



Landkreis Spree-Neiße

Stadt Drebkau/Drjowk

OT Drebkau

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbepark Drebkau“

Vorentwurf

der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 20. Februar 2025



IMPRESSUM

PLANGEBER

Stadt Drebkau/Drjowk (FB Bauamt)

Spremberger Straße 61, 03116 Drebkau/Drjowk

AUFTRAGGEBER

Koalick GmbH

Bahnhofstraße 62, 03116 Drebkau

PLANVERFASSER

kollektiv stadtsucht GmbH

Rudolf-Breitscheid-Straße 72, 03046 Cottbus

Tel.: 0355 - 75 21 66 11

E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com

Stadtplaner M.Sc. Lucas Opitz

M.Sc. Hanna Zeißig

M.Sc. Rabar Salahaddin

UMWELT & ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Landschaft*Park*Garten Projektierungsbüro M. Petras

Hauptstraße 42, 03116 Drebkau OT Leuthen

Tel.: 035602 – 22 09 7

E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Dipl.-Ing. Marianne Petras

1030

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1. Zweck und Ziel der Planung	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2. Ausgangssituation	9
2.1. Räumliche und demografische Situation.....	9
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	11
2.3. Bebauung und Nutzung.....	12
2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
2.5. Topographie und Baugrund.....	15
2.6. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz	17
2.7. Altlasten und Kampfmittel	17
2.8. Denkmalschutz.....	18
2.9. Emissionen	18
3. Planungsbindungen.....	20
3.1. Landesplanung	20
3.2. Regionalplanung	21
3.3. Regionales Entwicklungskonzept.....	22
3.4. INSEK DREBKAU/DRJOWK 2030/2035	23
3.5. Flächennutzungsplan	23
3.6. Landschaftsplan.....	25
3.7. Angrenzende Bebauungspläne	25
4. Planungskonzept und städtebaulicher Entwurf	27
5. Bauplanerische Festsetzungen.....	29
5.1. Art der baulichen Nutzung	29
5.2. Maß der baulichen Nutzung	30

5.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	32
5.4.	Verkehrsflächen	33
5.5.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	34
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.1.	Gestaltung von Außenanlagen.....	35
7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	36
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs (VM) und zum Erhalt bestimmender Biotope (E)	36
7.2.	Maßnahmen zum Ausgleich (A)	39
7.3.	Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation (ASM).....	41
7.4.	Hinweise	42
8.	Hinweise.....	51
8.1.	Kampfmittel	51
8.2.	Denkmalschutz.....	51
9.	Flächenbilanz.....	52
10.	Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag.....	53
11.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	53
12.	Finanzielle Auswirkungen.....	54
13.	Verfahren.....	55
14.	Rechtsgrundlagen	56
15.	Quellen	58
16.	Anlagen.....	58

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

PLANGEBIET 5,4 HA
DAVON GEWERBEGEBIET* 3,8 HA

*GEM. §8 BAUNVO

DAS AN DER B169 GELEGENE GEWERBEGEBIET „SPREMBERGER STRASSE“ IST DERZEIT GUT AUSGELASTET. NUR NOCH EINIGE WENIGE FREIE FLÄCHEN SIND 2019 ERKENNBAR. [...] ZUM ERHALT UND ZUR STÄRKUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN BASIS DER STADT SOLLTE DAS KLEIN- UND MITTELSTÄNDISCHE HANDWERK UND GEWERBE UNTERSTÜTZT, WEITERE ANSIEDLUNGEN GEFÖRDERT UND EINE STÄRKERE WIRTSCHAFTLICHE DIVERSIFIZIERUNG ANGESTREBT WERDEN.
INIK 2020: 12

1. Südöstlich der Stadt Drebkau/Drjowk, an der Bundesstraße B169 gelegen, ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Spremberger Straße geplant. Für die derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen verfolgt die Kommune das Ziel einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet (GE) aufzustellen.

2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ verfolgt die Stadt Drebkau/Drjowk das Ziel einen Beitrag zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe im Rahmen des Strukturwandels zu leisten.

3. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist bereits gewerblich geprägt. Die vorliegende Planung versteht sich als Erweiterung des Gewerbegebiets aufgrund eines Bedarfs an gewerblicher Neuansiedlung (vgl. INSEK DREBKAU/DRJOWK 2030/2035^a; Regionales Entwicklungskonzept^b). Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner Lage an einer überörtlichen Landesstraße geeignet, um straßengebundenen Güterverkehr innerhalb der Ortschaft zu verhindern und gleichermaßen den Einfluss schädlicher Auswirkungen auf Wohnbebauung oder gärtnerische Nutzungen zu verhindern (vgl. Anlage

1: Geräuschmessbericht). Durch das geplante Vorhaben wird bisher extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche neuversiegelt. Weiterhin wird der Jehseriger Vorfluter zur Erschließung der Plangebiets abschnittsweise überbaut. Der damit einhergehende Eingriff in die Schutzgüter bedarf einer kommunalen Bauleitplanung, um diesen zu minimieren bzw. durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren und auszugleichen.

^a Vgl. INIK (2020)

^b Vgl. LOKATION:S (2021)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

4. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB). Dabei haben sie die gemeindliche Planungshoheit, die durch das Grundgesetz gesichert ist.
5. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aufgrund des Strukturwandels in der Region. Der Ausbau der lokalen Wirtschaft erzeugt regionale Wertschöpfung. Aufgrund der Standortbedingungen ist die Stadt Drebkau/Drjowk dafür besonders geeignet (vgl. INSEK DREBKAU/DRJOWK2030/2035^c; Regionales Entwicklungskonzept^d).
6. Neben der Ansiedlung von Unternehmen, die einen positiven Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Stadt haben, werden mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien geschaffen, die einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten können.
7. Die durch die Planungsabsichten betroffenen Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).
8. Mit dem Planverfahren wird auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Umweltschutzes umfassend Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen regeln Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich und gewährleisten eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB).
9. Da sich die Flurstücke des Plangebiets im privaten Eigentum befinden, hat sich der Flächeneigentümer entschlossen, das Verfahren im Interesse der Gemeinde

DEN GEMEINDEN MUß DAS RECHT GEWÄHRLEISTET SEIN, ALLE ANGELEGENHEITEN DER ÖRTLICHEN GEMEINSCHAFT IM RAHMEN DER GESetze IN EIGENER VERANTWORTUNG ZU REGELN.
ART. 28 ABS. 2 S. 1 GG

^c Vgl. INIK (2020)

^d Vgl. LOKATION:S (2021)

durchzuführen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Drebkau/Drjowk hat sich der Flächeneigentümer zur Übernahme der Planungskosten sowie der Durchführung des Verfahrens verpflichtet.

10. Gewerbegebiete sind im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert, weil ihnen öffentliche Belange entgegenstehen. Sie sind damit nicht über ein Baugenehmigungsverfahren realisierbar. Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Der Bereich wird strukturell und nutzungsseitig neu definiert. Die baurechtliche Zulässigkeit der oben beschriebenen Planungsabsicht bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.
11. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.
12. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann damit aus ihm entwickelt werden (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).
13. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau/Drjowk hat in ihrer Sitzung am 16.03.2021 mit Beschlussnummer 03/2021 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht.
14. Zielstellung der Planung ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von erneuerbarer Energie für die Produktion im benachbarten Betonwerk sowie die Einrichtung eines temporären Zwischenlagerplatzes für Betonteile. Die genaue Lage ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.
15. Um eine langfristige Nutzung der Fläche mit unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan abweichend vom Aufstellungsbeschluss nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das heißt, es werden keine konkreten Gebäudeabgrenzungen sowie Erschließungsflächen dargestellt. Dies ermöglicht der Gemeinde mehr Freiheiten bei der aktuellen, aber auch zukünftigen

gen Ausgestaltung des Gewerbegebiets sowie die Möglichkeiten, auf wirtschaftliche Wandlungsprozesse zu reagieren, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

16. Der Gemeinde entstehen durch den Wechsel des Verfahrens dennoch keine Kosten, da die Planung und Umsetzung durch den Vorhabensträger übernommen werden. Dies wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Räumliche und demografische Situation

1. Die Stadt Drebkau/Drjowk befindet sich im Südosten des Bundeslands Brandenburg im Landkreis Spree-Neiße. Sie liegt inmitten der Niederlausitzer Braunkohleregion und zählt zum amtlichen Siedlungsgebiet der Sorben/Wenden. Sie grenzt im Norden an Kolkwitz und Cottbus, im Osten an Neuhausen/Spree, im Südosten an Spremberg, im Süden an Welzow, im Westen an das Amt Altdöbern und im Nordwesten an Vetschau/Spreewald (vgl. Abbildung 1).

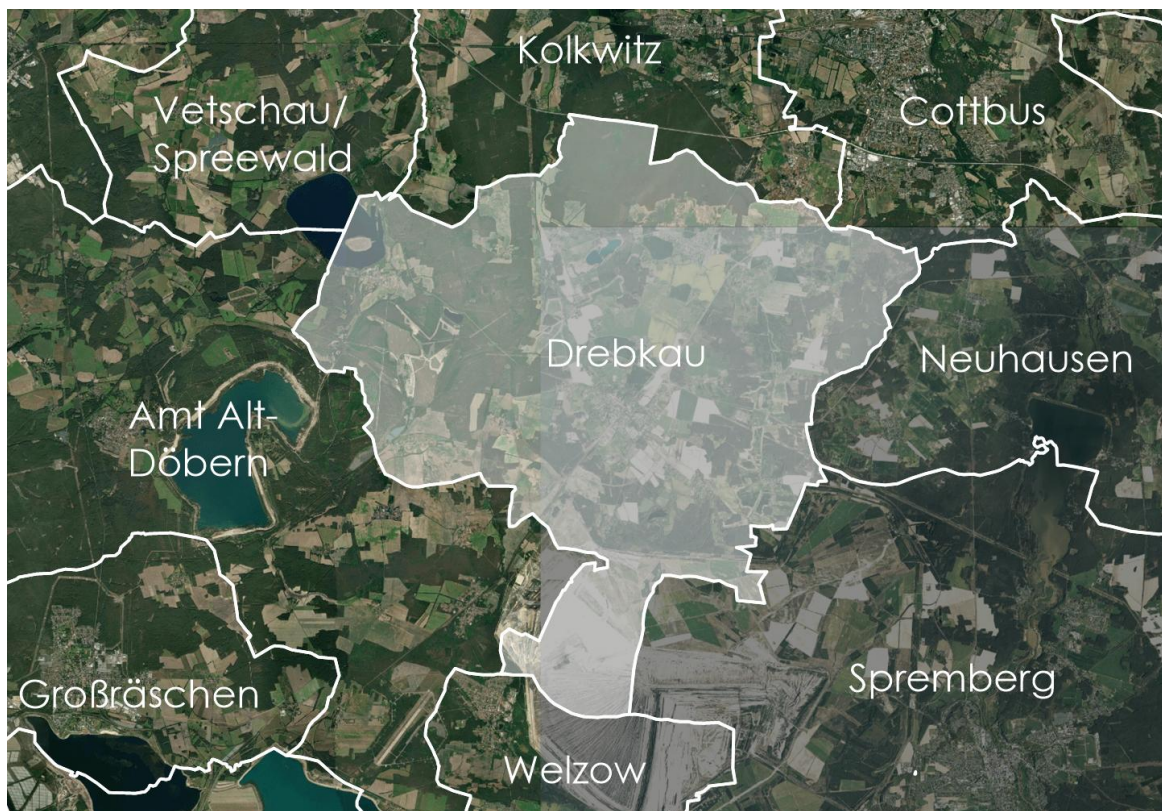


Abbildung 1: Die Stadt Drebkau und angrenzende Gemeinden (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2. Zu der Stadt gehören 10 Ortsteile (vgl. Abbildung 2). Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Drebkau/Drjowk (vgl. Abbildung 3).

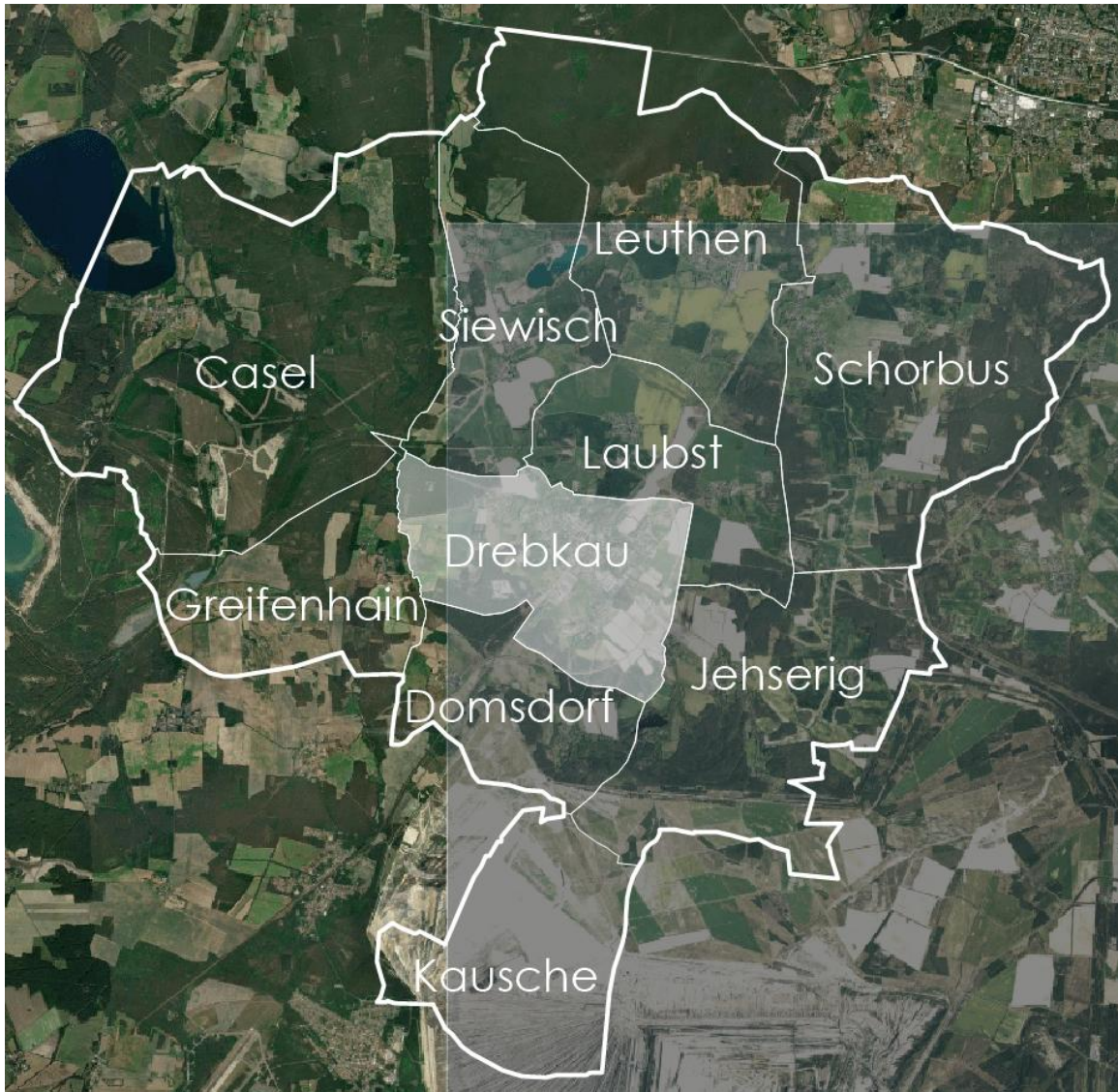


Abbildung 2: Ortsteile in der Stadt Drebkau (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

3. In der Stadt Drebkau/Drjowkleben 5.511 Menschen^e (Stand 12/2023). Sie gehört damit zu den Gemeinden mit wachsender Bevölkerungszahl. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen. Mit

^e Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023)

dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze geschaffen.



Abbildung 3: Lage des Plangebiets in der Stadt Drebkau/Drjowk (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

4. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 5,4 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Drebkau/Drjowk(vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

Flur 2 101/2, 548/1, 548/2, 557/3, 558/1, 559/1,
 tlw. 898, tlw. 901, tlw. 976 und 1029

5. Die Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Auftraggebers, der Ko-
alick GmbH. Lediglich die Flurstücke 978 und 1029 (Flur 2, Gemarkung Drebkau)
sind Eigentum der Stadt Drebkau.
6. Gemäß eines Gestattungsvertrages stimmt die Stadt Drebkau/Drjowk dem Vorha-
bensträger zur Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung zweier Brücken über

den Jehseriger Vorfluter LC 120 b nach den derzeit gültigen technischen Vorschriften auf ihren Flurstücken zu. Die Brücken und alle auf die Grundstücke verbrachten Gegenstände verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers. Befugte Dritte dürfen die Anlagen jederzeit in einem für den Betrieb erforderlichen Umfang betreten und befahren. Die Kosten der Errichtung, der Instandhaltung/-setzung und gegebenenfalls Erneuerung der Anlagen und die Verkehrssicherungspflicht trägt der Vorhabenträger.



Abbildung 4: Flurstücke im Geltungsbereich (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.3. Bebauung und Nutzung

7. Südöstlich der Ortslage Drebkau/Drjowkgelegen, grenzt das Plangebiet im Osten an die Bundesstraße B169, im Süden an das Gewerbegebiet Spremberger Straße sowie die Landesstraße L52 Spremberger Straße. Im Westen wird es durch ein Wald-

stück (forstwirtschaftlich genutzte Fläche) und im Norden durch weitere landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Zentrum der Stadt Drebkau/Drjowk liegt circa 1,7 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt (vgl. Abbildung 3).

8. In dem angrenzenden Gewerbegebiet Spremberger Straße sind unterschiedliche Unternehmen der Holz-, Metall- und Betonverarbeitung angesiedelt. Außerdem ein Gartenbaubetrieb, der Bauhof der Stadt Drebkau/Drjowk sowie gastronomische Einrichtungen. Angrenzend an die B169 befindet sich zudem eine Tankstelle. Die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets ist damit derzeit vollständig ausgeschöpft.
9. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine langjährige, extensiv genutzte Ackerbrache ohne geschützten Baum- und Strauchbestand. Bestehender Bewuchs bleibt weitestgehend erhalten. Aufgrund der momentanen Nutzung weist sie keine Versiegelung auf. Auf den Flurstücken 976 und 1029 verläuft der Jehseriger Vorfluter, ein Graben (vgl. Abbildung 4**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Bodenzahlen im Plangebiet liegen überwiegend bei <30 sowie teilweise zwischen 30 und 50.



Abbildung 5: Aktuelle Nutzung und Erschließung des Plangebiets (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

10. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B169 (Neuensalz – Cottbus) (vgl. Abbildung 5 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Die Anschlussstelle befindet sich circa 200 m südwestlich des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße 52 (L52), Spremberger Straße (Luckau – Heidemühl), die Richtung Nordwesten in das Zentrum der Stadt Drebkau/Drjowk-führt. Sie verfügt über einen einseitigen Fuß- und Radweg.
11. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der L52 kommend über das Flurstück 978 (Gewerbegebiet Spremberger Straße). Die Straße verfügt teilweise über einen einseitigen Fußweg.
12. Derzeit verfügt das Plangebiet über keine innere Erschließung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

13. Die Stadt Drebkau/Drjowk ist durch einen Bahn- und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In ca. 1,3 km Entfernung (Luftlinie, nordwestlich) befindet sich der Bahnhof Drebkau, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG mit den Bahnlinien RE18 (Cottbus – Dresden) sowie RB48 (Cottbus – Ruhland) bestehen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 600 m (nördlich) und 700 m (südlich) Entfernung.
14. Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen möglich. Dies wird durch den Vorhabenträger, abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag, zugesichert.
15. Gemäß Voranfrage bei der NBB-Netzgesellschaft vom 11.12.2025 befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiet eine unterirdische Gasleitung mit einem Betriebsdruck >4 bar. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,0 m. In ihm dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. In der Breite des Schutzstreifens wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der NBB-Netzgesellschaft eingerichtet. Die Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind zu beachten.
16. Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
17. Im Rahmen der Beteiligung (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) werden diese Sachverhalte behördlich geprüft. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.5. Topographie und Baugrund

18. Das Gelände im Plangebiet steigt parallel zum Jehseriger Vorfluter im südwestlichen Teil des Plangebiets von 91,1 m ü. NHN auf bis zu 94,5 m ü. NHN im nordöstlichen Teil des Plangebiets an. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 3,4 m.

19. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein Ab- und Auftragen des Bodens erforderlich. Zur Begutachtung der Machbarkeit wurde im Jahr 2018 ein **Baugrundgutachten** durch das Ingenieurbüro Reinfeld+Schön erstellt (vgl. Anhang 2).
20. Bei Beachtung der genannten Maßnahmen kann die Tragfähigkeit des Geländes gewährleistet werden. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Tragfähigkeit

21. Um die Tragfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, ist der humose Oberboden abzuschleifen und einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Die darunterliegenden Sande sind im Anschluss an eine Oberflächenverdichtung gut tragfähig. Defizite können durch Schotter behoben werden. In weiterer Tiefe gelegene Böden aus Sand-Schluff-Gemischen sowie Schluffen und Tonen sind nur eingeschränkt tragfähig und vor Aufweichen zu schützen. Baugrundverbesserungen sind ggf. erforderlich.
22. Bei der Errichtung von Leitungsgräben und Baugruben sind die Erdwandungen entsprechend ihrer Erdstoffe abzuböschten oder zu verbauen. Zur Hauptverfüllung der Rohrgräben können die sandigen Aushubmassen verwendet werden. Beim Verfüllen sind Schüttlagen herzustellen und zu verdichten.
23. Beim Bau von Straßen wird empfohlen, unter der Fahrbahn gebrochenes Material aus Schotter oder Betonrecycling als Frostsicht einzubauen. Die Dicke richtet sich nach dem vorherrschenden Bodenmaterial.
24. Für bauliche Anlagen muss je nach Konstruktion und Belastung ein weiterer Abgleich für die Gründungsmaßnahmen erfolgen, um Setzungen und Setzungsunterschiede zu minimieren.

Hydrologie

25. Die vorhandenen Sandböden sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den versiegelten Flächen anfällt, gut geeignet. Bei Starkregen sind flurnahe Wasserstände lokal möglich.
26. Dem Jährlichen Vorflut kommt für die Entwässerung des Geländes eine wichtige Bedeutung zu.

2.6. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

27. Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
28. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.
29. An der westlichen Grenze des Plangebiets sind Baumreihen vorhanden. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Jehseriger Vorfluter, ein oberirdisches Grabensystem.
30. Gemäß vorläufiger Baugenehmigung sind Baubeginn und Bauende der Unteren Wasserbehörde und dem gewässerunterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Oberlausitz Calau“ anzuzeigen (vgl. § 36 WHG i. V. m. § 87 BbgWG). Während der Bauzeit ist jederzeit der schadloße Wasserabfluss in dem vom Vorhaben betroffenen Gewässerabschnitt zu gewährleisten. Im Bereich der Behelfsbrücken ist die Böschung und die Sohle zu sichern. Der Gewässerrandstreifen ist beidseitig fünf Meter ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten.
31. Für die Errichtung von Behelfsbrücken des Landkreises Spree-Neiße vom 25.06.2024 ist der schadloße Wasserabfluss in dem betroffenen Gewässerabschnitt jederzeit zu gewährleisten. Zum Schutz des Gewässers ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten (vgl. § 38 Abs. 3 WHG).
32. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

2.7. Altlasten und Kampfmittel

33. Im Plangebiet sind laut Altlastenauskunft^f keine Altlasten, wie Bodenbeeinträchtigungen oder Kampfmittel, bekannt.

^f vgl. Geoportal Spree-Neiße

34. Außerhalb des Geltungsbereichs, im bestehenden Gewerbegebiet, sind die Tankstelle und ein Standort mit der ortsüblichen Bezeichnung Drebkau/Drjowk EEG StnC 1/67 als Altlastenstandort aufgeführt (ebd.).
35. Im Rahmen der Beteiligung (§ 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) werden diese Sachverhalte behördlich geprüft. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.8. Denkmalschutz

36. Im Plangebiet ist laut Auskunft des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ein Bodendenkmal (Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit) mit der Bodendenkmalnummer 120155 bekannt. Teilflächen des Denkmals befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets. Die Hinweise gemäß Kapitel 8.2 Denkmalschutz sind zu beachten.
37. Die Denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 20 BbgDSchG aufgrund der Lage eines Teilbereichs des Plangebiets im Bereich des Bodendenkmals 120155 „Bronzezeitliche/Eisenzeitliche Siedlung“ wurde im Rahmen der vorläufigen Baugenehmigung erteilt.

2.9. Emissionen

38. Aufgrund der geplanten Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist mit Geräuschemissionen auf die benachbarte Wohnbebauung und Gärten zu rechnen (circa 100 m nordwestlich des Plangebiets). Zur Beurteilung der Grenzwerte wurde ein **Geräuschemessbericht** durch die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR durchgeführt (vgl. Anlage 1). Die Ergebnisse des Berichts werden im Folgenden kurz erläutert:
39. Es wurde eine schalltechnische Abnahmemessung bei maßgeblichem Betrieb der bestehenden Anlage (Flurstück 657) auf den am stärksten belasteten Nachbargrundstücken durchgeführt. Die Ergebnisse werden aufgrund ähnlicher Nutzungsstrukturen als Orientierungswerte für die geplante Nutzung herangezogen.

40. Die Immissionsrichtwerte richten sich nach der TA Lärm. Sie liegen für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags. Kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert im Tageszeitraum um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.
41. Der Beurteilungspegel wird durch die An- und Abfahrten der Lkw, Transport- und Verladeprozesse auf dem Betriebsgelände sowie die Beton- und Fertigteilherstellung bestimmt. Die Maximalpegel werden durch Verladeprozesse erzeugt. Die an den zwei Messorten ermittelten Immissionswerte liegen bei 59,1 bzw. 57,4 dB(A). Die Maximalpegel betragen 91,2 bzw. 77,7 dB(A). Die Immissionsrichtwerte sowie das Maximalpegelkriterium werden damit eingehalten. Somit wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
42. Gemäß vorläufiger Baugenehmigung bedarf das Vorhaben mit dem vorliegenden Geräuschmessbericht (vgl. Anlage 1) keiner immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung i. S. v. § 16 (1) BImSchG.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Landesplanung

1. Im Bauleitplanverfahren müssen die Ziele und sollten die Grundsätze der Raumordnung gewahrt bleiben. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR, Stand 04/2019) weist für das Plangebiet keine grafischen Festsetzungen auf.
2. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat in ihrer Stellungnahme die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.
3. Mit dem Vorhaben werden vorhandene Siedlungsgebiete im Außenbereich erweitert. Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet *Spremberger Straße* an.
4. Der Betrieb des Gewerbegebiets ist voraussichtlich mit zusätzlichen Immissions- und Verkehrsbelastungen für die Stadt Drebkau/Drjowk verbunden. Mit Blick auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB wird die Entwicklung des Vorhabens abseits vorhandener Siedlungsgebiete im Innenbereich begründet.
5. Gleichermaßen entlastet der unmittelbar angrenzende Anschluss einer überörtlichen Straße (B169) die Straßen innerhalb der Ortslage.

ZIEL 5.2 ANSCHLUSS NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

NEUE SIEDLUNGSFLÄCHEN SIND AN VORHANDENE SIEDLUNGSGEBIETE ANZUSCHLIEßEN.

SIEDLUNGSFLÄCHEN IM SINNE DES LEP HR SIND HOCHBAULICH GEPRÄGTE FLÄCHEN.

SIEDLUNGSGEBIETE SIND HOCHBAULICH GEPRÄGTE, ZUSAMMENHÄNGEND BEBAUTE ORTSLAGEN, DIE VON MENSCHEN ZUM NICHT NUR VORÜBERGEHENDEN WOHNEN ODER ZUM ARBEITEN GENUTZT WERDEN.

SIEDLUNGSGEBIETE WEISEN DAFÜR AUCH EINE ENTSPRECHENDE INFRASTRUKTUR AUF, D. H. SIE SIND DURCH EINE ENTSPRECHENDE ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNGSSITUATION GEKENNZEICHNET.

FÜR GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN SIND AUSNAHMEN ZULÄSSIG, WENN BESONDERE ERFORDERNISSE DES IMMISSIONSSCHUTZES ODER DER VERKEHRERSCHLIEßUNG EIN UNMITTELBARES ANGRENZEN NEUER FLÄCHEN AN VORHANDENE SIEDLUNGSGEBIETE AUSSCHLIEßEN.

ENTSPRECHENDE BEGRÜNDUNGEN SIND ERFORDERLICH.

DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG BZW. DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG SOLL DEM GEBOT DER VORRANGIGEN INNENENTWICKLUNG VOR EINER AUßENENTWICKLUNG RECHNUNG TRAGEN (FLÄCHENSPARZIEL).

HINWEIS:

IM SINNE EINES SPARSAMEN FLÄCHENVERBRAUCHS EMPFEHLEN WIR DIE NUTZUNG DER VORHANDENEN FLÄCHENPOTENZIALE INNERHALB DES RECHTSWIRKSAMEN B-PLANS "GEWERBEGEBIET SPREMBERGER STRAßE", BEKANNTMACHUNG 2005.

STELLUNGNAHME DER GL VOM 27.05.2024

6. Die Flächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ sind nahezu ausgelastet. Es ist damit kein nutzbares Flächenpotential vorhanden, was eine Neuausweisung von Flächen aufgrund des vorhandenen Bedarfs (vgl. INSEK DREBKAU/DRJOWK2030/2035^g; Regionales Entwicklungskonzept^h) begründet.
7. Der vorliegende Bebauungsplan trägt darüber hinaus folgenden Grundsätzen des LEP-HR Rechnung:

G 2.1 Strukturwandel

8. In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

9. Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

3.2. Regionalplanung

Ziele der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

10. Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ⁱ mit Stand vom 30.03.2021 ist die Stadt Drebkau/ Drjowk als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

^g Vgl. INIK (2020)

^h Vgl. LOKATION:S (2021)

ⁱ Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021)

11. Gemäß Ziel 3.3 des LEP HR sind durch die Regionalplanung Grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb Zentraler Orte festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen.
12. Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte.
13. Das vorliegende Planungsziel der Errichtung eines Gewerbegebiets trägt der Erfüllung grundfunktionaler Aufgaben Rechnung. Die wirtschaftliche Aktivität wird gestärkt und am Standort gebündelt.

3.3. Regionales Entwicklungskonzept

14. In der Evaluierung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzepts der Städte Cottbus, Guben, Forst sowie der regionalen Gemeinschaft des Landkreises Spree-Neiße (Stand April 2021ⁱ) wird die Stadt Drebkau/Drjowk als regionaler Gewerbeschwerpunkte in den Bereichen Bauwesen, Recycling-Wirtschaft, Dienstleistungen und Glasindustrie beschrieben.
15. Als Schlüsselmaßnahmen im Handlungsfeld Zukunftsgerichtete Wirtschaftsentwicklungen Standortmanagement/regionale Kooperationen werden regionales Gewerbeflächen-/Standortmanagement mit Profilierung überörtlich orientierter Wirtschaftsstandorte (inkl. Anbindung Straße, Schiene/Terminals) für die Stadt Drebkau/Drjowk genannt.
16. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ und die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen trägt zum Ziel der Sicherung des Gewerbestandorts Drebkau/Drjowk mit entsprechender Flächenausweisung (Standortmanagement) bei.

ⁱ Vgl. LOKATION:S (2021)

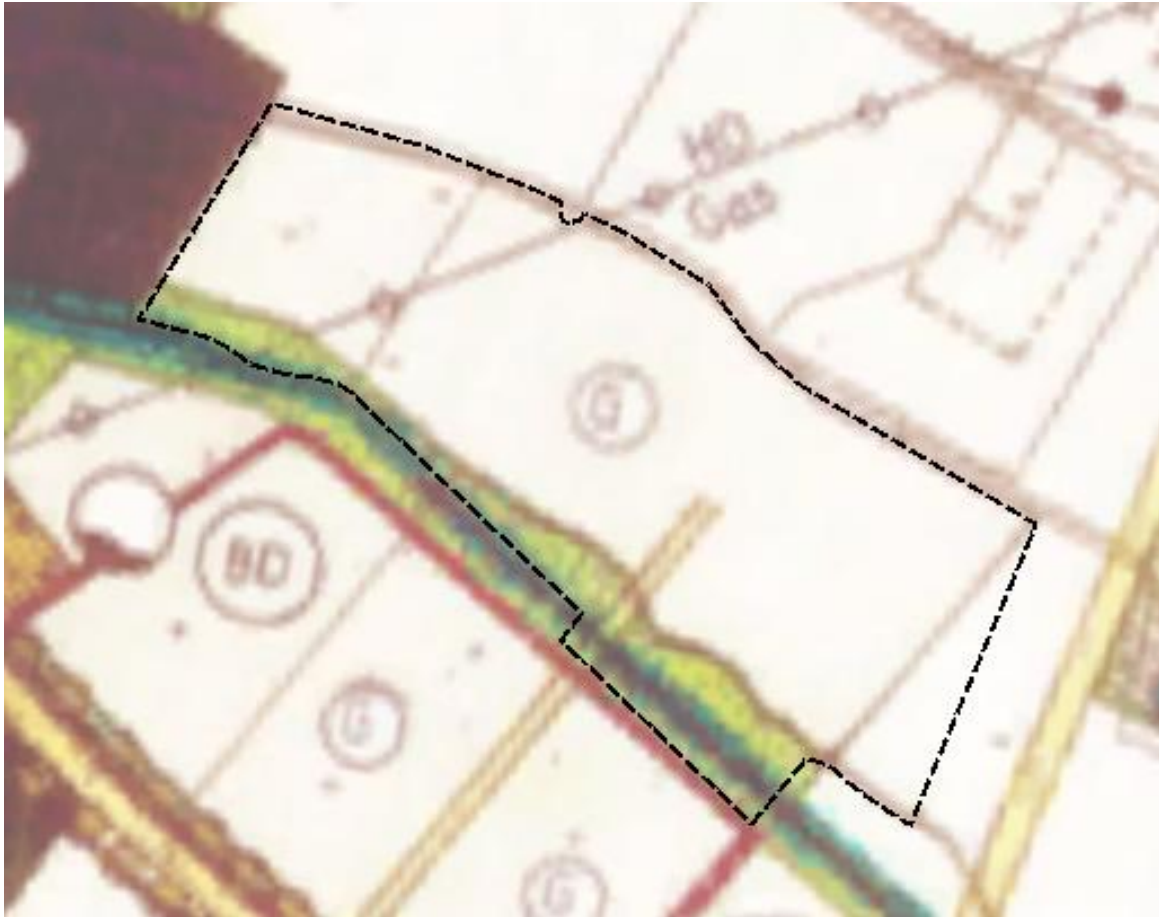
3.4. INSEK DREBKAU/DRJOWK 2030/2035

17. Im INSEK der Stadt Drebkau (Stand Mai 2020^k) werden die Voraussetzungen für eine Ansiedlung von Gewerbe und Industrie mit der Anbindung an die Bahnstrecke Cottbus-Dresden und die B 169 als Querverbindung zwischen der A13 und der A15 als grundsätzlich gegeben eingestuft. Das an der B169 gelegene Gewerbegebiet „Spremlinger Straße“ wird als „gut ausgelastet“ eingestuft.
18. Als Handlungsempfehlung zum Erhalt und zur Stärkung der wirtschaftlichen Basis der Stadt werden die Unterstützung des klein- und mittelständischen Handwerks und Gewerbes, die Förderung weiterer Ansiedlungen und eine stärkere wirtschaftliche Diversifizierung genannt. Für eine bessere Ansiedlungspolitik sollen Gewerbeflächenangebote einfach und übersichtlich dargestellt werden.
19. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ und die Ansiedlung von Gewerbeunternehmen trägt zum Ziel des Erhalts und der Stärkung der Wirtschaftlichkeit bei.

3.5. Flächennutzungsplan

20. Für den Ortsteil Drebkau/Drjowk besteht ein rechtswirksamer Teil-FNP (Stand 12/2001). Hier wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abbildung 6). Rund um den Jehseriger Vorfluter, der als Wasserfläche dargestellt ist, befinden sich Grünflächen. In das Plangebiet hinein verläuft eine Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer unterirdischen Gasleitung durchzogen.

^k Vgl. INIK (2020)



21.

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Drebkau/Drjowk (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

22. Gemäß des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan kann dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB ist damit nicht notwendig.
23. Die unterirdische Gasleitung wird nachträglich in den Bebauungsplan übernommen.
24. Derzeit wird ein Flächennutzungsplan für das Gesamtgemeindegebiet aufgestellt. Dieser befindet sich im Verfahrensstand des Vorentwurfs (Stand 16.09.2024). Die Flächendarstellung erfolgt darin analog zum rechtswirksamen Plan.

3.6. Landschaftsplan

25. Im Landschaftsplans der Stadt Drebkau/Drjowk (Stand 03/1999) werden für das Plangebiet folgende Ziele festgesetzt (vgl. Abbildung 7):

- Gliedernde Gehölzstrukturen im landwirtschaftlich genutzten Raum bzw. Allee (im Bereich des Jehseriger Vorfluters)
- Entwicklungsbereiche für Natur und Landschaft (gesamter Geltungsbereich)
- Frischwiese (im Bereich des Jehseriger Vorfluters)

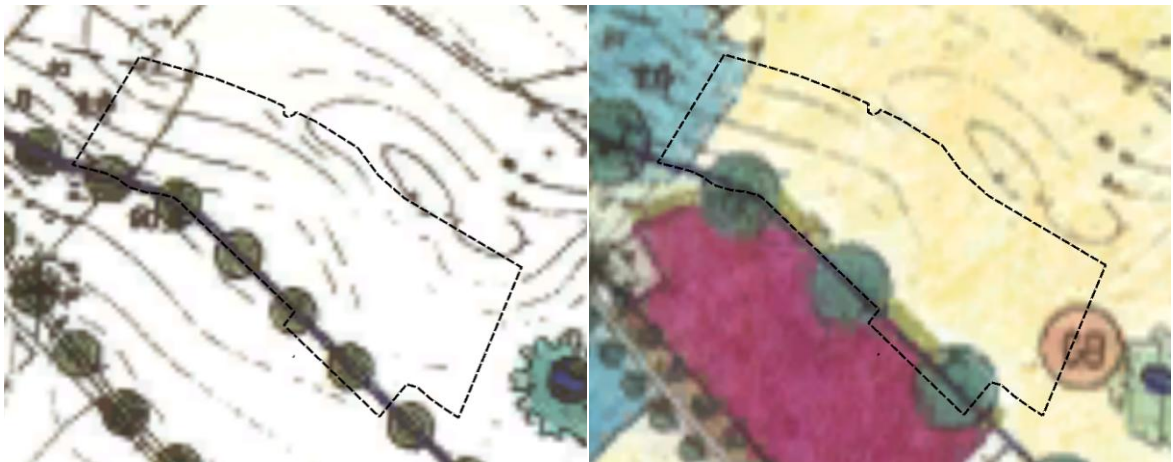


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtswirksamen Landschaftsplans des Ortsteils Drebkau/Drjowk, Plan *Leitbild und Entwicklungskonzept* (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

26. Die im Landschaftsplan dargestellte Allee ist nicht gesetzlich geschützt, es handelt sich nicht um ein Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG. Der bestehende Baumbestand wird weitestgehend erhalten. Darüber hinaus wird um den Jehseriger Vorfluter ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

27. Bestehender Bewuchs bleibt weitestgehend erhalten.

3.7. Angrenzende Bebauungspläne

28. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Bebauungsplan inklusive 1. Änderung, der in Teilen durch den o.g. Bebauungsplan überlagert wird (vgl. Abbildung 8).

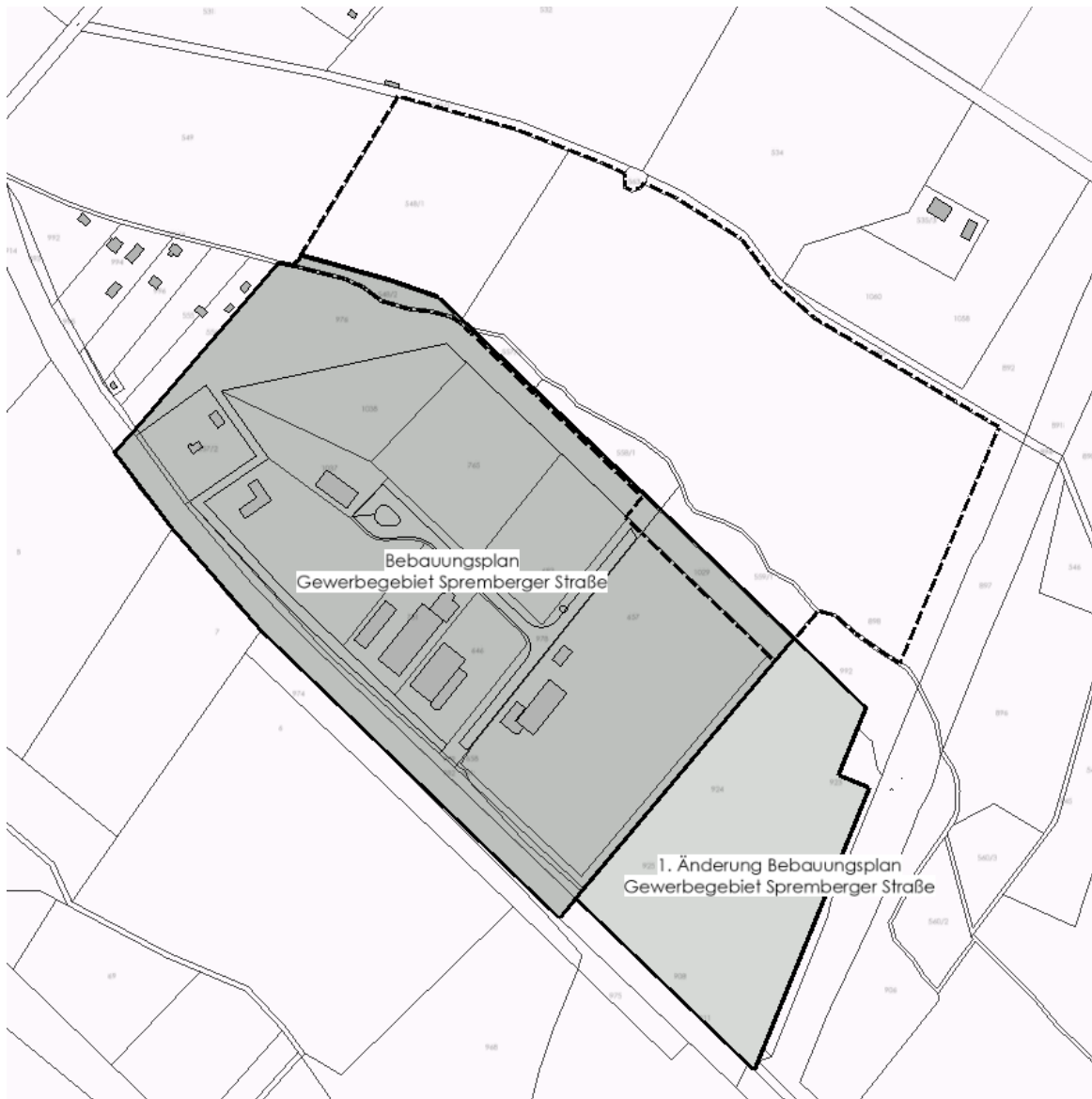


Abbildung 8: An den Geltungsbereich angrenzende bzw. überlagernde Bebauungspläne der Stadt Drebkau/ Drjowk (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

29. Im Westen des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ an. Der Plan schafft die Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.
30. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe-

gebiet Spremberger Straße“ wird der Bebauungsplan um die Fläche zur L169 erweitert. Hier sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

31. Zum derzeitigen Stand werden die Flächen als Gewerbegebiet genutzt. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert einen Teil der Grünfläche im Nordosten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“. Auf der überlagerten Fläche wird größtenteils ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt sowie eine Straßenverkehrsfläche. Sodass sich für den B-Plan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ Beeinträchtigungen ergeben. Da die Straßenverkehrsfläche jedoch als Verbindung zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewerbegebiet fungiert, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
32. In den betroffenen Flächen der Bebauungspläne, die von dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ überlagert werden, treten alle baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

4. PLANUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

1. Die vorliegende Planung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets an der Spremberger Straße. Für das Gewerbegebiet wird eine Fläche von ca. 14,3 ha in Anspruch genommen. Die restlichen Flächen von ca. 8,8 ha beinhalten Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen.
2. Innerhalb des Gewerbegebiets ist ein Baufeld für die Errichtung der mit dem Gewerbegebiet in Verbindung stehenden baulichen Anlagen vorgesehen. Die Grünflächen im östlichen und westlichen Bereich des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der entstehenden Versiegelung und ermöglichen einen weichen Übergang zu angrenzenden Nutzungen (Wald und B169).
3. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Betonwerks. Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptionierung wurden verschiedene Varianten für die Bebauung des Geltungsbereichs erarbeitet. Im Ergebnis sieht der Vorhabenträger vor, zwei Hallen zur Verarbeitung und Lagerung von Bauteilen aus dem angrenzenden Betonwerk sowie zugehörige freie Lagerflächen zu errichten. Gleichmaßen soll innerhalb des Plangebiets ein Verwaltungsgebäude gebaut

werden, in dem der Empfang sowie Sozialräume für Mitarbeiter:innen vorgesehen sind.

4. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der L52 (Spremberger Straße) kommend über das bestehende Gewerbegebiet Spremberger Straße. Dieses ist sowohl von der Ortslage Drebkau/Drjowk kommend über eine separate Abbiegespur, als auch von der B169 kommend über die 150 m bzw. 350 m entfernte Anschlussstelle an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
5. Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebiets wird für die Erschließung des Plangebiets genutzt und entsprechend bis zum Baugebiet erweitert. Ein weiterer Anschluss ist vom Betriebsgelände des bestehenden Betonwerks geplant. Für beide Zufahrten ist eine Brücke über den Jehseriger Vorfluter erforderlich. Dafür liegt bereits eine vorläufige Baugenehmigung vor.
6. Die Verlängerung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die östliche Verkehrsfläche als private. Zur Nutzung der im Eigentum der Stadt Drebkau/Drjowk befindlichen Flurstücke 978 und 1029 (Flur 2, Gemarkung Drebkau) haben der Vorhabenträger und die Stadt Drebkau/Drjowk einen Gestattungsvertrag abgeschlossen.
7. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Baugebiets werden nicht festgesetzt. Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vorzusehen. Weiterhin stehen Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Gewerbegebiets zur Verfügung.

5. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Gewerbegebiet GE

GRZ 0,6 Zahl der Vollgeschosse III

Oberkante 108 m ü. NHN Bauweise offen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2f BauNVO
und § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

1. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
2. In dem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
3. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in dem Gewerbegebiet unzulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets sollen die bestehenden Gewerbegebiete südlich angrenzend des Plangebietes erweitert werden, weshalb sich die Art der baulichen Nutzung an den angrenzenden Bebauungsplänen orientiert. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 8 Abs. 1 BauNVO, wonach Gewerbegebiete vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund ihrer Erreichbarkeit vorrangig in der Ortsmitte anzusiedeln. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Zulässigkeit der Ausnahmen ausgeschlossen. Gründe dafür sind auch die mit dem geplanten Gewerbegebiet

einhergehenden Emissionen, die zur Beeinträchtigung derlei Nutzungen führen würden.

Gemäß der Ziele des Regionalen Entwicklungskonzepts (Stand April 2021) trägt die Festsetzung eines Gewerbegebiets zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt bei.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

5. Die Grundflächenzahl in dem Gewerbegebiet ist auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Wege, offene Lagerflächen und Stellplätze auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Begründung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung legt der § 17 BauNVO Orientierungswerte fest. Für Gewerbegebiete wird eine Obergrenze von 0,8 bestimmt. Die Unterschreitung dieses Werts innerhalb des Plangebiets trägt dem Ziel einer geringen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung Rechnung. Darüber hinaus orientiert sich die Festsetzung an der angrenzenden Bebauung und so soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Mit der Aufstellung eines Gewerbegebietes soll das bestehende Gewerbegebiete im Süden des Plangebietes erweitert werden, weshalb sich die Grundflächenzahl an dem angrenzenden Bebauungsplan orientiert.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

6. Die Zahl der Vollgeschosse in dem Gewerbegebiet ist auf maximal 3 festgesetzt.

Begründung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung legt der § 17 BauNVO Orientierungswerte fest. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Mit der Aufstellung eines Gewerbegebietes soll das bestehende Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes erweitert werden, weshalb sich die Zahl der Vollgeschosse an dem angrenzenden Bebauungsplan orientiert. Als Vollgeschosse gelten Geschosse gemäß § 2 Abs. 5 BbgBo.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1
und § 18 BauNVO

7. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist mit 108 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.
8. Die Festsetzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkammine, Speicher-Silos und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Aufbauten bis zu einer Höhe um 100 % überschritten werden, wenn die projizierte Grundfläche dieser Gebäudeteile 2 % des Baugebiets nicht überschreitet.
9. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil der baulichen Anlage. Als Höhenbezugspunkt wird Normalhöhennull festgesetzt.

Begründung

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante (OK) über Normalhöhennull als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden gewählt, um sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Mit der Aufstellung eines Gewerbegebietes soll das bestehende Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes erweitert werden, weshalb sich die Höhe der baulichen Anlagen an dem angrenzenden Bebauungsplan orientiert.

Ausnahmen sind zulässig, um verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

10. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBO) sind zu berücksichtigen.

Begründung

Zur Gewährleistung der verschiedenen Nutzungsansprüche innerhalb des Baufelds ist es aus planerischer Sicht sinnvoll, die Möglichkeit der abweichenden Bauweise zu ermöglichen und die künftige Bebauung nicht zu beschränken.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.

§ 23 Abs. 3 Satz 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

11. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze ist unzulässig.
12. Innerhalb des Gewerbegebiets sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- Wege und Zufahrten
 - Stellplätze
 - Offene Lagerflächen bis zu 3,5 m Gesamthöhe
 - Werbeanlagen bis zu 7,0 m Gesamthöhe
 - Lärmschutzanlagen
 - Sichtschutzanlagen
 - Einfriedungen

Zulässig.

Begründung

Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubare Fläche aus. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der baulichen Anlagen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Darüber hinaus trägt sie der Einhaltung von städtebaulichen Kanten sowie Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Rechnung. Zu Grundstücksgrenzen (3 m), Straßenverkehrsflächen (3 m), angrenzender Wohnbebauung und gärtnerischer Nutzung (100 m) sowie dem Graben (5 m) wird mit der Festsetzung die Einhaltung der erforderlichen Abstände gewährleistet.

5.4. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

13. Die westliche Verkehrsflächen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
14. Die östliche Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.
15. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
16. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.

Begründung

Die westliche Verkehrsfläche wird als öffentliche festgesetzt, da sie die Verlängerung der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets bildet. Sie stellt die Erreichbarkeit des erweiterten Gewerbegebiets sicher.

Die Festsetzung der östlichen Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche resultiert aus ihrer zu erwartenden ausschließlichen Nutzung durch die Betriebsangehörigen des Gewerbegebiets inkl. ihrer Zulieferer.

Die Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück minimiert die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für den Ruhenden Verkehr.

Die Verkehrsflächen umfassen die Gesamtheit der Nutzungen des Straßenraums (z.B. Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün oder Fuß- und Radwege).

5.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

17. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss jederzeit betreten werden können.
18. Das Betreten der Flächen muss jederzeit gewährleistet sein.
19. Es sind nachfolgende mit Rechten belastete Flächen definiert:

GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der NBB-Netzgesellschaft zur
Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung

Begründung

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern zur Unterhaltung ihrer Bestandsleitungen.

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1. Gestaltung von Außenanlagen

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 BbgBO i. V. m. § 54 Abs. 4 S. 1 BbgWG

1. Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

Begründung

Die Festsetzung zur Gestaltung von Außenanlagen wirkt förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die VM3 der grünordnerischen Festsetzungen ist entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen für die Vermeidungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, wie auch die Artenschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der Anforderungen des Gewässerschutzes gem. Wassergesetz, der HVE 2009 und auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes erarbeitet worden.

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs (VM) und zum Erhalt bestimmender Biotope (E)

VM1 Versickerung von Niederschlagswasser

1. Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich flächig und über Versickerungsanlagen zu versickern.

Begründung

Die flächige Versickerung unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Über die flächige Versickerung wird der Vegetationsaufwuchs wesentlich beeinflusst.

Eine Versickerung über Sickermulden usw. mit eingebauten Sohlschwellen u.ä. ist bedingt durch die hohe versiegelte Fläche, aber auch durch das Geländere Relief erforderlich. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht verändert.

VM2 Wasserdurchlässige Deckschichten Lagerflächen

2. Der Ausbau der Lagerflächen außerhalb von Gebäuden hat mit wasserdurchlässigen Deckschichten zu erfolgen.

Begründung

Der Ausbau von Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Deckschichten unterstützt wesentlich die festgesetzte flächige Versickerung des Niederschlagswassers.

VM3 Wasserdurchlässige Deckschichten Nebenverkehrsflächen und Stellplätze

3. Der Ausbau von Nebenverkehrsflächen und Stellplätzen innerhalb der Produktionsstätte hat mit wasserdurchlässigen Deckschichten, sandgeschlämmter Schotterdecke, zu erfolgen.

Begründung

Der Ausbau von Nebenverkehrsflächen und Parkplätzen mit sandgeschlämmter Schotterdecke unterstützt wesentlich die festgesetzte flächige Versickerung des Niederschlagswassers. Gleichzeitig kann sich auf dieser Schotterdecke je nach Befahrungsintensität (diese ist z.Z. nicht einschätzbar) eine Vegetationsschicht entwickeln, die auch das Klima, das Landschaftsbild und untergeordnet auch die Biodiversität unterstützt.

VM 4 Vermeidung von Beeinflussung des Grabens und seiner Biotope durch Gebäude- oder Lagerhaltungsverschattung

4. Der Abstand der Baugrenze zum Graben zum Schutz vor Verschattung und möglicher Beeinflussungen durch Erschütterungen ist im Osten mit mindestens 35 m und im Westen Mindestens mit 15 m einzuhalten.

Begründung

Durch den Abstand der Baugrenze werden Eingriffe in diese Biotope und die Lebensräume vermieden. Es wird dadurch sichergestellt, dass die Habitate und die Artenzusammensetzungen erhalten bleiben. Durch diesen Abstand wird gleichzeitig der Pflegestreifen für den Graben gesichert.

E1 Erhalt des Grabens mit seinen geschützten Biotopen

5. Der vorhandene Graben ist mit geschützten Biotopen entlang der Uferzonen und dem Pflegestreifen zu erhalten.

Begründung

Der innerhalb der geplanten Erweiterung des Gewerbeparks vorhandene Graben ist mit seinem Pflegestreifen und den Geschützten Biotopen innerhalb seiner Uferzonen zu erhalten. Dadurch wird das Fließgewässer als ein wesentlicher Bestandteil des Landschaftsbildes im östlichen Landschaftsraum von Drebkau/Drjowk erhalten. Die Wasserregulation, wie auch die Artenvielfalt des Gewässers sind ein hohes Gut für diesen Naturraum in Bezug auf die Verluste an Biodiversität durch den großflächigen Bergbau (welche Gräben haben hier noch Wasser, sind also Fließgewässer und welcher von diesen beherbergt noch den Kleinen Stichling ?)

E2 Erhalt eines Teils der artenreichen Ackerbrache aus natürlicher Sukzession

6. Die Vegetation der Ackerbrache ist entlang der östlichen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den Flächen der geplanten Streuwiesenanpflanzung sowie als Randstreifen für die Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze zu erhalten.

Begründung

Die vorgefundene Vegetation der langjährigen Ackerbrache hat eine hohe Artenvielfalt und eignet sich sehr gut als Standort für die Anpflanzung von Streuobstwiesen und Beerenstrauchhecken aber auch als Randstreifen um die Pflanzung der übershirmten Hecke. Diese Ackerbrachen sind hervorragende Insektenhabitate und auch in bestimmten Bereichen zur Entwicklung für einen möglichen Zauneidechsenlebensraum geeignet. Die Ackerbrache ist ein Trittsteinbiotop für den Naturraum.

E3 Erhalt eines Teils der Ackerbrache aus natürlicher Sukzession

7. Die Vegetation der Ackerbrache (7.870 m²) ist als Grünfläche der unbebauten Flächen des Gewerbegrundstücks zu erhalten und zu pflegen.

Begründung

Die vorgefundene Vegetation der langjährigen Ackerbrache hat eine hohe Artenvielfalt und ist damit eine standortgerechte Grünfläche mit einem hohen Anteil an

Blühpflanzen des Naturraums. Die Ackerbrache ist ein Trittsteinbiotop für den Naturraum.

7.2. Maßnahmen zum Ausgleich (A)

A1 Anpflanzen einer Streuobstwiese

8. Es ist eine Streuobstwiese (4.794 m²) aus 23 Stück Obstbäumen und 3 Stück Wildrosen anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung

Für den Eingriff in den Boden und in das Biotop ist das Anlegen einer Streuobstwiese mit alten Obstsorten eine nachhaltige Ausgleichsmaßnahme, die sich an diesem Standort als Biotopverbund zwischen den Kleingärten nördlich und den Kleingärten südlich des Eichenmischwaldes entwickelt. Neben den Obstbäumen und deren Nahrungshabitat für Kleinsäuger, Insekten und Vögel ist die Pflanzung von Wildrosen eine Artenschutzmaßnahme für die Ansiedlung von Neuntöttern oder im Winter für den Raubwürger.

A2 Anpflanzen von Streuobstwiese mit Beerenstrauchhecke

9. Es ist eine Streuobstwiese (4.760 m²) aus 19 Stück Obstbäumen und einer Beerenstrauchhecke 140 m, 94 Stück anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung

Für den Eingriff in den Boden und in das Biotop ist das Anlegen einer Streuobstwiese mit alten Obstsorten eine weitere nachhaltige Ausgleichsmaßnahme.

Neben den Obstbäumen und deren Nahrungshabitat für Kleinsäuger, Insekten und Vögel ist die Pflanzung von Beerensträuchern auch eine Artenschutzmaßnahme.

Die Strauchhecke unterstützt auch Gebüsch und Bodenbrüter. Dieser „Gehölzriegel“ rahmt zur Bundesstraße hin die Erweiterung des Gewerbeparks ein und schafft eine positive Landschaftsbildwirkung.

A3 Pflanzung einer überschirmten Hecke

- ¹⁰. Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf einer Länge von 306 m aus 25 Stück Laubbäumen und 500 Stück Laubsträuchern. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung

Diese Heckenpflanzung ist ein verbindendes Landschaftselement zwischen der Streuobstwiese im Osten und der im Westen am Eichenmischwald. Sie ist eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Boden und in das Biotop der Ackerbrache.

A4 Extensive Pflegemaßnahmen der erhaltenen Vegetationsflächen der Ackerbrachen

- ¹¹. Die Ackerbrachen sind durch extensive Pflegemaßnahmen mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen, zu kompostieren, als Frischfutter oder zur Heugewinnung für Kleintierhaltung zu gewinnen. Es ist verboten diese Flächen zu düngen oder mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln.

Begründung

Die Pflege dieser Flächen ist im Zusammenhang mit den Streuobstwiesen und der 2-reihigen überschirmten Laubgehölzhecke für den Erhalt einer hohen Biodiversität nicht ersetzbar. Um den hohen Grad an natürlicher Bodenqualität, der sich mit der lang-jährigen Ackerbrache bereits zu entwickeln beginnt, weiter fortzusetzen, ist das Verbot des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unverzichtbar. Dieses Verbot und die Pflege unterstützen die Insektenpopulationen.

7.3. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Kompensation (ASM)

ASM1 Bodenfreiheit der Grundstückseinfriedung

12. Einfriedungen sind für Kleintiere insbesondere Kleinsäuger durchlässig zu gestalten. Der Zaun ist bodenfrei mit einem Mindestabstand von 15 cm bis 20 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten.

Begründung

Durch die Erweiterung werden erhebliche Flächenareale von der offenen Landschaft konsequent durch die Einfriedungen abgegrenzt. Die festgesetzte Bodenfreiheit von 15 cm bis 20 cm ermöglicht einen Zugang von Hasen, Igel und weiteren Kleinsäufern auf den Standort und damit eine gewisse Verbindung zur freien Landschaft. Es werden somit Querungen aber auch Teilhabitate erhalten. Der Ausschluss der Kleinsäuger wird somit vermieden.

ASM2 Schütten von Wurzelstubbenhauferke

13. Es sind insgesamt 3 voneinander getrennte Wurzelstubbenhauferke von ca. je 3 m³ aufzuschütten, ca. 9 m², (östliche Streuobstwiese).

Begründung

Diese Wurzelstubbenhauferke bieten Nischenbrütern Fortpflanzungsmöglichkeiten. Kleinsäufern und eventuell auch Reptilien wird darin Unterschlupf ermöglicht. Diese Strukturelemente sind für Vögel auch Sitzwarten. Insgesamt ist es eine Artenschutzmaßnahme.

ASM3 Herstellen einer Benjeshecke

14. Herstellen einer Benjeshecke aus dem Schnittholz der Baum- und Heckenpflege, 2 mal 5 m auf der westlichen Streuobstwiese vor dem Waldsaum.

Begründung

Die Benjeshecke ist eine Maßnahme für den Artenschutz. Sie dient sowohl als Unterschlupf- wie auch als Fortpflanzung von Kleinsäufern aber auch von Vögeln. Im Zusammenhang mit den Blüten und Früchten der Obstbäume ist dieses Struktur-

element eine Unterstützung der Wirksamkeit der Obstwiese auch als Artenschutzmaßnahme.

ASM4 Schaffung von einem Mikrowildkorridor und einem Biotopverbund

15. Pflanzung einer 2-reihigen, 8 m breiten Hecke entlang des unbefahrenen Feldweges entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Biotopverbund zu den beiden Streuobstwiesen mit Hecke bzw. als Randgrünfläche zum Wald ohne Einzäunung zur offenen Landschaft und damit gleichzeitige Schaffung eines Mikrokorridors.

Begründung

Durch den Verbund der 3 Pflanzflächen und ihre Anordnung im Naturraum zum Wald und zum Ackerland ohne Einzäunung wird ein Mikrokorridor geschaffen. Dieser ist ein wichtiges Verbundelement auch bis hin zur Vorflut, die auf Grund der Klimaveränderungen auch eine Wildtiertränke ist, was im Jahr 2019 (besonders trockenes Jahr) beobachtet werden konnte.

7.4. Hinweise

16. Unter dem Begriff Hinweise werden alle Maßnahmen aufgelistet, die keinen Bodenbezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeführt werden. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Drebkau/Drjowk und dem Investor vereinbart.
17. Bei der Auswahl der Baum- und Straucharten ist der Erlass des MLUK zum Vollzug von §40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15.Juli 2024 zu berücksichtigen.
18. Die Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern, außer bearbeitete und verschulte Obstgehölze, für die freie Landschaft haben den Saatgutherkunftsnachweis Ostdeutsches Tiefland, 2.1.

19. Der Saatgutherkunftsnachweis der Pflanzenlieferung ist mit den Lieferscheinen der Lieferbaumschulen Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen für die Bauabnahme.

I. Bauzeitenreglung

20. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Begründung

Durch die Einhaltung der Zeitspanne vom 1. Oktober bis 28. Februar für die bauvorbereitenden Arbeiten im Geltungsbereich wird eine Bebauung unter nachdrücklicher Einhaltung des Tötungsverbotes durchgeführt.

II. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Da der erforderliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans nicht umgesetzt werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Vorhabenträger verfügt über Flächen, die für die Maßnahmen zur Verfügung stehen. Die Standortwahl erfolgt im weiteren Verfahren. Die Umsetzung ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Drebkau/Drjowk und dem Vorhabenträger zu sichern.

Die Bilanzierung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung und wird dann im Umweltbericht erarbeitet.

EA1 Anpflanzung von Baumstrauchgruppen

21. Es sind Baumstrauchgruppen mit einer Größe von 2.900 m² aus 30 Stück Bäumen und 200 Sträuchern anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
22. Gemarkung Flur Flurstück

EA2 Anpflanzung eines Waldsaumes

23. Es ist ein Waldsaum mit einer Größe von 15.389 m² aus 2.695 Stück Bäume und 5.000 Stück Sträucher anzupflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
24. Gemarkung Flur Flurstück

ASM5 Anbringen von Fledermausquartierhilfen

25. Es sind 2 Fledermausflachkästen und Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW im Baumbestand des Waldsaumes anzubringen.

Gemarkung: Drebkau Flur: 002 Flurstück: 549

Begründung

Auf Grund der Eichen am Waldsaum besteht die Möglichkeit Fledermausquartierhilfen anzubringen. Da sich nach allen Seiten mögliche Futtergebiete für Fledermäuse über den Wäldern und den Feldflächen erstrecken, sind diese Maßnahmen ein Beitrag zur Kompensation des Eingriffs in die Biotopstruktur und zur Sicherung der Biodiversität mit der Erweiterung des Gewerbeparks.

ASM6 Anbringen von Nisthilfen

26. Es sind Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen d = 24 bis 28 mm 4 Stück, bis 32 mm 3 Stück und bis 45 mm 3 Stück anzubringen.

Gemarkung: Drebkau Flur: 002 Flurstück: 549

Begründung

Es wurde nicht in Brutreviere eingegriffen, aber eine Unterstützung für Höhlenbrüter ist auch hier angebracht. Es ist eine wirksame Maßnahme zum Erhalt der Populationen und unterstützt in der Wirksamkeit auch den Ertrag der Obstbäume.

III. Hauptartenliste (Tabelle 3)

27. Maßnahme A1 und A2

Bäume und Sträucher für Streuobstwiesen	
Apfel	„Baumanns Renette“, „Charlamowsky“, „Croncels“, „Danzinger Kantapfel“, „Elstar“, „Goldparmäne“, „Grahams Jubiläum“, „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Nelkenapfel“, „Ontario“, „Weißer Klarapfel“
Birne	„Alexander Lucas“, „Blutbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorenbirne“
Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Mai-kirsche“, „Schattenmorelle“
Süßkirsche	„Schneiders Späte Knorpel“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Kassins Frühe“, „Büttners Rote Knorpel“, „Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“
Pflaume	Hauszwetsche, „Anna Späth“, „Große Grüne Reneklode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkes Pflaume“, „Königin Viktoria“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „President“, „Wangenheims Frühzwetsche“, „Spilling“
Beerensträucher	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum „Rote Vierländer“, „Jonkheer van Tets“, „Heinemanns Rote Spät- lese“
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes nigrum spec. „Lissil“
Stachelbeere	Ribes uva-crispa spec. „Rote Triumphbeere“, „Weiße Triumphbeere“
Himbeere	Rubus idaeus spec. „Golden Queen“, „Meeker“
Brombeere	Rubus fruticosus spec. „Dirksen Thornles“, „Wilson's Frühe“
Hunds-Rose	Rosa

28. **Maßnahme A3 und EA1**

Bäume und Sträucher für die 2-reihige Hecke (Feldhecke) entlang der Nordgrenze und für Baumstrauchgruppen Radweg	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Rauhblättrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

29. **Maßnahme EA2**

Bäume und Sträucher für Waldsaum	
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Sal-Weide	Salix caprea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina

IV. Größe und Qualität der Pflanzen

Pflanzung Obstbäume und Beerensträucher in Streuobstwiesen

30. Die Obstbäume für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanz, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.
31. Die Beerensträucher und die Wildrosen haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.

Pflanzung von überschilderten 2-reihigen Hecken und Baum-Strauchgruppen

32. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanz, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.
33. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.

Brombeeren

34. Die Brombeeren haben die Größe und Qualität Ausläufer mit Topfballen.

Pflanzung Waldsaum

35. Die Forstpflanzen haben die Größe und Qualität 1/1 bis 2/1.

V. Schutz der Pflanzungen

Streuobstwiese – Einzelbäume und Beerenstrauchhecke (A1 und A2)

36. Zum Schutz durch Wildverbiss ist mit einem Durchmesser von 2,00 m ein Wildverbiss-schutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m mittels Pfosten je Baum zu stellen. Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzu-bringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.
37. Die Hecke ist mittels Wildverbisschutz vor Verbiss zu schützen.

Feldgehölze, Hecken, Sträucher (A3 und EA1)

38. Zum Schutz durch Wildverbiss ist mit einem Durchmesser von 2,00 m ein Wildverbiss-schutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m mittels Pfosten je Laubbaum zu stellen. Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzu-bringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.

Waldsaumpflanzung (EA2)

39. Zum Schutz durch Wildverbiss ist ein Wildverbisschutzzaun mit einer Höhe von 1,50 m herzustellen.

VI. Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen

Pflanzungen

40. Die Pflanzungen der Bäume und der Sträucher sind 6 Jahre zu pflegen (ein Jahr erweiterte Fertigstellungspflege und 5 Jahre Entwicklungspflege). Bei Verlusten sind

diese entsprechend der Arten und bei den Obstbäumen gemäß der gewählten Sorten zu ersetzen.

Vegetation der Ackerbrache

41. Extensive Pflege durch Mahd, maximal 2 Mahden, Beräumung des Mähgutes (auch landwirtschaftliche Nutzung, z.B. Frischfutter, Heu)

VII. Ökologische Baubegleitung

42. Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Die Ökologische Baubegleitung sollte durch eine sachkundige Person durchgeführt werden, um den Anforderungen bezüglich der Amphibien/Reptilien und der Avifauna gerecht zu werden. Dieses trifft ebenso für den Bereich der Gehölzpflanzungen und -pflege zu. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den sehr unterschiedlichen Anforderungen für den Schutz, den Erhalt und den Ausgleich. Die Ökologische Baubegleitung ist somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Tiere im Geltungsbereich, wie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft einzusetzen. Ebenso sind weitere sachkundige Personen zur Sicherung des Erhalts der geschützten Geschützten Biotope und hier auch der Teilflächen der Ackerbrache, wie für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
43. Die ökologische Baubegleitung hat
 - mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,
 - die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer unter Beachtung der Brutvögel zu sichern (Absuche der Flächen)
 - bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen
 - die Sicherungs- und Schutzmaßnahmen für die geschützten Biotope wie auch für den Erhalt von Teilflächen der Ackerbrachen zu überwachen

- die Durchführung (Pflanzung) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren die Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Strukturelemente, die Auswahl der Standorte für die Wurzelstubbenschüttungen zu begleiten und
- endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege also ein Jahr nach der Anpflanzung.

VIII. Monitoring (3 Jahre)

44. Die Pflanzungen, sowie der Graben mit seinen geschützten Biotopen, wie auch die Wurzelstubbenschüttungen, Benjeshecke und die Quartier- und Nisthilfen sind im 2., im 4. und im 6. Jahr der Pflanzungen zu kontrollieren, zu dokumentieren und zu betreuen, das heißt:
- der Zustand und die Entwicklung der Pflanzungen und die Pflege der Ackerbrachenflächen ist zu kontrollieren und bei Bedarf sind an den Auftraggeber entsprechende Hinweise zu geben
 - die Wirkung der Ausgleichs-, Erhaltungs- und Artenschutzmaßnahmen ist zu dokumentieren
 - die Nutzung des Wildkorridors ist mittels Wildkamera aufzunehmen und auszuwerten
 - mögliche Vogelbruten sind im Bereich der Pflanzungen und Kontrollgänge in der östlichen Fläche (A2) auf Zauneidechse sind zu dokumentieren.
 - die Untersuchung ist der UNB unaufgefordert vorzulegen
45. Die Grundlage für die Kontrollen und Aufnahmen bildet der Monitoringplan, der Anlage des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Drebkau/Drjowk und dem Investor ist.

8. HINWEISE

8.1. Kampfmittel

1. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.2. Denkmalschutz

2. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).
3. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe in m ² (Ist-Zustand)	Größe in m ² (Planung)
Geltungsbereich	54.221	54.221
Gewerbegebiet	0	38.828
<i>Baugrenzen</i>	<i>0</i>	<i>20.478</i>
Grünflächen	54.221	14.616
Wasserflächen	404	404
Verkehrsflächen	0	373

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

1. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er wird zusammen mit dem Umweltbericht derzeit erarbeitet und zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Geplant ist die Errichtung eines Gewerbegebiets auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,42 ha. Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet neuversiegelt. Das geplante Vorhaben führt aufgrund von Umschichtungen des Bodens sowie einer großflächigen Neuversiegelung des Bodens zu einem umfassenden Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar ist. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten entsteht nicht, da diese nicht betroffen sind.
2. Die Erweiterung des Gewerbegebiets wird voraussichtlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit straßengebundenem Güterverkehr führen. Dieser kann aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich sowie der direkten Anbindung an das überörtliche Straßennetz jedoch aus der Innenstadt ausgegliedert werden, sodass keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung zu erwarten sind.
3. Aufgrund dessen, dass derzeit kein schienengebundener Güterverkehr vorgesehen ist, ist nicht mit Auswirkungen auf die Bahnlinie zu rechnen.
4. Jedoch ist mit erhöhtem Pendlerverkehr im PkW- sowie ÖPN-Verkehr zu rechnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einer durchschnittlichen Zahl von 111 Beschäftigten/Betrieb aus^l. Davon fahren voraussichtlich ein Drittel mit dem ÖPNV zur Arbeit^m. Somit ist mit bis zu 37 zusätzlichen Pendler:innen im ÖPNV und 74

^l Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023)

^m Vgl. Statistisches Bundesamt (2020)

PkW-Pendler:innen zu rechnen. Dies kann voraussichtlich mit dem vorhandenen Angebot abgedeckt werden.

5. Durch die Betriebsabläufe entstehenden Emissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken. In circa 100 m Entfernung befinden sich Wohngebäude, die aufgrund ihrer Nutzung besonders schutzbedürftig sind. Die Maximalpegel werden durch die geplante Nutzung voraussichtlich nicht überschritten. Zudem minimieren die festgesetzten Abstandsflächen eine übermäßige Lärmbelastung.
6. Darüber hinaus ist von temporären Auswirkungen während der Bauphase durch zusätzlichen Verkehr und Emissionen auszugehen.
7. Die Versickerung des Niederschlags fördert den durchlässigen Boden am Standort, welcher kein Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone oder eines Feuchtgebietes ist.
8. Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend einer sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.
9. Durch die Errichtung des Gewerbegebietes werden in der Stadt Drebkau/Drjowk neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzlich entstehen durch die Ansiedelung von Gewerbetreibenden in dem Gewerbegebiet Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt.

12. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

1. Der Stadt Drebkau/Drjowk entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Umsetzung keine Kosten. Die Kosten des Planverfahrens trägt der Auftraggeber.

13. VERFAHREN

1. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebiets in der Stadt Drebkau.
2. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drebkau/Drjowk hat in ihrer Sitzung am 16.03.2021 mit Beschlussnummer 03/2021 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 12.02.2019 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht.

14. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

15. QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): **Bevölkerungsentwicklung** der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2023.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023): **Verarbeitendes Gewerbe in Brandenburg**. Landkreise und kreisfreie Städte 2023 [online]. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/verarbeitendes-gewerbe> [Zugriff am 13.12.2024].

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Institut für Neue Industriekultur INIK GmbH (2020): **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (INSEK) Drebkau/Drjowk 2030/2035.

LOKATION:S, Partnerschaft für Standortentwicklung (2021): Evaluation und Fortschreibung des **Regionalen Entwicklungskonzeptes** (REK) Cottbus/Chóebuz – Guben – Forst (Lausitz)/Barsc (Luzycy).

Stadt Drebkau/Drjowk (2001): **Flächennutzungsplan** der Stadt Drebkau/Drjowk mit Rechtswirksamkeit vom Dezember 2001.

Stadt Drebkau/Drjowk (1999): **Landschaftsplan** Stadt Drebkau/Drjowk vom September 1999.

Statistisches Bundesamt (2020): **68 % der Erwerbstätigen fuhren 2020 mit dem Auto zur Arbeit** [online]. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/09/PD21_N054_13.html [Zugriff am 13.12.2024].

16. ANLAGEN

Anlage 1: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR (2024): **Geräuschmessbericht**. Messtechnische Ermittlung von Geräuschimmissionen durch den Betrieb eines Betonwerkes.

Anlage 2: Reinfeld+Schön Ingenieurbüro (2018): **Baugrundgutachten** Nr. 179/2018. Voruntersuchung. Drebkau, Gewerbegebiet Spremberger Straße Gemarkung Drebkau, Flur 2, Flurstücke 548 und 898