

Bebauungsplan

# „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“



Landkreis Spree-Neiße

Stadt Drebkau/Drjowk

OT Drebkau

**Entwurf**

der Begründung zur Beteiligung

Stand: 03.02.2026

kollektiv  
stadtsucht



## **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: [bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com](mailto:bauleitplanung@kollektiv-stadtsucht.com)

Stadtplaner M.Sc. Lucas Opitz

Stadtplaner M.Sc. Joachim Faßmann

Lukas Breuning

M. Sc. Tina Lubig

M.Sc. Rabar Salahaddin

M.Sc. Lea Kahoun

### **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](mailto:m.petras@landschaftsprojektierung.com)

Dipl.-Ing. Marianne Petras



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand .....	6
2. Ausgangssituation .....	9
3. Planungsbindungen.....	21
4. Planungskonzept und städtebaulicher Entwurf.....	28
5. Bauplanerische Festsetzungen .....	30
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	35
7. Grünordnerische Festsetzungen .....	36
8. Hinweise .....	49
9. Flächenbilanz .....	51
10. Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag .....	51
11. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	52
12. Finanzielle Auswirkungen.....	53
13. Verfahren.....	53
14. Rechtsgrundlagen .....	54
15. Quellen .....	56
16. Anlagen.....	57

# 1. PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1. Zweck und Ziel der Planung

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

\*GEM. §8 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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“ wird durch die Stadt Drebkau/Drjowk ein wichtiger Grundstein zur (Weiter-) Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe im Rahmen des Strukturwandels geleistet.

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<sup>a</sup>; Regionales Entwicklungskonzept<sup>b</sup>). 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 des 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.

<sup>a</sup> Vgl. INIK (2020)

<sup>b</sup> 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 Baugesetzbuch (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. Aus den Standortbedingungen ist die Stadt Drebkau/Drjowk dafür besonders geeignet (vgl. INSEK DREBKAU/DRJOWK2030/2035<sup>c</sup>; Regionales Entwicklungskonzept<sup>d</sup>).
6. Neben der Ansiedlung von Unternehmen, die einen positiven Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Stadt haben, werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets geschaffen.
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, 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).

DEN GEMEINDEN MUSS DAS RECHT GEWÄHRLEISTET SEIN, ALLE ANGELEGENHEITEN DER ÖRTLICHEN GEMEINSCHAFT IM RAHMEN DER GESETZE IN EIGENER VERANTWORTUNG ZU REGELN.

---

<sup>c</sup> Vgl. INIK (2020)

<sup>d</sup> Vgl. LOKATION:S (2021)

9. 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 Erweiterung des südlich gelegenen Gewerbegebietes.
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 zukünftige Parzellen dargestellt. Dies ermöglicht der Gemeinde mehr Freiheiten bei der aktuellen, aber auch zukünftigen 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](#)).

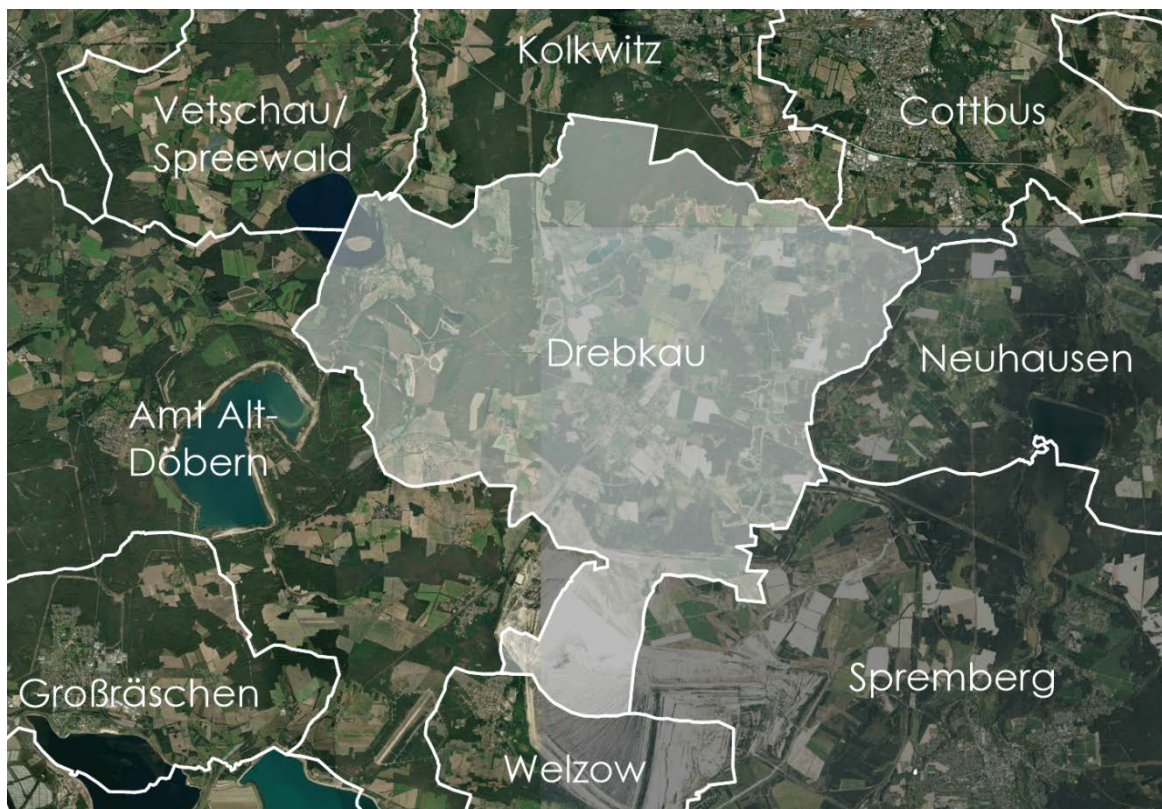


Abbildung 1: Die Stadt Drebkau und angrenzende Gemeinden (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

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

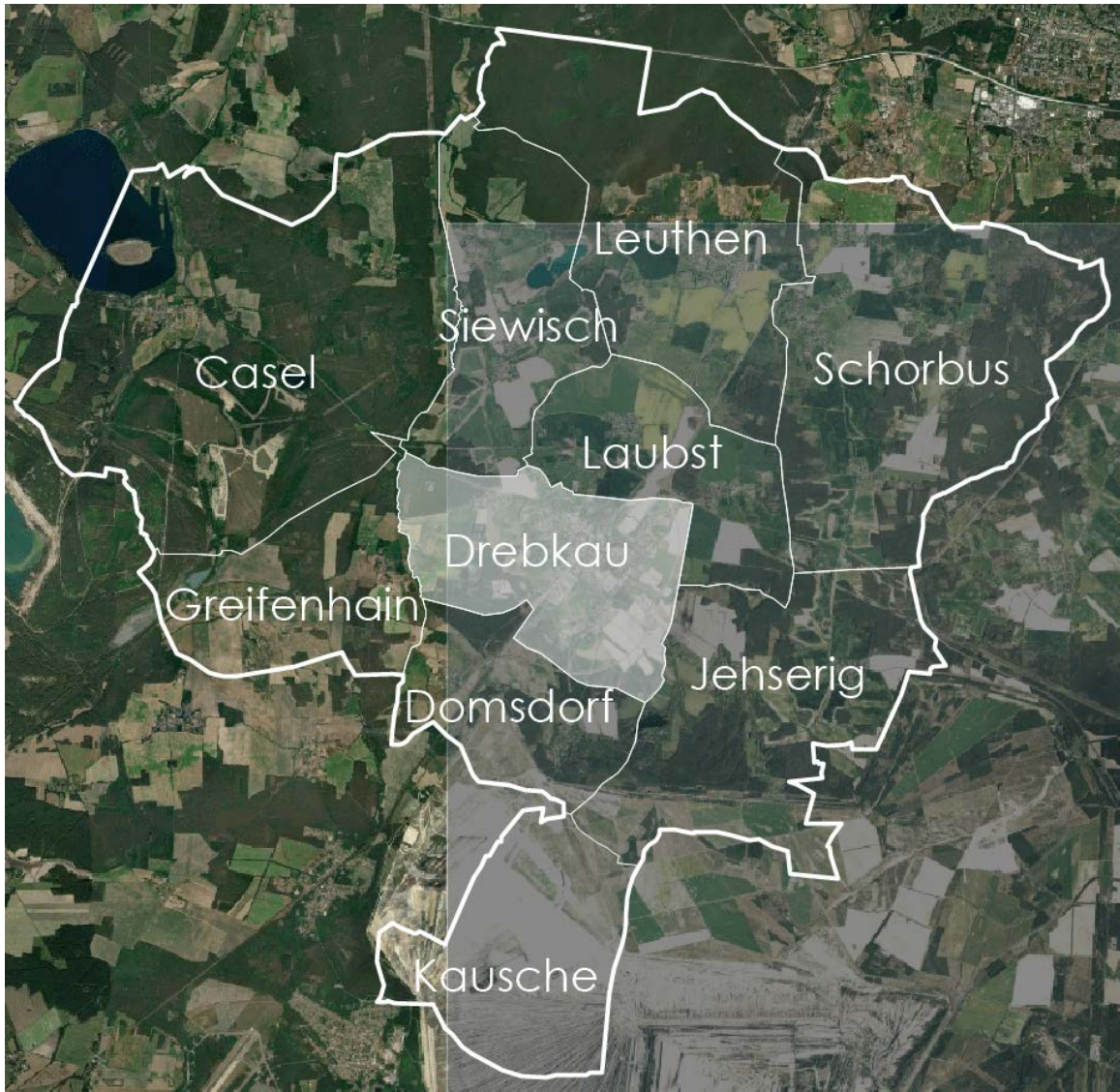


Abbildung 2: Ortsteile in der Stadt Drebkau (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

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

---

<sup>e</sup> 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. Abbildung 4):

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 Koalick GmbH. Lediglich die Flurstücke 978 und 1029 (Flur 2, Gemarkung Drebkau) sind Eigentum der Stadt Drebkau.



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

6. Gemäß eines Gestattungsvertrages stimmt die Stadt Drebkau/Drjowk dem Vorhabensträger 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. 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/ die Eigentümer:in. Gegebenenfalls sind weitere Genehmigungen erforderlich.

### **2.3. Bebauung und Nutzung**

7. Südöstlich der Ortslage Drebkau/Drjowk gelegen, grenzt das Plangebiet im Osten an die Bundesstraße B169, im Süden an das Gewerbegebiet Spremberger Straße sowie die Landesstraße L52. Im Westen wird es durch ein Waldstück (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 ist ein Gartenbaubetrieb, der Bauhof der Stadt Drebkau/Drjowk sowie gastronomische Einrichtungen ansässig. Unmittelbar an die Bundesstraße 169 angrenzend befindet sich zudem eine Tankstelle. Die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets ist damit derzeit vollständig ausgeschöpft.
9. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine langjährig, extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen 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](#)). Die Bodenzahlen im Plangebiet liegen überwiegend bei <30 sowie teilweise zwischen 30 und 50. Der Durchschnitt der Bodenzahlen des Plangebiets (ungefähr 26-27) liegt somit unter dem brandenburgischen Durchschnitt von ungefähr 35.



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](#)). Die Anschlussstelle befindet sich circa 200 m südwestlich des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße 52 (L52), Spremberger Straße (Luckau – Haidemühl), 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, vgl. [Abbildung 5](#)). Die Straße verfügt teilweise über einen einseitigen Fußweg.
12. Derzeit verfügt das Plangebiet über keine innere Erschließung.
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 Entsorgungsleitungen möglich.
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 Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es ist ein Schutzstreifen von 2,00 m einzuhalten. In diesem dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
16. Die Trinkwasserversorgung des Standorts kann grundsätzlich gewährleistet werden. Der Umfang der hierfür erforderlichen Maßnahmen richtet sich nach dem konkreten Wasserbedarf des jeweiligen Vorhabens.
17. Die Löschwasserversorgung kann nicht über das bestehende Leitungsnetz der LWG erfolgen, da hierfür keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stehen.
18. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt durch den bestehenden Löschwasserteich auf dem Flurstück 657, Flur 2, Gemarkung Drebkau. Die Maßnahme zur Ertüchtigung wird in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sowie den zuständigen Fachstellen der Stadt Drebkau umgesetzt.
19. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets kann über eine Verlängerung des bestehenden Kanals 200 STZ-N erfolgen. Die Notwendigkeit der Errichtung einer Pumpstation ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

## **2.5. Topografie und Baugrund**

20. 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.

21. 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. Anlage 2).
22. Bei Beachtung der genannten Maßnahmen kann die Tragfähigkeit des Geländes gewährleistet werden. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:
  - 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.
  - Bei der Errichtung von Leitungsgräben und Baugruben sind die Erdwänden 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.
  - Beim Bau von Straßen wird empfohlen, ein frostsicheren Straßenaufbau von 60 cm Dicke vorzusehen. Unter der 30 cm dicken ungebundenen Trag-schicht kann auch Kiessand als Frostschutzschicht verwendet werden.
  - Für bauliche Anlagen muss je nach Konstruktion und Belastung ein weiterer Abgleich für die Gründungsmaßnahmen erfolgen, um Setzungen und Setzungsunterschiede zu minimieren.
23. Die vorhandenen Sandböden sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den versiegelten Flächen anfällt, gut geeignet. Bei Starkregen sind flurnahe Wasserstände lokal möglich.
24. Dem Jährlicher Vorflut kommt für die Entwässerung des Geländes eine wichtige Bedeutung zu.

## 2.6. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

25. Im Baugebiet sind keine Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.
26. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.
27. An der westlichen Grenze des Plangebiets sind Baumreihen vorhanden. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Jehseriger Vorfluter, ein oberirdisches Grabensystem.
28. Gemäß vorläufiger Baugenehmigung sind Baubeginn und Bauende der Unteren Wasserbehörde und dem gewässerunterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Oberlausitz Calau“ anzuzeigen (vgl. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)). Während der Bauzeit ist jederzeit der schadlose 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.
29. Für die Errichtung von Behelfsbrücken (Flurstück 978 und 1029, Flur 2, Gemarkung Drebkau) ist der schadlose 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).
30. **Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 vorzusehen.**
31. Der Geltungsbereich befindet sich im Einflussbereich der bergbaulichen Grundwasserabsenkung durch den Tagebau Welzow-Süd.
  - Geländehöhe: ca. +92 ... 94 m NHN
  - vorbergbaulicher Grundwasserstand: ca. +90 ... 91 m NHN
  - derzeitiger Grundwasserstand: ca. +89 ... 90 m NHN
  - nachbergbaulicher Grundwasserstand: ca. +90 ... 91 m NHN

Die Werte beziehen sich auf den Haupthangendgrundwasserleiter. Der Ausgangswasserstand umfasst dabei auch schwebendes Grundwasser über lokalen Stau-

horizonten. Durch natürliche meteorologische Bedingungen (Niederschläge, Trockenphasen) sind jahreszeitliche Schwankungen des Grundwasserspiegels von etwa  $\pm 1$  m zu erwarten.

32. Eine zusätzliche Grundwasserabsenkung durch den aktiven Bergbau der Lausitz ist nicht geplant. Entsprechend sind keine ungleichmäßigen Beeinflussungen der Geländeoberfläche zu erwarten. Gleiches gilt für den nachbergbaulichen Grundwasserwiederanstieg um etwa 3 bis 4 m, der durch jahreszeitliche Schwankungen sowie die nicht eindeutig trennbare Überlagerung von Grund- und Schichtenwasser beeinflusst wird.
33. Bei oberflächennah anstehenden bindigen Schichten ist mit dem Auftreten von schwebendem Grundwasser zu rechnen. Dies gilt es ebenfalls während der Bauphase zu berücksichtigen. Zudem können bindige Schichten einen mäßig bis ungünstigen Baugrund darstellen und sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen entsprechend zu beachten. Organogene Ablagerungen gelten grundsätzlich als für Bauzwecke ungeeignet.

## 2.7. Altlasten und Kampfmittel

34. Im Plangebiet sind laut Altlastenauskunft<sup>f</sup> keine Altlasten oder Altlastverdächtige Flächen sowie festgestellte, sanierte oder verdächtige stoffliche schädliche Bodenveränderungen bekannt.
35. Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittel bekannt.
36. Außerhalb des Geltungsbereichs, im bestehenden Gewerbegebiet, sind die Tankstelle und ein Standort mit der Bezeichnung Drebkau/Drjowk EEG StnC 1/67 als Altlastenstandort aufgeführt (ebd.).

## 2.8. Denkmalschutz

37. Im Plangebiet ist laut Auskunft des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ein Bodendenkmal (Siedlung Bronze-

---

<sup>f</sup> vgl. Geoportal Spree-Neiße

zeit, 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.

38. Die Denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 20 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) aufgrund der Lage eines Teilbereichs des Plangebiets im Bereich des Bodendenkmals 120155 „Bronzezeitliche/Eisenzeitliche Siedlung“ wurde im Rahmen der vorläufigen Baugenehmigung erteilt.
39. Für das Plangebiet besteht eine begründete Vermutung weiterer Bodendenkmale. Sie ergibt sich aus der Nähe zu den eingetragenen Bodendenkmalen Nr. 120151, 120156 und 120620 sowie aus der siedlungstopographisch günstigen Lage am Wasserlauf. Etwaige Funde sind anzuzeigen und vor Fortführung der Erdarbeiten fachgerecht zu sichern bzw. zu bergen.
40. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist für Bereiche in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens durch den/die Vorhabenträgerin empfohlen, sofern in diesen Bereichen Bodeneingriffe geplant sind. Sollten während der Bauausführung Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich anzuzeigen. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
41. Für den Bereich des Bodendenkmals ist zu berücksichtigen, dass auf der Grundlage des § 9 BbgDSchG ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen ist und unter Hinweis auf § 7 BbgDSchG (Erhaltungspflicht) denkmalgefährdende/denkmalzerstörende Bodeneingriffe nach Möglichkeit zu vermeiden sind.
42. Sind Bodeneingriffe unvermeidlich, so muss im Vorfeld von Erdarbeiten eine archäologische Dokumentation und Bergung stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

## 2.9. Emissionen

43. 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 **Schalltechnisches Gutachten** durch die Schallschutzberatung Jackisch durchgeführt (vgl. Anlage 1).
44. Das Gutachten wurde im Rahmen des B-Plans „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ aufgestellt, da im Rahmen der Bauleitplanung die Belange gesunder Wohnverhältnisse und des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Untersucht werden die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm.
45. Für den Straßenverkehrslärm wird die Untersuchung für die B169 mit den Prognosedaten für 2030 durchgeführt. Angesetzt werden 12.000 Kfz pro 24 Stunden werktags und ein Schwerlastanteil von 13 %, der wegen des Durchfahrverbots im Prognoseansatz auf 6,5 % korrigiert wird.
46. Im Ergebnis wird der städtebauliche Orientierungswert für das Tageszeitraum von 65 dB(A) im gesamten Planbereich eingehalten, sodass keine Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Auch der Orientierungswert für die Nacht von 55 dB(A) wird im gesamten Planbereich eingehalten, ein Nachtschutzziel wird jedoch nicht angesetzt.
47. Zur vorsorglichen Sicherung wird für die gewerbliche Planfläche (untergliedert in 3 Teilbereiche) eine Emissionskontingentierung eingeführt. Die genauen Kontingente sind Kapitel 5.5 Festsetzungen zum Gewerbelärm zu entnehmen.
48. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der angewandten Kriterien der TA Lärm zeigen die Ergebnisse, dass der schutzbedürftige Nachbarschaftsbereich geschützt ist. Die festgelegten Emissionskontingente lassen die Ansiedlung neuer Betriebe zu, die gemäß den Festsetzungen zulässig sind. Auch der zusätzliche, anlagenbezogene Verkehr führt an den maßgeblichen Nachweisorten insgesamt zu keiner relevanten Erhöhung der Lärmbelastung. Daher sieht das Gutachten keinen immissionsschutzrechtlich begründeten Handlungsbedarf.

### 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 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 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 AUBENENTWICKLUNG 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.

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<sup>g</sup>; Regionales Entwicklungskonzept<sup>h</sup>) 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“<sup>i</sup> mit Stand vom 30.03.2021 ist die Stadt Drebkau/ Drjowk als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.
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

---

<sup>g</sup> Vgl. INIK (2020)

<sup>h</sup> Vgl. LOKATION:S (2021)

<sup>i</sup> Vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021)

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 2021<sup>j</sup>) 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 Gewerbebestands Drebkau/Drjowk mit entsprechender Flächenausweisung (Standortmanagement) bei.

### **3.4. INSEK DREBKAU/DRJOWK 2030/2035**

17. Im INSEK der Stadt Drebkau (Stand Mai 2020<sup>k</sup>) 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.

---

<sup>j</sup> Vgl. LOKATION:S (2021)

<sup>k</sup> Vgl. INIK (2020)

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.

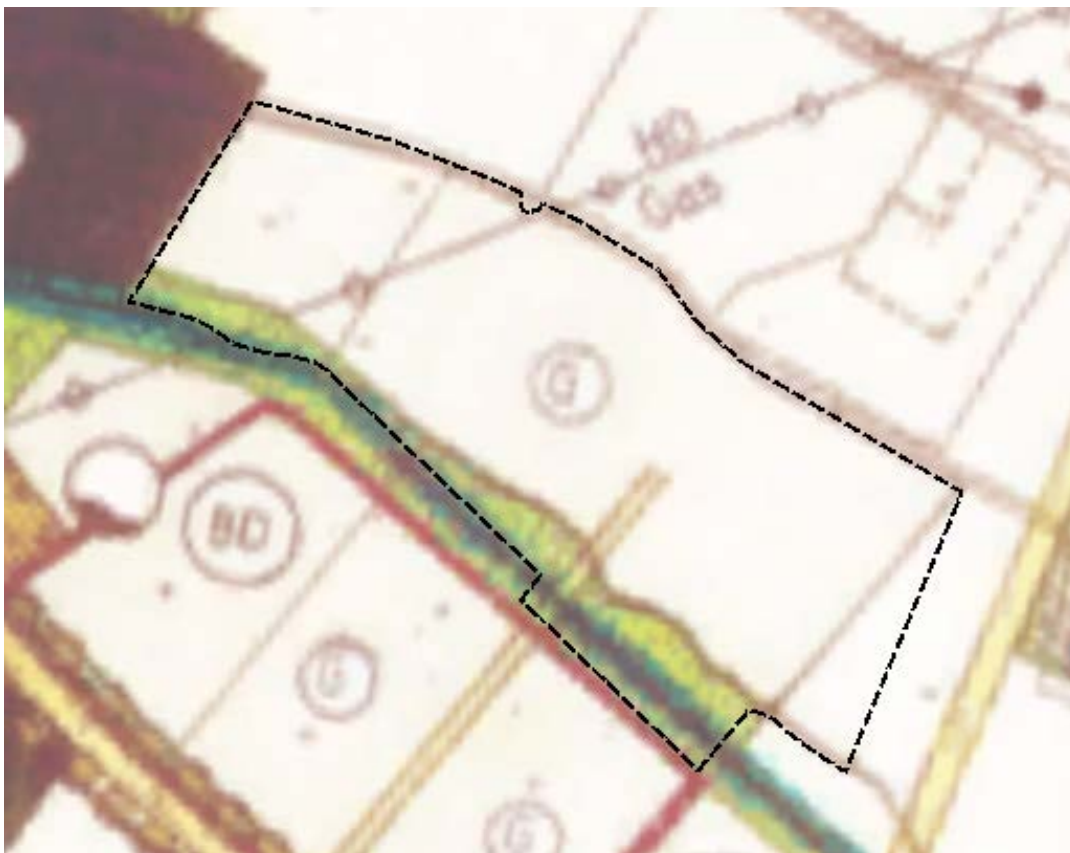


Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Drebkau/Drjowk (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

21. 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.
22. Die unterirdische Gasleitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
23. 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

24. Im Landschaftsplan 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)

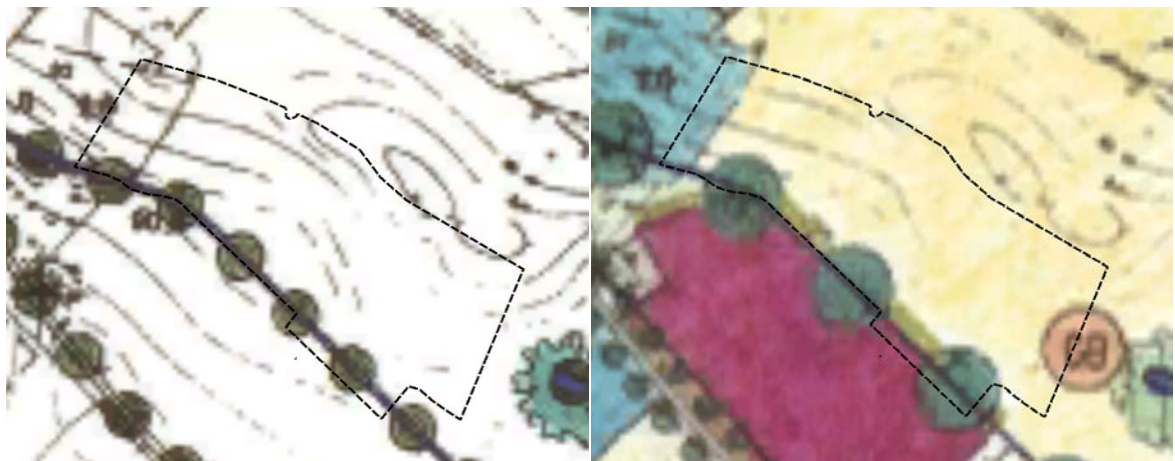


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans im rechtswirksamen Landschaftsplan des Ortsteils Drebkau/Drjowk, Plan *Leitbild* und *Entwicklungskonzept* (Ausschnitt) (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

25. Die im Landschaftsplan dargestellte Allee ist 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.
26. Bestehender Bewuchs bleibt weitestgehend erhalten.

### **3.7. Angrenzende Bebauungspläne**

27. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Bebauungsplan inklusive 1. Änderung, der in Teilen durch den o.g. Bebauungsplan überlagert wird.
28. Durch die vorliegende Planung wird der rechtskräftige, südlich gelegene B-Plan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ in Teilen überlagert (vgl. Abbildung 8).
29. Es werden Grünflächen und Verkehrsflächen überlagert. Auf diesen Flächen werden in der vorliegenden Planung des B-Plans „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ jedoch ebenfalls Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzt. Da die Straßenverkehrsfläche jedoch als Verbindung zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewerbegebiet fungiert, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zusätzlich wird der Jehseriger Vorfluter als Wasserfläche festgesetzt.
30. In den betroffenen Flächen des B-Plans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“, die von dem sich in Aufstellung befindlichen B-Plan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ nach Erlangung der Rechtskraft, überlagert werden, treten alle baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB außer Kraft.

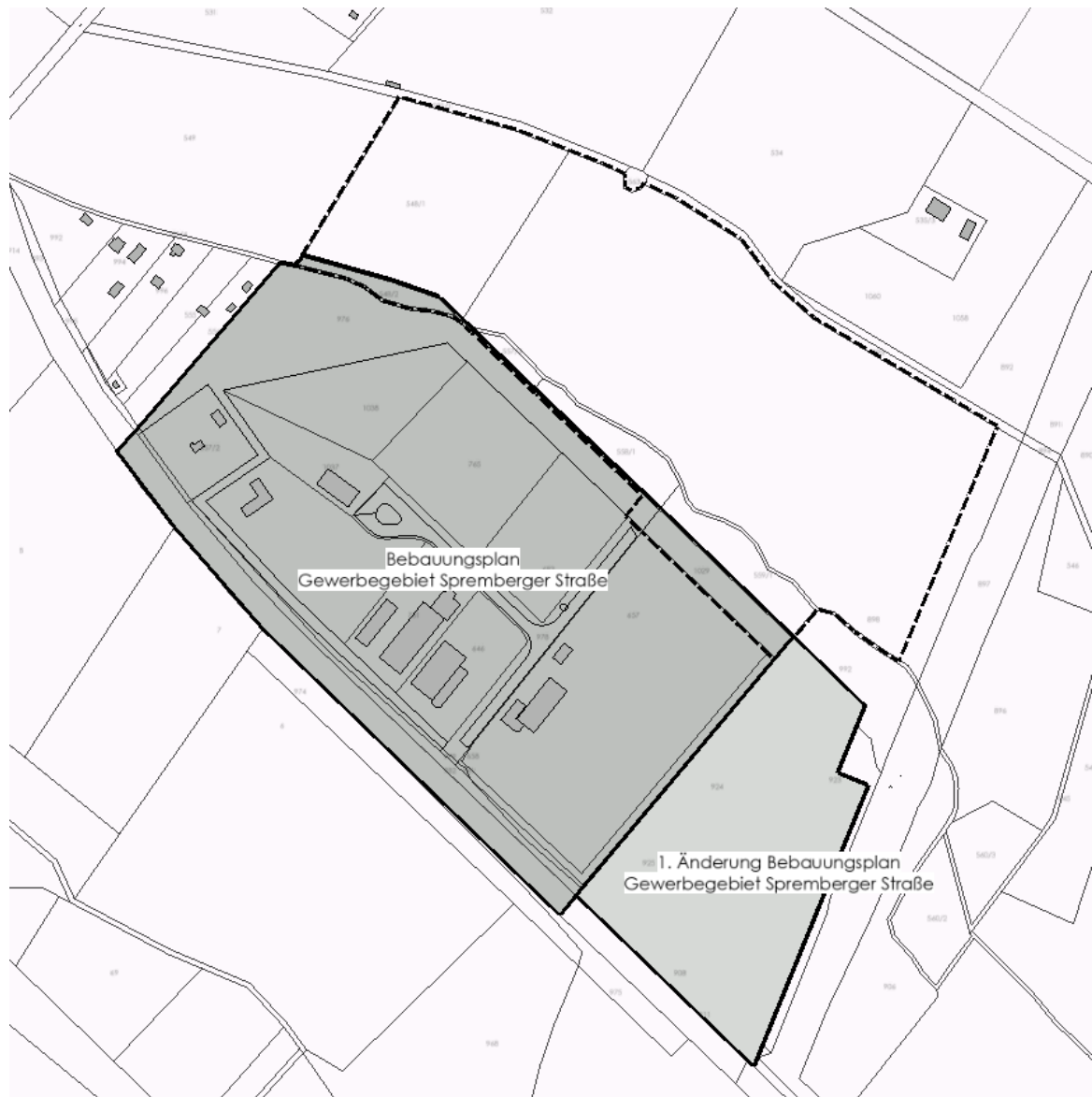


Abbildung 8: An den Geltungsbereich angrenzende bzw. überlagernde Bebauungspläne der Stadt Drebkau/ Drjowk (Quelle: Stadt Drebkau/Drjowk)

31. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ wird der Bebauungsplan um die Fläche zur L169 erweitert. Allgemein zulässig sind auch mit der 1. Änderung 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.

## 4. PLANUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHER ENTWURF

### 4.1. Städtebauliche Zielsetzung und Erschließungskonzept

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 befinden sich im Privatbesitz und 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 Gewerbegebietes.
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. Für die Zufahrt 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.

## 4.2. Alternativenprüfung

8. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise. Dabei wurde vorrangig geprüft, ob alternative Erschließungsmöglichkeiten bestehen, bei denen eine Beanspruchung des geschützten Biotops vermieden werden kann.
9. Nach Auswertung von Luftbildern und Flurstücksdaten ergaben sich, dass alternative Zufahrten über angrenzende Grundstücke nicht realisierbar sind, da die betreffenden Flächen weder im Eigentum der Gemeinde stehen und die betroffenen Eigentümer keine Freigabe für die Nutzung erteilen.
10. Eine Erschließung über die bestehende Wohnsiedlung ist verkehrlich unzumutbar, da dadurch eine erhöhte LKW-Belastung innerhalb der Ortslage entstehen würde. Ebenso scheidet eine direkte Anbindung an die Bundesstraße aus, da die verkehrstechnischen Anforderungen (Sichtfelder, Abstände, Knotenpunktdichte) nicht erfüllt werden können.
11. Die gewählte Erschließungsvariante stellt somit die einzige realisierbare Möglichkeit dar, die eine funktionale Anbindung gewährleistet und zugleich eine flächenschonende Lösung bietet.
12. In Bezug auf das betroffene Biotop wurde festgestellt, dass eine geringfügige Inanspruchnahme von Fläche des Biotops unvermeidbar ist, diese jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.
13. Damit liegt die Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG vor. Ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich, da die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind.

## 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

1. Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
2. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.
3. **Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie sind nicht zulässig.**
4. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. **Dazu zählen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.**
5. **Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

*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. **Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs-***

oder Windenergie werden im B-Plan ausgeschlossen, um einerseits die Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie Neuansiedlungen zu ermöglichen. 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 den Zielen 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) 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

- Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Wege, offene Lagerflächen, Stellplätze und Nebenanlagen 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 soll so sicherstellen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

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

#### 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 Firsthöhe von Gebäuden wird auf 20 Meter über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine und gebäudegebundene Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.
8. Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise durch betriebsbedingte Nebenanlagen wie z. B. Speicher-Silos um bis zu 10 m überschritten werden.
9. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt, die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan zu entnehmen ist. Zwischenwerte sind anhand der verzeichneten Werte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

#### *Begründung:*

Die Höhenfestsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO dienen der städtebaulichen Einordnung der geplanten baulichen Anlagen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Als Höhenbezugspunkt wird die vorhandene Geländeoberfläche festgelegt, wie sie dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan zu entnehmen ist. Das natürliche Gelände im Plangebiet weist Höhen zwischen ca. 91,8 m und 94,7 m NHN auf. Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 20 m über dem jeweiligen Gelände ergibt sich für die Gebäude – je nach Lage der Bauflächen – eine absolute maximale Höhe von etwa 111,8 m bis 114,7 m NHN. Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch Nebenanlagen um bis zu 10 m ermöglicht die Anordnung betriebsnotwendiger Anlagen, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an den Gebäuden des angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes und stellen eine maßvolle und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung des Gebietes sicher.

### 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
  - Lärmschutzanlagen
  - Sichtschutzanlagen
  - Einfriedungen

zulässig.

*Begründung:*

*Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren 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 Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

*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. Es werden daher keine Festsetzungen zur Anordnung des ruhenden Verkehrs im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen.*

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

#### **5.5. Festsetzungen zum Gewerbelärm**

14. **Zulässig sind in den gekennzeichneten Teilflächen TF des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die**

nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder am Tag (06.00-22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 -06.00 Uhr) überschreiten.

Gebietsbezeichnung	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB/m <sup>2</sup> ] Tag / Nacht
TF1	64/ 49
TF2	63/ 48
TF3	61/ 46

*Begründung:*

*Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und zur vorsorglichen Sicherung umweltrelevanter Belange in schutzbedürftigen Drittbereichen wird eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## 6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1. Gestaltung von Außenanlagen

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

1. Alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutz- und Betriebsflächen sind im unverdichteten und entsiegelten Zustand zu erhalten bzw. zu begrünen.

*Begründung*

*Die Festsetzung zur Gestaltung von Außenanlagen wirkt förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser und vermeidet nicht erforderliche zusätzliche Versiegelungen. Die VM3 der grünordnerischen Festsetzungen ist entsprechend zu berücksichtigen.*

2. Werbeanlagen sind allgemein nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrundstücke und ausnahmsweise an einer konzentrierten Werbe- und Informationstafel in der Grünfläche GF1 zulässig. Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 20 m nicht überschreiten.

*Begründung:*

*Zur besseren Präsentation von im Gewerbegebiet ansässigen Firmen ist die ausnahmsweise Errichtung von Werbeanlagen in der Grünfläche GF1 zulässig.*

## **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 oder einer anderen Nutzung zu zuführen.

*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 auf den Grundstücken 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.*

### **VM4 Vermeidung von Beeinflussung des Grabens und seiner Biotope durch Verschattung**

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 den geschützten Biotopen entlang der Uferzone und einem beidseitigen Pflegestreifen von mindestens 5 m zu erhalten. Anpflanzungen im Pflegestreifen sind vorab mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen abzustimmen.

*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. Gemäß § 41 Abs. 2 WHG haben Anlieger am Gewässer alle Handlungen zu unterlassen, die die Gewässerunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren.

## **E2 Erhalt eines Teils der artenreichen Ackerbrache aus natürlicher Sukzession**

6. Die Vegetation der Ackerbrache ist entlang der östlichen und 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 überschirmten 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 m<sup>2</sup>) 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. Diese Teilflächen innerhalb des Gewerbegebietes nehmen Niederschlagswasser zur Versickerung auf und unterstützen die Biodiversität.*

## **7.2. Maßnahmen zum Ausgleich (A)**

### **A1 Anpflanzen einer Streuobstwiese**

8. Es ist eine Streuobstwiese (4.794 m<sup>2</sup>) aus 23 Stück Obstbäumen, Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm, und 3 Stück Wildrosen v, oB, 3-4Triebe, Höhe 60-100 cm 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 m<sup>2</sup>) aus 19 Stück Obstbäumen, Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm, und einer Beerenstrauchhecke 140 m, 94 Stück, v, oB, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm 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 überschilderten Hecke**

10. Pflanzung einer 2-reihigen Hecke auf einer Länge von 306 m aus 25 Stück Laubbäumen, Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm und 500 Stück Laubsträuchern v, oB, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm. 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 Herstellen eines Kleingewässers (Tümpel)**

11. Es ist ein Kleingewässer (Tümpel) mit einer Wasserfläche von 300 m<sup>2</sup> und einer Überlaufmulde zum Graben innerhalb der natürlichen Bodensenke (91,3 m ü. NHN) als Amphibienlaichgewässer anzulegen.

*Begründung:*

*Mit dem Kleingewässer wird der Eingriff in den geschützten Biotop am Grabenufer vollständig ausgeglichen. Es ist eine Kompensationsmaßnahme für den Bau der beiden Überfahrten und deren Verschattung des Gewässers. Gleichzeitig wird durch den Tümpel im tiefsten Geländebereich der Regenwasserabfluss des Geländes zu einem Teil aufgefangen und z.T. versickert. Dieses Standgewässer bildet mit dem südlich des Grabens in Höhe des Betonwerks und des Kleingewässers in Höhe der Schrebergärten am östlichen Siedlungsrand der Stadt einen Biotopverbund.*

### **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 Kleinsäugetieren 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 Wurzelstubbenhauferken**

13. Es sind insgesamt 3 voneinander getrennte Wurzelstubbenhauferke von ca. je 3 m<sup>3</sup> aufzuschütten (östliche Streuobstwiese).

*Begründung:*

*Diese Wurzelstubbenhauferke bieten Nischenbrütern Fortpflanzungsmöglichkeiten. Kleinsäugetern 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 Fortpflanzungsstätte von Kleinsäugetern 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 Artenschutz-maßnahme.*

**ASM4 Schaffung eines Mikrowildkorridors und einem Biotopverbund**

15. Pflanzung einer 2-reihigen, 8 m breiten Hecke entlang des unbefahrenen Feldweges an 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. Sonstige Maßnahmen**

Hier werden alle Maßnahmen aufgelistet, die keinen Bodenbezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind bzw. außerhalb des Geltungsbe-

reichs des Bebauungsplans ausgeführt werden. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Drebkau/Drjowk und dem Investor vereinbart.

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.

Baum- und Strauchpflanzungen, außer bearbeitete und verschulte Obstgehölze, für die freie Landschaft haben den Saatgutherkunftsnachweis Ostdeutsches Tiefland, 2.1. nachzuweisen. Der Saatgutherkunftsnachweis der Pflanzenlieferung ist mit den Lieferscheinen der Lieferbaumschulen Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen für die Bauabnahme.

## **I. Bauzeitenregelung**

16. 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 eingehalten.*

## **ASM5 Herstellen und Unterhalten eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes während der Bauarbeiten**

17. Herstellen eines Amphibienschutzzaunes während der Bauphasen am Nordufer der „Jehseriger Vorflut“.

*Begründung:*

*Diese Maßnahme schützt den Bestand an Amphibien im Naturraum insbesondere während der Wander- und Laichzeit.*

## **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.

### EA1

21. Anpflanzung von Baumstrauchgruppen 2.900 m<sup>2</sup> aus 30 Stück Bäumen, Hochstamm, 3xv, mDb, StU 12-14 cm und 200 Stück Sträuchern, wurzelnackt, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm und Ansaat von Blühstreifen von 1.570 m<sup>2</sup> mit Regiosaatgut. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Laubst	2	77, 79, 80

(Verortung s. Anhang 09/1)

### EA2

22. Anpflanzung eines Mischwaldes mit Waldsaum mit 10.767 m<sup>2</sup> mit 6.695 Stück Bäumen, Größe und Qualität 1/1 bis 2/1, wurzelnackt und 2.500 Stück Sträucher, wurzelnackt, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Laubst	2	77, 79, 80

(Verortung s. Anhang 09/1)

### ASM6 Anbringen von Nisthilfen

23. 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.

*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.*

### ASM7 Anbringen von Fledermausquartierhilfen

24. Es sind 2 Fledermausflachkästen und 2 Großraum- und Überwinterungshöhlen 1FW im Baumbestand des Waldsaumes anzubringen.

*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.*

### III. Hauptartenliste

25. Maßnahme A1 und A2

<b>Bäume und Sträucher für Streuobstwiesen</b>	
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 Maikirsche“, „Schattenmorelle“
Süßkirsche	„Schneiders Späte Knorpel“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Kassins Frühe“, „Büttners Rote Knorpel“, „Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“
Pflaume	Hauszwetsche, „Anna Späth“, „Große Grüne Renek-lode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkes Pflaume“, „Königin Viktoria“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „President“, „Wangenheims Frühzwetsche“, „Spilling“
<b>Beerensträucher</b>	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum „Rote Vierländer“, „Jonkheer van Tets“, „Heinemanns Rote Spätlese“
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 canina

26. Maßnahme A3 und EA1

<b>Bäume und Sträucher für die 2-reihige Hecke (Feldhecke) entlang der Nordgrenze und für Baumstrauchgruppen Radweg</b>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</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>
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>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

27. Maßnahme EA2

<b>Bäume und Sträucher für Waldsaum</b>	
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Eingriffeliger 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**

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

**Pflanzung von überschilderten 2-reihigen Hecken und Baum-Strauchgruppen**

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

**Brombeeren**

- 27. Die Brombeeren haben die Größe und Qualität Ausläufer mit Topfballen.

## **V. Schutz der Pflanzungen**

### **Streuobstwiese – Einzelbäume und Beerenstrauchhecke (A1 und A2)**

28. Zum Schutz durch Wildverbiss ist mit einem Durchmesser von 2,00 m ein Wildverbisschutzzaun 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 anzubringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.
29. Die Hecke ist mittels Wildverbisschutz vor Verbiss zu schützen.

### **Feldgehölze, Hecken, Sträucher (A3 und EA1)**

30. Zum Schutz durch Wildverbiss ist mit einem Durchmesser von 2,00 m ein Wildverbisschutzzaun 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 anzubringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.

### **Mischwaldpflanzung mit Waldsaum (EA2)**

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

## **VI. Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen**

### **Pflanzungen**

32. 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 den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen.

### **Vegetation der Ackerbrache**

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

## VII. Ökologische Baubegleitung

34. Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Die Ökologische Baubegleitung sollte durch eine sachkundige Person durchzuführen, die die Belange von Amphibien, Reptilien, der Avifauna sowie der Gehölzpflanzungen und -pflege berücksichtigen. Je nach Maßnahme (Schutz, Erhalt, Ausgleich) sind spezifische Begleitungen nötig. Die ökologische Baubegleitung dient der Sicherung des Schutzes der Tierwelt im Plangebiet und seiner direkten Umgebung sowie des Erhalts der geschützten Biotope, einschließlich Teilflächen der Ackerbrache, und unterstützt die Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. 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)

35. 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 Ackerbrachflächen 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 und
- die Untersuchung ist der UNB unaufgefordert vorzulegen

## 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.
2. Unabhängig von den allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit aufgefundenen Kampfmitteln ist bei der Realisierung konkreter Bauvorhaben zu prüfen, ob sich das Baugrundstück innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. In diesen Fällen kann die zuständige Behörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung verlangen. Grundlage für die Beurteilung bildet die durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg erstellte Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
3. Diese Regelung gilt entsprechend für zukünftige Änderungen oder Erweiterungen des Bebauungsplans.
4. Bei der Verlegung von Medienträgern und den damit verbundenen Bodeneingriffen innerhalb bestehender Bestandstrassen in Verdachtsgebieten kann – in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst – eine Freistellung von Anträgen

auf Grundstücksüberprüfung erfolgen, sofern eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

## 8.2. Denkmalschutz

5. 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). 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).

## 8.3. Leitung

6. Bei Baumpflanzungen sind ausreichende Abstände zu unterirdischen Leitungen und Stromkabeln einzuhalten. Ohne besondere Schutzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Rohraußenkante bzw. Kabel und Stammachse einzuhalten. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Leitungsträger festzulegen, wobei ein Abstand von mindestens 1,5 m anzustreben ist. Bei Abständen unter 1,5 m sind nur flachwurzelnde Bäume zulässig. Der senkrechte Abstand zwischen Sohle der Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen/Kabel muss mindestens 0,3 m betragen und es sind Wurzelschutzmaßnahmen zwischen Leitung/Kabel und Baum einzubauen. Die Schutzmaßnahmen sind vorab zu dokumentieren.
7. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Zwischen der Leitung und Gebäuden bzw. baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

## 8.4. Gewerbelärm

8. Vertraglich geregelte Umverteilungen von Emissionskontingenten zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, wenn durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der abgebenden Teilfläche rechtlich gesichert ist, dass das abgegebene Emissionskontingent auf der betreffenden Teilfläche nicht genutzt wird. Die Nutzung des abgegebenen Emissionskontingentes auf der begünstigten

Teilfläche ist nur zulässig, wenn der schalltechnische Nachweis geführt wird, dass die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Planwerte an den berührten Immissionsorten weiterhin eingehalten werden.

9. Alternativ kann die Übernahme der vertraglich geregelten, umverteilten Emissionskontingente in einer Baugenehmigung und/oder einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSch-Genehmigung) zur Umsetzung verbindlich geregelt werden.

## 9. FLÄCHENBILANZ

Fläche	Größe ca. in m <sup>2</sup> (Ist-Zustand)	Größe ca. in m <sup>2</sup> (Planung)
<b>Geltungsbereich</b>	<b>54.221</b>	<b>54.221</b>
Gewerbegebiet	0	38.693
Baugrenzen	0	20.478
Grünflächen	54.221	14.710
Wasserflächen	404	404
Verkehrsflächen	0	414

## 10. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

1. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen.

## 11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Geplant ist die Erweiterung des Gewerbeparks auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,42 ha. Durch die zukünftige 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 ÖPNV-Verkehr zu rechnen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg geht von einer durchschnittlichen Zahl von 111 Beschäftigten/Betrieb aus<sup>l</sup>. Davon fahren voraussichtlich ein Drittel mit dem ÖPNV zur Arbeit<sup>m</sup>. Somit ist mit bis zu 37 zusätzlichen Pendler:innen im ÖPNV und 74 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.

---

<sup>l</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023)

<sup>m</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (2020)

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 Erweiterung des Gewerbeparks werden in der Stadt Drebkau/Drjowk neue Arbeitsplätze geschaffen. Zusätzlich entstehen durch neue Ansiedelungen von Gewerbetreibenden zusätzliche 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 von neuen Gewerbebetrieben 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 § 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 Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“ gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/2021 öffentlich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

4. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.02.2025 im Amtsblatt 05/2025, Jahrgang 24. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 03.03.2025 bis einschließlich zum 04.04.2025 die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

## **14. RECHTSGRUNDLAGEN**

Stand: 30.12.2025

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**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.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (BAZ AT 08.06.2017 B5).

**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]).

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

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

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9).

**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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

## 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/Chóšebuz – Guben – Forst (Lausitz)/Baršć (Łužyca).

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 fahren 2020 mit dem Auto zur Arbeit** [online]. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/09/PD21\\_N054\\_13.html](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): **Schalltechnisches Gutachten** (Stand 06.01.2026)

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

**Anlage 3:** Projektierungsbüro Landschaft\*Park\*Garten, Marianne Petras, **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbepark Drebkau“** (Stand 02.02.2026)

**Anlage 4:** Projektierungsbüro Landschaft\*Park\*Garten, Marianne Petras, **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Stand November 2024)