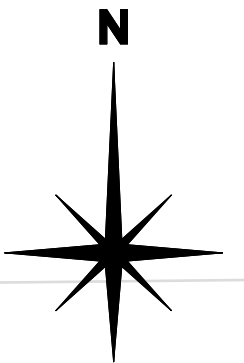
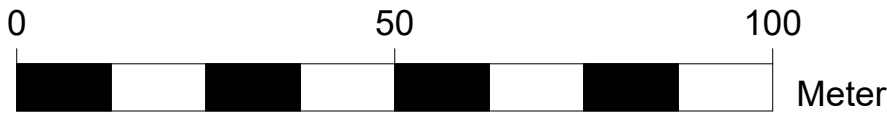


Bebauungsplan "Broileraufzuchtanlage Drebkau"

PLANZEICHNUNG Teil A



Kartengrundlage:
Grundlage zur Erstellung der Planzeichnung sind die vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Sabine Scheu, Ernst-Thälmann-Straße 53, 15517 Fürstenwalde, mit Stand vom 25.11.2025 zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsdaten.



ZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- SO Tierh.** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung" (SO-Tierh.)
- SO TVL** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tierhaltung, Verwaltung und Lagerung" (SO-TVL)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- H_{max}** Maximale Höhe der baulichen Anlagen = 15 m / 10 m gem. Geländebezugshöhen ü.NHN
- o.8** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Inhalte der Nutzungsschablone:
Sonstiges Sondergebiet | Zweckbestimmung
GRZ | max. Höhe der baulichen Anlage

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

- Baugrenze**
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, siehe textl. Festsetzung Nr. 2**

4. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie**
- Punkt, siehe textliche Festsetzung 3.3**
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
- Parkfläche**

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen**
- Wasser (Feuerlöschwasser und Regenrückhaltung)**

6. GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche**

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Maßnahme M - Heckenpflanzung**

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Broileraufzuchtanlage Drebkau" gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Nutzungsgrenze**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung**
- Gemarkungsgrenze**
- Höhenpunkt durch Vermesser aufgenommen**
- Richtungsangabe**

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 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, Geschäften, Büro- und Vermarktungsgebäuden, je eine Wohnung für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal.
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.
- In beiden Sonstigen Sondergebieten dürfen Sonstige Nebenanlagen, die der Nutzung von Tierhaltung dienen, nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gelten die im amtlichen Lageplan festgesetzten Geländegehöhen des amtlichen Bezugssystems DHN 2016.
- 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.

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

- Alle Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dienen dem innerbetrieblichen Verkehr der Broileraufzuchtanlage.
- 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.
- Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

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.

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

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 - Gebietsseigene 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

HINWEISE

1. Bodenschutz und Freiflächen

1. Nutzung bereits anthropogen beeinflusster Böden
Das Vorhaben wird innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes der ehemaligen Schweine-mastanlage 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.

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 Eingrifföffnungen 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 Einfüglöffnung (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.

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.
Im 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.

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 - BbgD-SchG) 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 Bodendenkmale auftreten können, ist der Belang der Bodendenkmalpflege, insbesondere § 11 Abs. 3 BbgD-SchG 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, Wunsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wunsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen.

3. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgD-SchG 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 BbgD-SchG).

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

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.11.2025 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.

2. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau hat am _____ mit Beschluss-Nr. _____ den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Broileraufzuchtanlage Drebkau" gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht nebst Anlagen wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau gebilligt.

3. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Broileraufzuchtanlage Drebkau" und die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____ mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau vom _____ übereinstimmen.

Ausgefertigt _____, den _____

Drebkau, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

4. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde am _____, mit Az.: _____, durch den Landkreis Spree-Neiße als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

4. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr. _____) und die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde zum Bebauungsplan "Broileraufzuchtanlage Drebkau" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 BauGB) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 5 BauGB) hingewiesen worden.

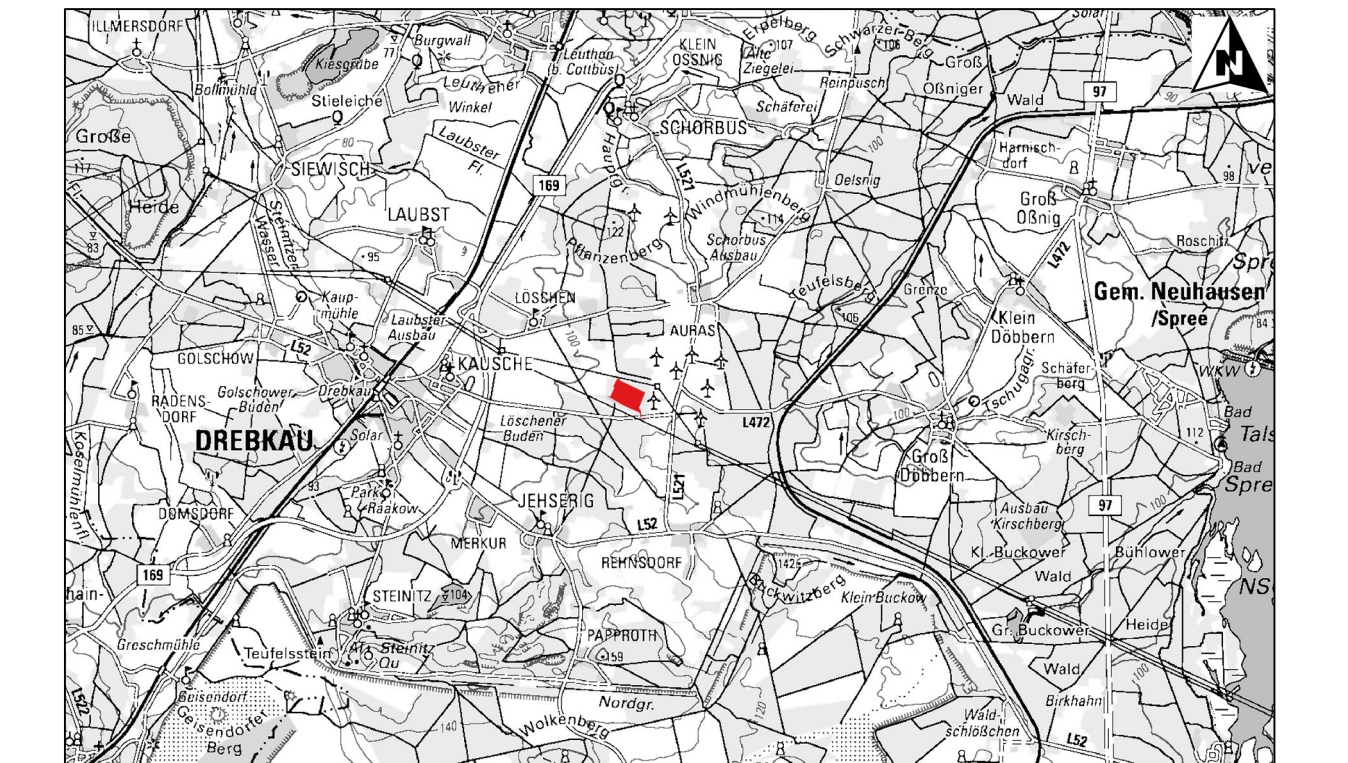
Der Bebauungsplan "Broileraufzuchtanlage Drebkau" in der Fassung vom _____ ist mit Bekanntmachung in Kraft getreten.

Drebkau, den _____ Siegel _____ Bürgermeister _____

Landkreis Spree-Neiße
Stadt Drebkau

Vorentwurf

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



Lageübersicht des Geltungsbereiches auf der DTK100 © GeoBasis-DE/LGB 2026, unmaßstäblich

Bebauungsplan
"Broileraufzuchtanlage Drebkau"

Stand: 06. August 2026

M 1 : 1.000

k.k-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03396 / 303996
Mobil: 0172 933942
e-mail: kk-regioplan@gmx.net
Plangröße: 1135 x 590 mm