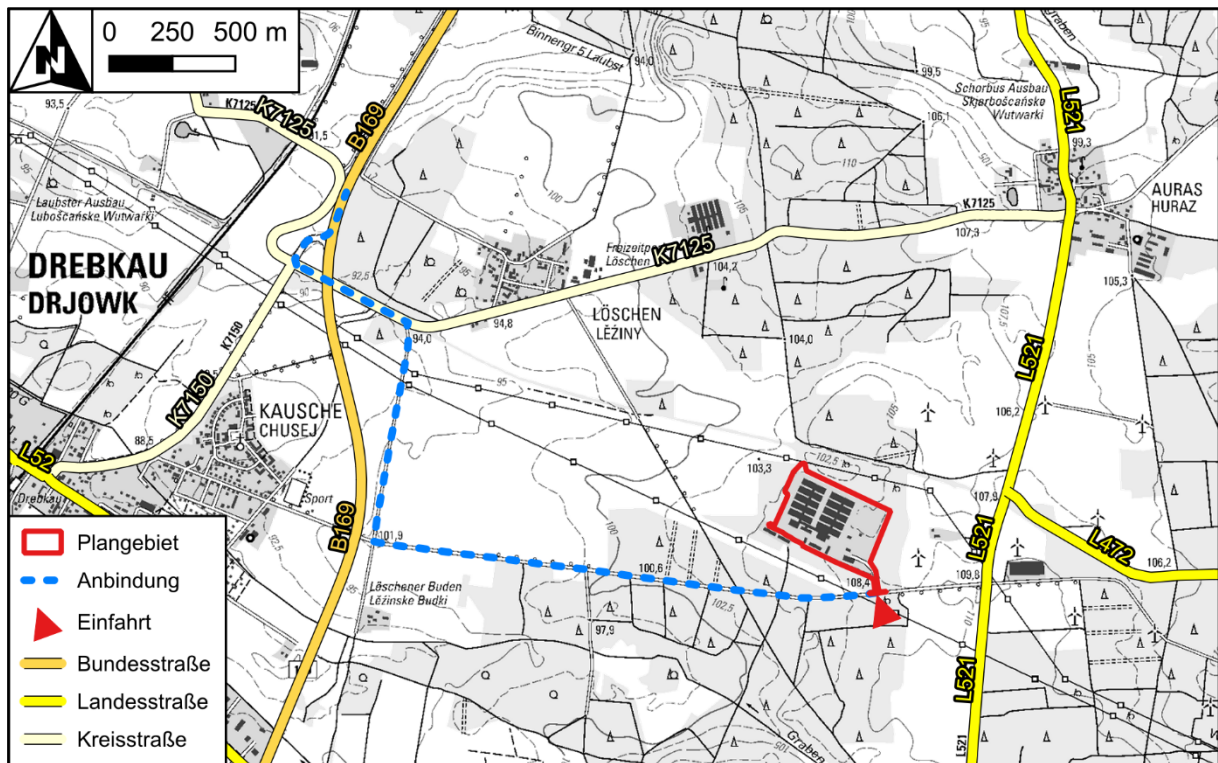


Abbildung 3 Darstellung: Anbindung des Plangebietes (roter Rand) auf Grundlage der DTK25 © GeoBasis-DE/LGB 07.2026, dl-de/by-2-0, unmaßstäblich

Zusätzliche verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen.

3.3 Trink- und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über eigene am Standort vorhandene Brunnen. Das Trinkwassernetz wird im Zuge der Umnutzung für die Tränke der Tiere und für den Sozialwasserbedarf entsprechend angepasst.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Ställe sowie das Wasser von den Verkehrsflächen soll zu einem Teil zur Löschwasserversorgung in die Löschwasserteiche geleitet werden. Der andere Teil des Wassers soll vor Ort versickert werden (Sickerbecken mit Notüberlauf in den angrenzenden verrohrten Graben).

Sanitärabwasser fließt in einen Sanitärabwasserbehälter. Von dort wird es turnusmäßig abgeholt und zur kommunalen Kläranlage transportiert.

In Drebkau und Umgebung wird die Wasserver- und Abwasserentsorgung zentral durch die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG gesteuert, welche ihren Sitz in Cottbus hat. Sie betreibt unter anderem die örtliche Kläranlage in Drebkau und ist der primäre Ansprechpartner für alle lokalen Versorgungsfragen.

Die Reinigungsabwässer aus den Ställen fließen in abflusslose Sammelgruben und werden landwirtschaftlich verwertet.

Insbesondere sind der § 62 WHG sowie die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

3.4 Energie

Unmittelbar südlich verläuft die Trasse einer Höchstspannungsleitung (220-765 kV) – rote Darstellung, und nördlich des Geltungsbereiches die Trasse einer Hochspannungsleitung (50-115 kV) – gelbe Darstellung.



Abbildung 4 Darstellung: Lage der umgebenden Elektroleitungen auf Grundlage von OpenStreetMap fl-OSM ©123 map

Aufgrund der vorherigen Nutzung der Anlage als Schweinemastanlage kann davon ausgegangen werden, dass Bestandsleitungen der technischen Infrastruktur im Plangebiet vorhanden sind und die Versorgung der Anlage mit Strom grundsätzlich gewährleistet ist.

3.5 Brandschutz

Feuerwehr

Für die Feuerwehr wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine umlaufende Verkehrsfläche geplant, über die alle Gebäude angefahren werden können.

Die Zufahrt sowie die Feuerwehrumfahrung müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können (DIN 14090).

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Löschwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die erforderliche Löschwasserversorgung von 200 m³ Wasser je Brandfall zu gewährleisten. Derzeit bestehen bereits zwei Feuerlöschteiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die weiterhin als solche genutzt werden sollen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Brandschutzkonzept für das geplante Vorhaben erarbeitet.

3.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß dem Geoportal des Landkreises Spree-Neiße zwei „Verdachtsflächen stofflich schädliche Bodenveränderungen“ sowie eine „Altlastenverdächtige Fläche – Altstandorte“.

Diese Flächen haben die folgenden Bezeichnungen:

- Schorbus Schweinemastanlage (Gut Leuthen) (0119711165) – Altlastenverdächtige Fläche – Altstandorte
- Technikbereich und Öllager (Gut Leuthen Hansen KG) (0119711166) – Verdachtsflächen stofflich schädliche Bodenveränderungen
- Eigenverbrauchertankanlage Gut Leuthen Hansen KG (0119712037) – Verdachtsflächen stofflich schädliche Bodenveränderungen

Unmittelbar nördlich der Fläche besteht außerdem eine „Altlastenverdächtige Fläche – Ablagerung“ mit der Bezeichnung:

- Bauschuttdeponie (0119710202) – Altlastenverdächtige Fläche – Ablagerung

Die Altlastenstandorte sind außerdem in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

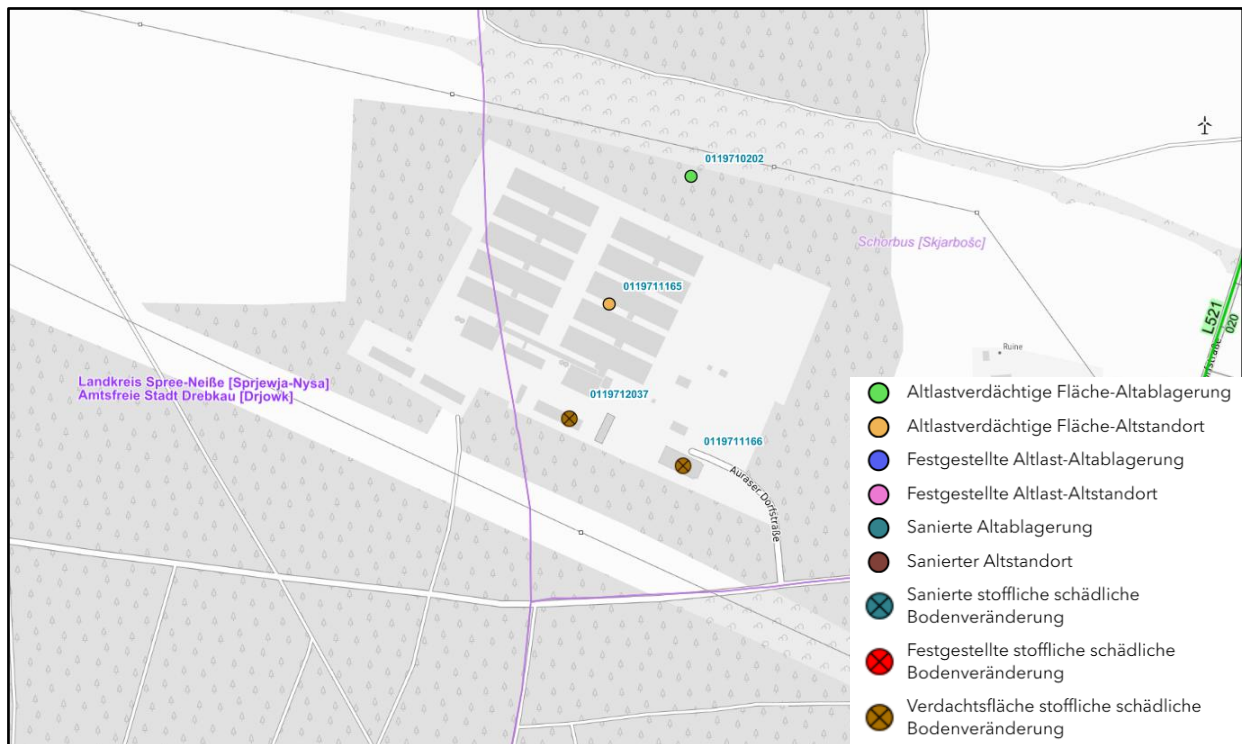


Abbildung 5 Darstellung der Altlastverdächtigen Flächen auf dem Gelände der Schweinemastanlage © GeoBasis DE/LGB dl-de/by-2-0

Im Rahmen des fortschreitenden Planverfahrens ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und somit auch des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienstes vorgesehen. Die in diesem Rahmen mitgeteilten Auflagen werden in die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell aufgenommen.

3.7 Natur, Landschaft und Umwelt

Eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie die Darstellung möglicher Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter des Naturhaushalts zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ erfolgen im Umweltbericht, welcher in seiner Entwurfsfassung dem Vorentwurf zur Begründung als gesonderter Teil beigefügt wird.

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.2 Landesplanung

Für die Beurteilung der Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist der Grundsatz G 4.3 Ländliche Räume des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 relevant.

Dieser sagt aus, dass die ländlichen Räume gesichert und weiterentwickelt werden sollen, damit diese attraktive und eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume bilden und ihre typischen Siedlungsstrukturen sowie das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und die landschaftliche Vielfalt erhalten werden.

Das geplante Vorhaben entwickelt eine bestehende Schweinemastanlage in eine Broileraufzuchtanlage und trägt damit dazu bei, den eigenständigen Wirtschaftsraum der Region zu bewahren und zu stärken.

Weitere Ziele oder Grundsätze werden durch die Planung nicht berührt. **Die aktuelle Planungsabsicht steht den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nicht entgegen.**

4.3 Regionalplanung

Gemäß dem Erfordernis der Beachtung der Raumordnung (§§ 2 und 4 ROV) sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Diese werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Regionale Planungsgemeinschaft „Lausitz-Spreewald“ aufgestellt.

Als Beurteilungsgrundlage liegen der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, welcher durch die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald am 17. Juni 2021 als Satzung beschlossen wurde, sowie der Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vor.

Im Rahmen der Regionalplanung werden keine Ausweisungen für den Standort getroffen, da es sich bei diesem um einen Altstandort handelt, für den die Wiederaufnahme der Nutzung geplant wird.

Das geplante Vorhaben steht den Ausweisungen der Regionalplanung nicht entgegen.

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Drebkau

Am 09. November 2001 schlossen sich die ehemaligen Gemeinden Casel, Domsdorf, Greifenhain, Jehserig, Laubst, Leuthen, Schorbus, Siewisch und die Stadt Drebkau zur neuen Gemeinde „Stadt Drebkau“ zusammen und lösten damit das Amt Drebkau (Niederlausitz) auf.

Für die Stadt Drebkau OT Drebkau existiert ein Flächennutzungsplan, welcher seit 2001 rechtsverbindlich ist. Dieser FNP befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Für das äußere Gebiet der Stadt Drebkau, in dem Fall die Gemarkungen (ehemalige Gemeinden) Schorbus und Laubst, existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Die Stadt Drebkau beabsichtigt derzeit auch nicht die Aufstellung eines selben.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer Schweinemastanlage zu einer Broileraufzuchtanlage sowie die Modernisierung bzw. wenn erforderlich, Neuerrichtung von Anlagen für diesen Zweck.

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen aus der Planzeichnung:

- 1.1 Es werden zwei Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gem. § 11 (2) BauNVO festgesetzt:
SO-Tierh. zur Errichtung von Stallanlagen zur Tierhaltung sowie dazugehörige Wintergärten, Lagerhäuser, Lagerplätze, Lüftungsanlagen sowie Reinigungswasser-Sammelbehälter
SO-TVL für die Tierhaltung sowie die Errichtung von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Geschäfts-, Büro- und Vermarktungsgebäuden, je eine Wohnung für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal.
- 1.2 In beiden Sonstigen Sondergebieten dürfen Sonstige Nebenanlagen, die der Nutzung von Tierhaltung dienen, nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Erläuterung:

Innerhalb des Geltungsbereiches zum BP „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ werden zwei sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Tierhaltung“ und „Tierhaltung, Verwaltung und Lagerung“ ausgewiesen. Diese ermöglichen die Errichtung und den Betrieb der Broileraufzucht mitsamt allen ihren erforderlichen Nebenanlagen und das Lagern des notwendigen Equipments, Futter und sonstigen Materialien sowie die Verwaltung der Anlage.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen aus der Planzeichnung

- 2.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO Tierh. richtet sich nach den tatsächlich erforderlichen Firsthöhen der Gebäude bzw. nach den sonstigen baulichen Anlagen z. B. den Silos. Als Höchstmaß der baulichen Anlagen im SO-Tierh. werden 15,0 m über OK Gelände festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO TVL richtet sich nach den tatsächlich erforderlichen Firsthöhen der Gebäude bzw. nach den sonstigen baulichen Anlagen z. B. den Silos. Als Höchstmaß für die baulichen Anlagen im SO-TVL wird mit 10,0 m über OK Gelände festgesetzt.
- 2.3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ und „Tierhaltung, Verwaltung und Lagerung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ, wie sie gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig wäre, ist nicht zulässig.
- 2.4 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gelten die im amtlichen Lageplan festgesetzten Geländehöhen des amtlichen Bezugssystems DHHN 2016.
- 2.5 Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind neu anzulegende Erschließungswege, die innerhalb der Sonstigen Sondergebiete auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig sind.

Erläuterung:

Für beide Sonstigen Sondergebiete wird gem. § 17 BauNVO eine maximale überbaubare Fläche von 0,8 festgesetzt. Diese ermöglicht es, die benötigten Anlagen sowie Verkehrsflächen für den Betrieb der Broileraufzucht anzulegen bzw. im Bestand zu nutzen. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig, um unmaßstäbliche Bodenversiegelungen auszuschließen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das SO TVL mit maximal 10,0 m und für das SO Tierh. mit maximal 15 m festgesetzt. Die Höhenvorgaben orientieren sich am Bestand und ermöglichen im Bedarfsfall den Neubau von Gebäuden oder sonstigen Anlagen nach modernen Anlagenstandards und Vorschriften, sodass auch insbesondere immissionstechnische Erfordernisse erfüllt werden können.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind neu anzulegende Erschließungswege, die innerhalb der sonstigen Sondergebiete auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig sind.

5.2 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzungen aus der Planzeichnung:

- 3.1 Alle Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dienen dem innerbetrieblichen Verkehr der Broileraufzuchtanlage.
- 3.2 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind in den ausgewiesenen Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Die Stellplätze sind in teilversiegelter Form anzulegen.
- 3.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Erläuterung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden gesonderte Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich als Privatflächen. Im Sinne der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches hier nicht Gegenstand der Planung. Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Verbindungsstraße zwischen der L521 und der Ortslage Drebkau.

Es werden außerdem Flächen ausgewiesen, die eine Errichtung von maximal 13 Stellplätzen ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass maximal 6-8 Mitarbeiter bzw. maximal 4 Besucher gleichzeitig vor Ort anwesend sein werden. Damit ist die Anzahl der Stellplätze als angemessen zu bewerten und hinreichend.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu minimieren, wird festgesetzt, dass eine Befestigung nur als Teilversiegelung, beispielsweise durch Rasengittersteine oder Schotterrasen, erfolgen kann.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie erfolgt die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

5.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Festsetzung der Planzeichnung:

4. Das Niederschlagswasser, welches auf den Zuwegungen und Dachflächen in den Sonstigen Sondergebieten anfällt, wird zum Teil in die Löschwasserteiche geleitet. Der restliche Teil des Niederschlagswassers soll vor Ort in die vorhandenen Sickerbecken mit Notüberlauf in den angrenzenden verrohrten Graben erfolgen.

Erläuterungen:

Die Löschwasserteiche werden durch einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers gespeist, um die Versorgung im Falle eines Brandes gewährleisten zu können.

Die im Einzelfall bei Starkregen anfallenden Niederschlagswässer, die über das Fassungsvermögen der Löschwasserteiche hinaus anfallen, sollen mit einem Notüberlauf in den angrenzenden verrohrten Graben abgeführt werden.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung der Planzeichnung:

5. Maßnahme M – Heckenpflanzung

In den als M (M1.1 bis M1.5) markierten Flächen werden Heckenpflanzungen angelegt. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Die Heckenpflanzung muss mindestens dreireihig oder 5 m breit angelegt werden.

Neupflanzungen müssen zudem einen ausreichenden Abstand zum Traufbereich bestehender Gehölze aufweisen.

Bei der Wahl der zu pflanzenden Gehölze ist die Anlage 1 „Liste der in Brandenburg gebietsheimischen Gehölzarten“ des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) zu beachten.

Die Gesamtfläche beträgt 8.676 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

M1.1 = 1.276 m²

M1.2 = 1.218 m²

M1.3 = 1.461 m²

M1.4 = 3.700 m²

M1.5 = 1.023 m²

Erläuterungen:

Die Heckenpflanzungen dienen in erster Linie dem Ausgleich für neu angelegte Versiegelungen im Plangebiet. Es wird außerdem langfristig ein positiver ökologischer Beitrag für gehölzbrütende Vogelarten geschaffen.

Die Maßnahmefläche hat umlaufend einen Abstand von 2 m zu Verkehrsflächen, Gebäuden, Zäunen und zur Geltungsbereichsgrenze, um eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen sowie der Gehölze auszuschließen.

5.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der Planzeichnung sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt, die den Bestand sichern.

Erläuterungen:

Die Umgrenzung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellt sicher, dass der Grünbestand langfristig erhalten bleibt. Das auf diesen Flächen natürlich anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern und mindert damit zusätzlich die Auswirkungen auf das Grundwasser.

5.6 Hinweise

5.6.1 Bodenschutz und Freiflächen

1. Nutzung bereits anthropogen beeinflusster Böden

Das Vorhaben wird innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes der Schweinemastanlage umgesetzt. Hierfür werden bereits versiegelte bzw. anthropogen überprägte Flächen nachgenutzt. Die erforderlichen Erweiterungen beschränken sich auf unmittelbar an die Bestandsanlage angrenzende Flächen. Dadurch wird eine Inanspruchnahme bislang ungestörter Bereiche weitgehend vermieden und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Wiederverwendung von abgetragenen Bodenschichten während der Baumaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Zuge der Baumaßnahmen anfallende, geeignete Bodenschichten möglichst vor Ort wiederverwendet. Darüber hinaus werden Verkehrs- und Nebenflächen, soweit technisch und betrieblich möglich, mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

3. Straßen, Zufahrten und Wege sind in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau durchzuführen

Der Standort besteht bereits und weist sowohl vollversiegelte als auch teilversiegelte Flächen auf. Die vorhandenen Erschließungs- und Verkehrsflächen bleiben weitestgehend erhalten. Die Zuwegung ist bereits überwiegend als teilversiegelte Wege und Plätze ausgebildet und verfügt damit über eine gewisse Wasserdurchlässigkeit. Der Festsetzung wird somit weitestgehend entsprochen. Durch die Versickerungsmöglichkeiten der teilversiegelten Flächen wird zudem der oberflächliche Wasserabfluss reduziert und die Rückhaltung von Niederschlagswasser begünstigt.

4. Die Versickerung ist auf dem gesamten Grundstück (abgesehen von den vollversiegelten Flächen und den Gebäuden) möglich

Trotz der vorhandenen Bebauung und Befestigung verbleiben auf dem Betriebsgelände umfangreiche Grün- und Freiflächen. Diese Flächen ermöglichen weiterhin die Versickerung von Niederschlagswasser und tragen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktion bei. Aufgrund der Standortverhältnisse sind keine Hinweise auf dauerhaft oberflächennah anstehendes Grund- oder Stauwasser sowie auf regelmäßig wiederkehrende Vernässungen bekannt. Eine Versickerung des auf den unversiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist daher grundsätzlich möglich.

5.6.2 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung (Brutvögel, Fledermäuse)

Die bauvorbereitenden Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 01.12. erfolgen, bzw. mit den Baumaßnahmen muss bereits in diesem Zeitraum begonnen sein und diese dürfen nicht unterbrochen werden. Während dieses Zeitraums halten sich Brutvögel sowie Fledermäuse nicht in ihren Brutstandorten bzw. Sommerquartieren auf. Sollten die Bauarbeiten für mehr als fünf Tage unterbrochen werden, kann eine Neubesiedlung des Baufelds durch Brutvögel bzw. Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund ist vor Fortsetzung der Bauarbeiten eine Besatzkontrolle erforderlich. Um eine Neubesiedlung zu vermeiden, können bei Unterbrechung der Baumaßnahmen alle Einflugöffnungen verschlossen werden. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

Vermeidungsmaßnahme V2: Ökologische Baubegleitung (Brutvögel, Fledermäuse)

Die „Ökologische Baubegleitung“ sichert die Überwachung der Ausführung der Baumaßnahmen hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Planrechtsunterlagen, der Umwelt- und Naturschutzgesetzgebung und den allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Sie sorgt für die fachgerechte Umsetzung und den Erfolg aller Vermeidungsmaßnahmen.

Darüber hinaus sichert sie die fachgerechte Umsetzung und den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Nisthilfen für Brutvögel).

Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben an Gebäuden

Vor Beginn der Abrissarbeiten werden Kunstnester für Rauch- und Mehlschwalben an den bestehenden (nicht zum Abriss vorgesehenen) Gebäuden angebracht. Die Kunstnester sollten die Form einer Viertelkugel mit offener Oberseite (Rauchschwalbe) bzw. die Form einer Viertelkugel mit geschlossener Oberseite und schmaler Einflugöffnung (Mehlschwalbe) aufweisen. Die Nisthilfen sind unterhalb von Decken oder in geschützten Bereichen unter Dachüberständen anzubringen. Stark zugige Standorte sollten vermieden werden. Weiterhin muss sichergestellt sein, dass der Zugang zu den Nestern vor allem während der Brutperiode dauerhaft durch offene Fenster oder Türen gegeben ist. Die genaue Lage der Nisthilfen sollte unter Umweltbaubegleitung abgestimmt und kontrolliert werden. Die Nisthilfen sind jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen. Nisthilfen, die ihre Funktion nicht mehr erfüllen, werden ggf. ersetzt.

Die Anzahl der anzubringenden Nisthilfen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.6.3 Pflegehinweise zu geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M: Heckenpflanzung

Für die Heckenpflanzungen sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der DIN 18916, 18917 und 18919 beachtlich.

Nach der Pflanzung und in den folgenden drei Jahren ist die Hecke zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen und fachgerecht zu pflegen. Die Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss können bei gesicherter Kultur, frühestens nach drei Jahren, entfernt werden.

Nach der Etablierung können die Gehölze regelmäßig fachgerecht zurückgeschnitten werden, abschnittsweise und nicht öfter als alle 5 Jahre.

Um Verletzungen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der erforderlichen Pflegemaßnahmen grundsätzlich nur außerhalb der Hauptbrutzeit (01.03.-15.07.) im Zeitraum 16.07.-28./29.02. eines Folgejahres zulässig.

5.6.4 Denkmale

Im Bereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Denkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9), § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1-2 registriert.

Da bisher unbekannte Bodendenkmäler auftreten können, ist der Belang der Bodendenkmalpflege, insbesondere § 11 Abs. 3 BbgDSchG zu beachten.

1. Der Baubeginn ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße eine Woche im Voraus schriftlich anzuzeigen.

2. Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen.
3. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden.
4. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße zur erneuten Stellungnahme einzureichen.
5. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die bauausführenden Firmen sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

5.6.5 Umweltüberwachung

Mit negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist zu rechnen, wenn die festgesetzten Maßnahmen nicht eingehalten werden. Daher ist eine Kontrolle der frist- und ordnungsgemäßen Durchführung der baubegleitenden Maßnahmen notwendig.

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird zudem eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Im Anschluss ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18917 und 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit können ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Pflegeregimes auf den einzelnen Maßnahmenflächen regelmäßig zu überwachen und das angestrebte Entwicklungsziel auf Erfolg zu überprüfen.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen.

6 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan-Verfahren.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dazu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) ein Scoping durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu untersuchen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Planung dem aktuellen Ist-Zustand gegenübergestellt und so schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet darüber hinaus eine integrierte Artenschutzprüfung für die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben. Die Ergebnisse der durchgeführten Erfassungen zu den prüfungsrelevanten Artengruppen sowie die Erfassungsmethodik werden in den jeweiligen Kapiteln zu den Artengruppen im Umweltbericht beschrieben.

Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ als gesonderter Teil beigelegt.

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Anlass für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist die geplante Umnutzung einer Schweinezuchtanlage in eine Broileraufzucht im Stadtgebiet der Stadt Drebkau (Gemarkung Schorbus und Laubst).

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen wurde im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Betroffenheit der jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Dabei wurden die durch Versiegelung beanspruchten Flächen sowie potenzielle Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes betrachtet.

Es wurden Beeinträchtigungen durch Versiegelung für das Schutzgut Boden ermittelt, die durch geeignete Entsiegelungsmaßnahmen sowie Bepflanzungen zu kompensieren sind.

Insgesamt 6.484,75 m² sind kompensationspflichtig und müssen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Broileraufzuchtanlage Drebkau“ ausgeglichen werden.

Der Eingriff für das Schutzgut Boden, hervorgerufen durch die Flächenversiegelung der baulichen Anlagen und notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen, kann anteilig (4.338,00 m²) durch eine Heckenpflanzung (verteilt auf 5 Flächen mit einer Gesamtgröße von 8.678 m²) sowie eine Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland durch die Flächenagentur Brandenburg kompensiert werden. Eine genaue Beschreibung der Maßnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

Die verbleibenden 2.146,75 m² werden außerhalb des Geltungsbereiches durch Maßnahmen der Flächenagentur Brandenburg kompensiert. Eine Konkretisierung zur Art und Lage dieser Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Ergebnis sind die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe geeignet, die potenziellen Beeinträchtigungen quantitativ und qualitativ auszugleichen oder zu ersetzen.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Broileraufzuchtanlage Drebkau“

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Konflikt / Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Fläche	Umfang des Verlustes/der Auswirkungen	weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme; zeitlicher Verlauf	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Versiegelung/ Boden	Vollversiegelung	6.484,75 m ²	Totalverlust, bau- und anlagebedingt	Reduzierung auf notwendiges Maß	M	Maßnahme M: Heckenpflanzung	M: 4.338,00 m ² Externer Ausgleich durch Flächenagentur „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland“ 2.146,75 m ²	Geltungsbereich; Durchführung der Maßnahmen zeitnah nach Genehmigung Außerhalb des Geltungsbereiches durch die Flächenagentur Brandenburg Durchführung der Maßnahmen zeitnah nach Genehmigung	Eingriff kompensiert
Brutreviere	Verlust von Brutrevieren – Rauch- und Mehlschwalben	-	Totalverlust, bau- und anlagebedingt		A1	Anbringung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben an Gebäuden	Anzahl wird nach Abschluss der Brutvogelkartierung festgelegt	Geltungsbereich; Durchführung der Maßnahmen zeitnah nach Genehmigung	Eingriff voraussichtlich kompensiert

8 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich setzt sich aus den Flurstücken 2080/6, 421, 423 und 425 der Flur 2 in der Gemarkung Laubst sowie den Flurstücken 73/22, 73/25, 73/28, 73/30, 73/34, 73/35, 74/10, 75/4, 75/5, 76/4, 146 und 147 der Flur 3 in der Gemarkung Schorbus zusammen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 11,5 ha.

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche		
	Größe in m²	Größe in ha	Anteil am GB in %
Geltungsbereich (GB)	114.948	11,49	100,00%
Sonstiges Sondergebiet SO-Tierhaltung	67.272	6,73	58,52%
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	53.818	5,38	46,82%
Sonstiges Sondergebiet SO-TVL	7.155	0,72	6,22%
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)</i>	5.724	0,57	4,98%
Verkehrsflächen inkl. Parkplätzen	9.311	0,93	8,10%
<i>Verkehrsflächen</i>	9.077	0,91	7,90%
<i>Parkplätze</i>	234	0,02	0,20%
Flächen für Ver- und Entsorgung	6.597	0,66	5,74%
<i>Feuerlöschteiche</i>	745	0,07	0,65%
<i>Regenbecken</i>	5.852	0,59	5,09%
Grünflächen	24.613	2,46	21,41%
<i>davon Maßnahme M: Heckenpflanzung</i>	8.676	0,87	7,55%

Durch den Neubau von Gebäuden inklusive Ställen, Silos und befestigten Flächen wird Boden versiegelt. Der Eingriff ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch den Verursacher mittels geeigneter Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu ersetzen.

Insgesamt muss eine Flächenversiegelung von 6.484,75 m² im Zuge der Planungsumsetzung kompensiert werden.

9 Kostenübernahme

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB zur Übernahme sämtlicher Planungskosten für den vorliegenden Bebauungsplan. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Gemeinde damit nicht verbunden.

10 Beteiligungsverfahren

02.06.2026	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	Beschluss 35/2026
01.07.2026	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das „Drebkauer Amtsblatt“	Nr. 16/2026
	Vorentwurf, Stand 29.07.2026	
	Ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
	Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	
	Entwurf, Stand	
	Beschluss über die Billigung des Entwurfs und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
	Ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der formellen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
	Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
	Beschluss zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
	Satzung, Stand	

Stand: 06.08.2026

durch Dipl. Ing. Karin Kostka,
Arly Porzell, B.Sc. Stadt- und Raumplanung,
Michaela Liedtke, Technischer Zeichner

K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan - Büro für Stadt- und Regionalplanung
Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

11 Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Broileraufzucht Drebkau“, GfBU-Consult Gesellschaft für Umwelt- und Managementberatung mbH, Stand 17.07.2026