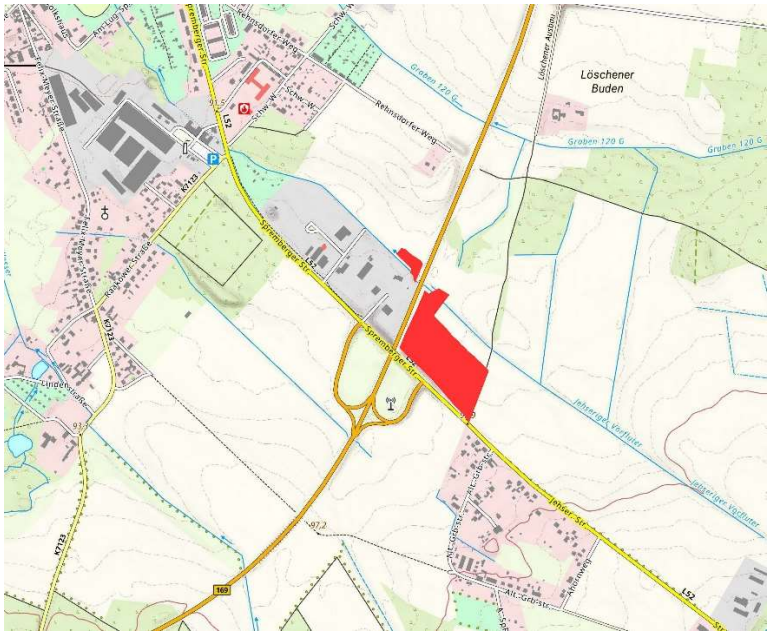
Stadt

Drebkau / Drjowk

Begründung
zum Bebauungsplan

„Gewerbepark an der B 169“



Entwurf Oktober 2025

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Impressum

Plangeber	**Stadt Drebkau / Drjowk** vertreten durch Bauamt Schloßstraße 9 03116 Drebkau/Drjowk
Planvorhaben	Bebauungsplan Gewerbepark an der B 169
Planverfahren	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
Planstand	Entwurf Oktober 2025
Planverfasser	**Planungsbüro Wolff GbR** **Carsten Wolff, Robert Wolff** Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
Umweltplanung & Artenschutz	**Büro für Umweltplanung** Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
Plangrundlage	**Dipl.-Ing. Hagen Strese** **Dipl.-Ing. Jörg Rehs** Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dreifertstraße 2 03044 Cottbus
Schallimmissions-prognose	**cdf Schallschutz** **Inhaber: D. Friedemann** Alte Dresdner Straße 54 01108 Dresden
Planungsregion	Lausitz-Spreewald
Kreis	Spree-Neiße
Gemeinde	Stadt Drebkau
Gemarkung	Drebkau
Flur	2
Flurstücke	560/2, 560/3, 899 (teilw.), 915, 922, 1073
Größe Geltungsbereich	3,91 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 5
1.1 Verfahren 5
1.2 Plangebiet 6
1.3 Kartengrundlagen 7
1.4 Planungsgegenstand 7
1.4.1 Anlass 7
1.4.2 Ziel und Zweck 7
1.4.3 Aufgabe 8
2 Planerische Grundlagen 9
2.1 Landes- und Regionalplanung 9
2.1.1 Ziele 9
2.1.2 Grundsätze 9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben 10
2.2.1 Umweltrecht 10
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise 10
2.3 Formelle Planungen 12
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben 14
3 Städtebauliche Randbedingungen 16
3.1 Natürliche Standorteigenschaften 16
3.2 Umweltbedingungen 16
3.3 Erschließung 17
3.3.1 Verkehr 17
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung 17
3.4 Nutzung 18
3.4.1 Art der Nutzung 18
3.4.2 Maß der Nutzung 18
3.5 Sonstige Randbedingungen 18
4 Planungskonzept 20
4.1 Nutzung 20
4.2 Erschließung 21
4.3 Umweltkonzept 22
4.4 Ortsbild 23
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen 24
5.1 Geltungsbereich 24
5.2 Flächennutzung 25
5.3 Verkehrsflächen 25
5.3.1 Art der Verkehrsflächen 26
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie 26
5.4 Art der baulichen Nutzung 26
5.4.1 Vorbemerkungen 26
5.4.2 Gewerbegebiet (GE) 27
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung 31
5.5 Maß der baulichen Nutzung 32
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche 32
5.5.2 Höhenfestsetzungen 33
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO 34
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen 35
5.6.1 Baugrenze 35
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen 35
5.7.1 Wasserflächen 35
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 35
5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen 36
5.8 Immissionsrechtliche Festsetzungen 39

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 40
5.10 Sonstige Planinhalte 41
5.10.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen 41
5.10.2 Vermerke / Hinweise 42
6 Auswirkungen 44
6.1 Entwicklung aus dem FNP 44
6.2 Qualifizierter B-Plan 44
6.3 Landesplanung 44
6.3.1 Ziele 44
6.3.2 Grundsätze 44
6.4 Sonstige Bindungen 45
6.4.1 Bergbau / Bergrecht 45
6.4.2 Verkehrsrecht 45
6.4.3 Sonstige 46
6.5 Sonstige Planungen und Vorhaben 47
6.6 Alternativprüfung 47
6.7 Umweltbelange 48
6.7.1 Umweltprüfung 48
6.7.2 Besonderer Artenschutz 49
6.7.3 Europäische Schutzgebiete 49
6.7.4 Biotopschutz 49
6.7.5 Immissionsschutz 49
6.7.6 Sonstige bindende Umweltbelange 50
6.7.7 Übergeordnete Umweltplanungen und -konzepte 50
6.7.8 Eingriffsbewältigung 51
6.8 Landwirtschaft 52
6.9 Wirtschaft 52
6.10 Sonstige Auswirkungen 52
6.11 Auswirkungen auf Private 53
7 Umweltbericht 54
7.1 Einleitung 55
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung 55
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes 58
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung 64
7.3 Umweltwirkungen 64
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) 64
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung 68
7.3.3 Prognose bei Durchführung 68
7.3.4 Maßnahmen 71
7.3.5 Artenschutz 74
7.3.6 Biotopschutz 76
7.3.7 Auswirkungen auf Schutzobjekte 76
7.3.8 Alternativprüfung 77
7.4 Zusätzliche Angaben 78
7.4.1 Technische Verfahren 78
7.4.2 Überwachungsmaßnahmen 79
7.4.3 Referenzliste der Quellen 80
8 Anhang 82
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung 82
8.2 Flächenbilanz 84
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung 84
8.4 Rechtsgrundlagen 85

1 Einführung

1.1 Verfahren

Planvorhaben

1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben.

Aufstellungsbeschluss

2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Bekanntmachung

3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.04.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Drebkau“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erstaufstellung

4 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan).

Regelverfahren

5 Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Rechtsgrundlagen – BauGB

6 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

– BauNVO

7 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar.

Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.

8 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

9 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.

Verfahrenshistorie

10 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

11 Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2023 fand für im Zeitraum vom 27.04.2020 bis zum 01.06.2020 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 22.06.2020 bis zum 22.07.2020 (Öffentlichkeit) statt.

12 Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen zu Flächen in den Randbereiche der angrenzenden Bundesstraße B 169 fand eine Teilung und Veräußerung von Flurstücken im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer statt.

Infolgedessen wurden im Juli 2025 neue Flurstücke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gebildet. Im selben Zug wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich um die neu gebildeten Flurstücke reduziert, für die kein Zugriff mehr bestand.

aktueller Verfahrensstand

13 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“.

14 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus der vorangegangenen Beteiligungsphase beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

15 Ein Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

16 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

17 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit.

18 Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung“ i. S. d. § 2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der

Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes und ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.

Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigefügt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.

1.2 Plangebiet

19 *Plangebiet*

20 Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Lage*

21 Es liegt in der Flur 2 der Gemarkung Drebkau im Osten des Ortsteils Drebkau am Rande des Siedlungszusammenhanges.

Im Südosten des Geltungsbereichs grenzt direkt der Siedlungszusammenhang des Ortsteils Merkur in der Gemarkung Jehrserig an.

22 Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*

23 Es umfasst eine Fläche von rund 3,91 ha. *Flächengröße*

24 Der Geltungsbereich ist dabei in zwei Teilflächen aufgeteilt, von denen die westliche Teilfläche auf der Westseite der B 169 eine Größe von 0,25 ha aufweist und lediglich Ausgleichsmaßnahmen beinhält. Die östliche, mit 3,66 ha deutlich größere Teilfläche auf der Ostseite der B 169 umfasst das eigentliche geplante Gewebegebiet. *geteilter Geltungsbereich*

1.3 Kartengrundlagen

25 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*

26 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

27 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom April 2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte zwischen dem 27.02. und dem 11.04.2019. Der Lageplan wurde am 15.04.2019 angefertigt bzw. übergeben. ° *Stand der Vermessung*

28 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*

29 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

30 Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Teilung und Veräußerung von Flurstücken im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer, wurden im Juli 2025 die Grenzen der neu gebildeten Flurstücke durch den beauftragten ÖbVI übergeben. *Ergänzung Vermessungsgrundlage*

Auf Grundlage dessen wurde die Vermessungsgrundlage hinsichtlich der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen aktualisiert. Die Katasterangaben entsprechen daher nun dem Stand vom Juli 2025.

Die weiteren Inhalte der Vermessungsgrundlage wurden nicht aktualisiert / bleiben unverändert bestehen.

31 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

32 Der Eigentümer eines bisher nicht bebauten Grundstücks hat bei der Stadt den Willen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets auf seinem Grundstück im Bereich des Knotenpunkts der Landestraße L 52 und der Bundesstraße B 169 angezeigt und einen Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gestellt.

33 Die Stadt Drebkau unterstützt das Vorhaben.

Ziel der Stadt ist es mit den entsprechenden Flächen das bestehende Gewerbegebiet im Südosten der Stadt Drebkau, entlang der „Spremberger Straße“ zu erweitern und die baurechtlichen Voraussetzungen für ansiedelungswillige Unternehmen zu schaffen.

34 Die Stadt Drebkau will zusammen mit dem Flächeneigentümer damit einen Beitrag zum Strukturwandel und der Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

Gerade mit Blick auf die zuletzt stattgefundenen Gewerbeentwicklungen in der Stadt Drebkau (Schließung Glaswerk) ist die Entwicklung von Flächen zur Umsetzung neuer Arbeitsplätze notwendig.

1.4.2 Ziel und Zweck

35 Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen in den gewerblichen Bereichen der Stadt in letzter Zeit und den sich daraus ergebenden Bedarfen an der Vorhaltung bzw. Nutzbarmachung neuer Entwicklungsflächen für die Ansiedelung neuer und zusätzlicher Arbeitsplätze strebt die Gemeinde die Neuausweisung von Gewerbegebieten über die Aufstellung eines Bebauungsplans an. *Vorbemerkung*

36 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt: *Projektspezifische Ziele*

- Ausweisung (zusätzlicher) gewerblicher Bauflächen,
- verträgliche Einbindung in umgebene Nutzungen

37 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel: Minimierung nachteilige Umweltwirkungen*

38 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*

39 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *geordnete städtebauliche Entwicklung*

40 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die gewerbliche Stabilisierung und der Stellung als Arbeitsplatzstandort zu leisten.

41 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*

Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.

42 Die eingangs dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. *öffentliches Interesse*

43 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf auch die Initiative durch Private zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.

44 Somit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl steht und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.

Das Bauplanungsrecht misst zunächst keinem der bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu beachtenden Belange eine höhere Bedeutung zu, als den anderen.

Allerdings hat der Gesetzgeber bestimmten Interessen (i. d. R. auf Grundlage verschiedener Normvorschriften) bereits ein hohes Gewicht gegenüber den übrigen öffentlichen Interessen beigemessen.

Das Planverfahren soll einen sachgerechten Umgang damit gewährleisten.

1.4.3 Aufgabe

45 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

46 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist. *Fehlendes Planungsrecht*

47 Die Möglichkeiten, die der § 35 bietet, sind durch die beabsichtigte Nutzungsart ausgeschlossen. *Planungsalternativen*

Eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf Grundlage einer Satzung nach § 34 BauGB ist aufgrund formaler und tatsächlicher Gegebenheiten nicht möglich.

48 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden, um eine Wirkung auf die gegenwärtigen gewerblichen Entwicklungen in der Stadt Drebkau zu entfalten.

49 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

50 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*

51 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.

52 Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.

53 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten. *Angebots-bebauungsplan*

54 Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.

Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines Bebauungsplans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

55 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

56 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021

Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
- Integrierter Regionalplan i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" i. d. F. Entwurf vom 04.10.2023
- Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ (keine Rechtskraft) i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2002

57 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

58 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*

59 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*

60 Es ist aufgrund der Lage im Bereich des Ortsteils Drebkau gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig *Grundfunktionalem Schwerpunkt*

61 Liegt aber außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“

62 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbund*

63 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*

Es sind allerdings Verkehrsfläche ausgewiesen.

64 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung GL*

Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:

65 Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
- » *(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- » *(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.*

66 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

67 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

68 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze Landesplanung*

69 G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

» *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.*

Grundsätze Regionalplanung

70 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt.

Darüber hinaus sind auch aus Sicht des Plangebers keine Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, erkennbar.

71 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Vorbemerkungen

72 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

2.2.1 Umweltrecht

Vorgaben siehe Umweltbericht

73 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

74 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

75 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

2.2.2.1 Bergrecht

Bergbauberechtigung

76 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldesnummer: 31-0160).

Das nach§§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Rechtsinhaberin des Bergwerkseigentums ist die

Lausitz Energie Bergbau AG
Vom-Stein-Straße 39
03050 Cottbus.

77 Das Bergwerkseigentum gestattet noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium des Bergwerkseigentums nicht erzeugt. Konkrete Gewinnungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Innerhalb des Tagebaus finden auf der Grundlage von Betriebsplänen (zugelassen nach § 52 BBergG) Gewinnungstätigkeiten statt.

Grundwasserbeeinflussung

78 Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Beeinflussungsbereiches der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

79 Die Grundwasserstandsentwicklung gliedert sich nach Auskunft der Lausitz Energie Bergbau AG wie folgt:

- Geländehöhe ca. + 92 ... + 95 m NHN
- vorbergbaulicher Grundwasserstand ca. + 91 ... + 92 m NHN
- Grundwasserstand 2019 ca. + 90 ... + 92 m NHN
- nachbergbaulicher Grundwasserstand ca. + 90 ... + 92 m NHN

(Die Angaben beziehen sich auf den Haupthangendgrundwasserleiter.)

Bohrlochbergbau

80 Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich eine stillgelegte Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung E StnC 1/67 der

Neptune Energy Deutschland GmbH
Waldstraße 39
49808 Lingen.

Eine Überbauung der Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss – zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall (!) mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können.

Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten.

2.2.2.2 Verkehrsrecht

2.2.2.2.1 Straßenverkehr

Straßenverkehrsrecht

81 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten gleichfalls für Landes und Kreisstraßen.

82 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszonen, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.

83 Diese Bestimmungen gelten i. d. R. nicht für Bebauungspläne, sofern die in § 9 Abs. 7 FStrG angeführten Bestimmungen

- Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen
- Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast

zutreffend sind.

84 Gleiches gilt gem. § 24 Abs. 8 BbgStrG auch sinngemäß für die Landes- und Kreisstraßen.

85 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich werden.

86 Außerhalb von Ortsdurchfahrten (OD) gelten Einschränkungen für Zufahrten oder Zugänge von Anliegergrundstücken zu Bundes- als auch zu Landes- und Kreisstraßen. Diese betreffen insbesondere Änderungen des bisherigen Zustandes durch die Planung von Baugrundstücken.

Betroffene Straßenkategorie

87 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremberger Straße“.

88 Der nicht mit Hochbauten bebaubare Bereich an einer Bundesstraße (Anbauverbotszone) beträgt 20,0 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Im Bereich bis 40,0 m (Anbaubeschränkungszone) ist eine Zustimmung des Baulastträgers erforderlich, sofern sich die betreffenden anliegenden Grundstücke außerhalb der jeweils festgelegten Ortsdurchfahrten befinden.

89 Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen.

2.2.2.2.2 Übrige Verkehrsträger

Luftfahrt

90 Das Plangebiet befindet sich ca. 10,3 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrslandeplatz (VLP) Welzow.

91 Für den VLP Welzow ist ein beschränkter Bauschutzbereich im Sinne des § 17 LuftVG bestimmt, welcher weiterhin im Umfang und den Ausmaßen des früheren Baubeschränkungsbereiches der Klasse A (Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971, GBl. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) fort gilt.

Demnach liegt das Plangebiet unterhalb des An- und Abflugsektors 21 der Start- und Landebahn 03/21 des v.g VLP. Die dort zulässige Bauhöhe beträgt von 224 m über NHN auf 234 m über NHN ansteigend.

92 Der Geltungsbereich liegt weit außerhalb von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen) gemäß § 18a LuftVG.

Sonstige Verkehrsträger

93 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

2.2.2.3 Sonstige

Planfeststellungsbeschluss Bundesstraße B 169

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

94 Gemäß "Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Bundesstraße 169n Ortsumgehung Drebkau von Bau-km 0+000 bis Bau-km 7+825 einschließlich landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen in der Stadt Drebkau im Landkreis Spree-Neiße sowie trassenferne Kompensationsmaßnahmen in den Ämtern Altdöbern im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und Lieberose im Landkreis Dahme-Spreewald" des Vorhabenträgers Brandenburgisches Straßenbauamt Cottbus (Landesbetrieb Straßenwesen) vom 20. April 2004 sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie unmittelbar angrenzend an diesen Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gemäß BNatSchG festgesetzt.

95 Die Kompensationsmaßnahmen sehen Entsiegelung (Maßnahme A 1.4), Rekultivierung (A 2), Gehölzpflanzungen ohne Heister (G 2) sowie Sukzession (G 4) vorrangig entlang der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bundesstraße und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vor.

96 Die ebenfalls ursprünglich festgesetzte Maßnahme A 8 entlang der südlichen Grabengrenze der Jehseriger Vorflut wird nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen nicht mehr umgesetzt.

97 Die planfestgestellte Bundesstraße B 169 ist aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs bereits gemäß Aufstellungsbeschluss nicht Teil des Plangebiets.

Trinkwasserversorgungsleitung

98 Durch den Süden des östlich der B 169 gelegenen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet.

Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Verlegung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgehen.

Aufgrund dessen ist der bestehende Verlauf der Leitung einschließlich eines Schutzstreifens im Bebauungsplan zu sichern. Dieser Schutzstreifen weist gemäß zuständigem Versorger eine Breite von 6 m auf.

Keine weiteren verbindlichen Vorgaben

99 Weitere verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige (fachgesetzliche) Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

Flächennutzungsplan

100 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

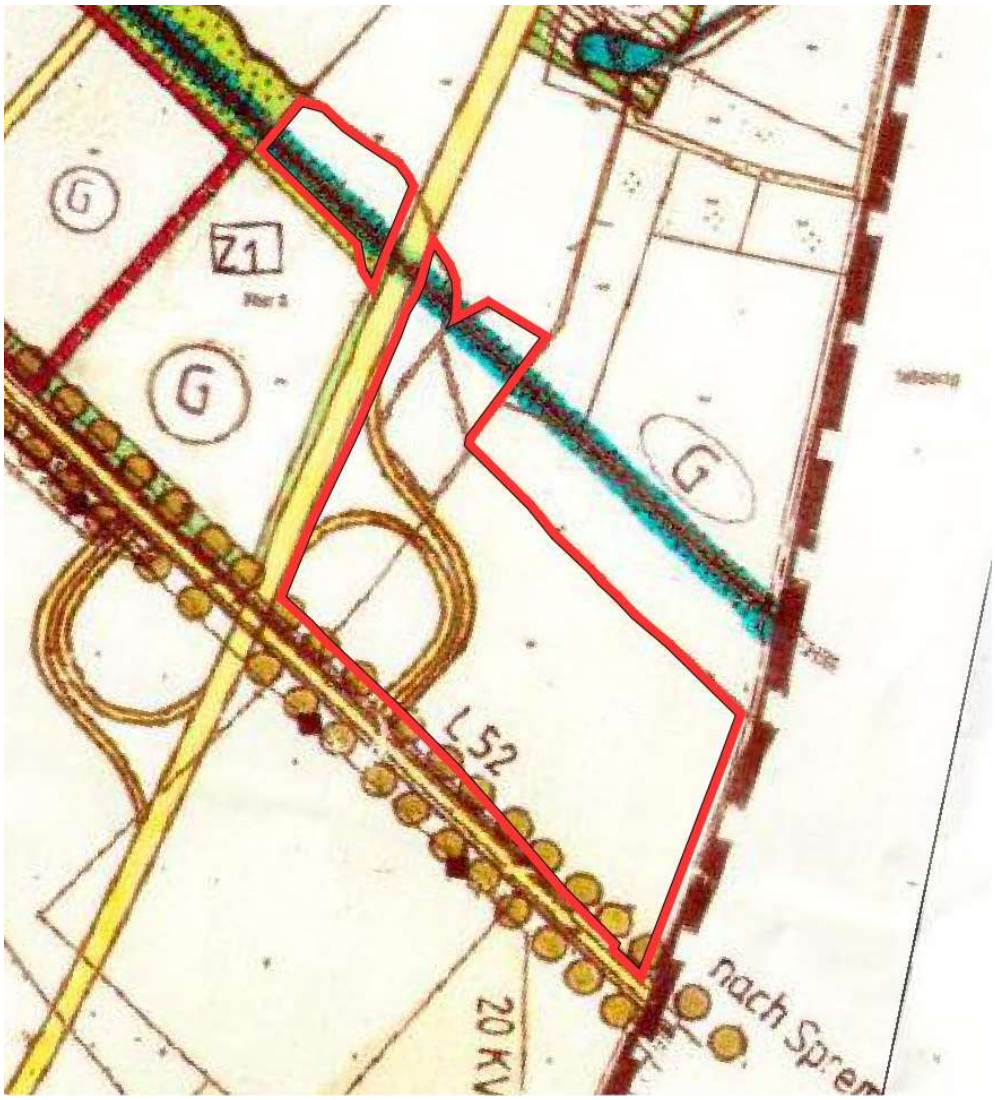
101 Im Jahr 2001 hat sich die Gemeinde Drebkau / Drjowk für ihr damaliges Territorium einen Flächennutzungsplan (FNP) gegeben. Dieser FNP wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 22.12.2001 rechtswirksam.

102 Nachfolgend wurde das Territorium von Drebkau dadurch, dass andere bis dahin selbständige Gemeinden eingemeindet wurden, vergrößert. Für die hinzugekommenen Territorien bestehen keine Flächennutzungspläne.

Aus diesen Gründen besteht in der Stadt Drebkau bisher praktisch nur ein räumlicher Teil-FNP. Dieser umfasst die Fläche des heutigen Ortsteils Drebkau der Stadt Drebkau.

103 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

104 *Ausschnitt rechtswirksamer FNP*



105 Mit Beschluss vom 02.07.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den o.g. FNP für den Ortsteil Drebkau / Drjowk, der händisch erstellt worden ist, in eine digitale Fassung zu überführen und in diesem Zuge den Plan partiell zu ändern.

Am Ende des Verfahrens soll der FNP als neue Fassung ausgefertigt und neu bekannt gemacht werden.

Es besteht kein Erfordernis, den gesamten Teil-FNP einer umfassenden Revision zu unterziehen.

106 Diese FNP-Änderung liegt momentan in der Fassung des Vorentwurfes mit Stand vom November 2024 vor.

107 Darin wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies trifft auf beide Teilbereiche des Geltungsbereichs zu.

108

109 Die Auseinandersetzung mit den Darstellungen des FNP ist im Punkt „Planrechtfertigung“ in der Begründung dargelegt.

110 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen: *B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen*

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“, 1. Änderung

111 Dieser Plan grenzt direkt südwestlich an die Teilfläche des Bebauungsplans, welche sich auf der Westseite der B 169 befindet.

Die hierfür getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung haben sich zuletzt durch die 2. Änderung, beschlossen am 21.04. 2009, geändert.

112 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

113 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von Bebauungspläne relevant sein.

114 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

115 Nicht im Bebauungsplan, sondern bei der Realisierung von Vorhaben sind u. U. zum gegebenen Zeitpunkt wirksame, auf kommunaler Ebene greifende, Vorschriften zu berücksichtigen. *Sonstige formelle Planungen*

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

116 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*

117 Die gewerbliche Situation und Entwicklung wird von der Stadt im Rahmen des erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Drebkau 2030/2035“ betrachtete. Dieses liegt in der Finalfassung aus dem Mai 2020 vor. *INSEK*

118 Darin wird im Anschnitt zur Bestandsanalyse unter Punkt 2.2 herausgearbeitet, dass zum einen die Stadt durch ihre Lage an der Bahnstrecke Cottbus-Dresden und an der B 169 (als Querverbindung zwischen A 13 und A 15 gute Voraussetzungen für die Ansiedelung von Industrie und Gewerbe bietet. Dies wird als deutlicher Standortvorteil festgehalten.

Daneben wird in der Bestandsanalyse festgestellt, dass das an der B 169 gelegene Gewerbegebiet „Spremberger Straße“ bereits gut ausgelastet ist. Der vorliegende Bebauungsplan wird an dieser Stelle des INSEK als aktive Planung zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Spremberger Straße“ beschrieben.

119 Im weiteren Verlauf stellt das INSEK unter Punkt 3.2 im Rahmen einer SWOT-Analyse die Gewerbeflächenentwicklung, verbunden mit der Lage an den leistungsfähigen Verkehrsachsen (B 169, Bahnstrecke) als Stärke der Stadt Drebkau dar.

120 In der Folge werden durch das INSEK auch Maßnahmen zur gewerblichen Entwicklung beschrieben (siehe Punkt 4.1.4). Dabei wird festgehalten, dass ein Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Drebkau im Umfeld der B 169 mit guter Straßenanbindung sein soll. Dies hat über die Aufstellung von Bebauungsplänen zu erfolgen.

121 Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. *parallele Fachplanungen*

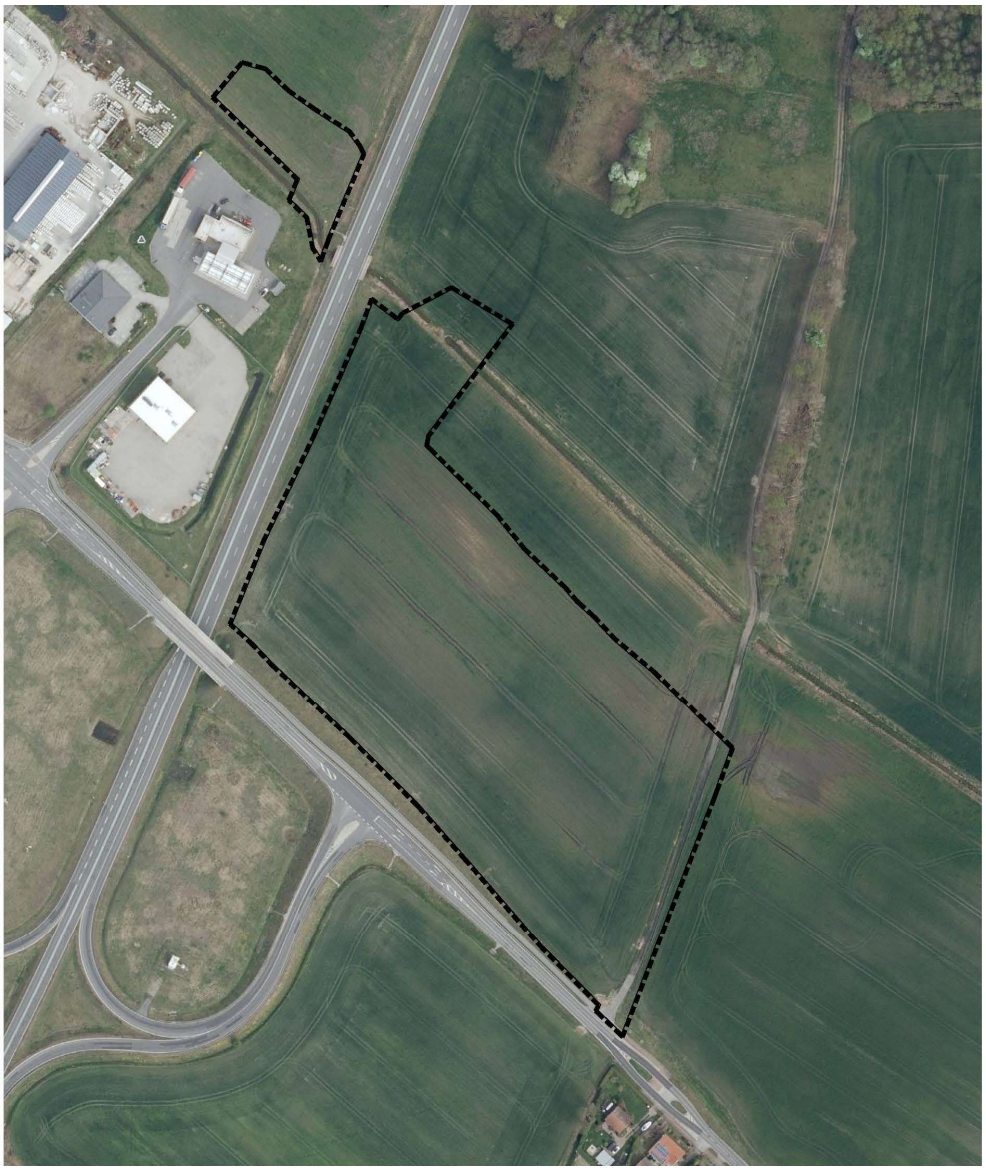
Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

122 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

123 *Standort*



124 Das Plangebiet ist durch ein leichtes Gefälle geprägt. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Es fällt erkennbar von Südosten nach Nordwesten ab. In der Teilfläche östlich der B 169 bestehen somit Höhen zwischen 95,20 m über NHN und 92,80 M über NHN. In der Teilfläche westlich der B 169 dagegen liegt die Geländehöhe bei 92,20 m bis 92,60 m über NHN.

3.2 Umweltbedingungen

125 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Vorbemerkungen*

126 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das Immissionen, die sich aus der Nähe zur B 169 und des westlich gelegenen Gewerbegebiets ergeben.

Bestehenden, umfangreiche Versiegelungen sind nicht vorhanden.

127 Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

128 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung Umweltzustand*

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

129 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

130 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter Verkehr*

- A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław)
- B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)

erschlossen.

131 Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen enthalten.

Die zu beplanenden Flächen werden über die südlich angrenzende Landesstraße L 52 / „Spremberger Straße“ erschlossen. Diese besitzt unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs einen ausgebauten Knotenpunkt mit der zwischen den Geltungsbereichsteilen verlaufenden B 169.

Eine direkte Anbindung von der B 169 zu den Flächen im Geltungsbereich besteht nicht.

132 Der Teilbereich des Geltungsbereichs westlich der B 169 kann einzig über die weiteren, angrenzenden Landwirtschaftsflächen erschlossen werden. (Öffentliche) Wege als Zuwegung bestehen nicht.

133 Durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft direkt an der südöstlichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient.

134 Das Plangebiet ist über den in ca. 1,6 km Luftlinie gelegenen Bahnhof „Drebkau“ an die Eisenbahnstrecke Bahnstrecke Großenhain–Cottbus (Cottbus ↔ Dresden) angebunden. *überörtliche Eisenbahnstrecken*

Dadurch bestehen Verbindungen nach Cottbus und weiter in Richtung Berlin und Frankfurt/Oder sowie nach Ruhland und weiter in Richtung Falkenberg/Elster, Leipzig und Dresden.

135 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die an der L 52 / „Spremberger Straße“ im Ortsteil Merkur gelegenen Bushaltestelle „Jehserig, Merkur“ (in ca. 120 m Entfernung zum Geltungsbereich. *ÖPNV*

136 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. *Radverkehr*

Entlang der L 52 / „Spremberger Straße“ verläuft diesbezüglich auf der Nordseite der Straße ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der in das Zentrum des Ortsteils Drebkau sowie in den Ortsteil Merkur führt. *Fußgänger*

In letzterem befindet sich unmittelbar an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs an der L 52 eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

137 Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich der B 169 und der Wohnbebauung südöstlich des Plangebiets in Form des Ortsteils Merkur ist davon auszugehen, dass grundlegende Ver- und Entsorgungsleitungen in räumlicher Nähe vorhanden sind. *Stadttechnik*

138 Durch den Süden des östlich der B 169 gelegenen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet.

Eine Versorgung des Plangebietes ist gemäß Mitteilung des zuständigen Versorgers jedoch nur mit größeren Investitionen in das Trinkwassernetz möglich. Diese sind von Seiten des Versorgers momentan nicht eingeplant.

139 Ebenso ist die Schmutzwasserableitung nicht gesichert. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich in mindestens 300 m Entfernung in der von Westen zulaufenden

Spremberger Straße. Ein Anschluss der Flächen im Geltungsbereich ist nur mit größeren Investitionen möglich. Diese sind von Seiten des Versorgers momentan nicht eingeplant.

140 Der Geltungsbereich wird durch eine Telekommunikationsleitung tangiert. Somit besteht grundsätzlich eine Versorgbarkeit.

141 Das anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

142 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig grundsätzlich ver- und entsorgt werden. Es sind jedoch Anpassungs- und Erweiterungsarbeiten an den bestehenden Netzen und Anlagen vorzunehmen, die von den zuständigen Versorgern gegenwärtig nicht eingeplant sind.

3.4 Nutzung

143 Die Flächen innerhalb des Plangebiets und auch größtenteils die umgebenen Areale dienen schon seit Jahrzenten dem aktiven und intensiven Ackerbau und gelten somit als bauplanerischer Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

3.4.1 Art der Nutzung

144 Die größere Teilfläche des Geltungsbereichs, östlich der B 169, stellt dabei, mit Ausnahme der Flächen nördlich der Jehseriger Vorflut, eine eigenständige Ackerfläche dar, die nicht direkt im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen bewirtschaftet werden kann. Die beschriebenen Flächen nördlich der Vorflut (beiderseits der B 169) werden momentan im Zusammenhang mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet.

145 Im Geltungsbereich liegen Ackerzahlen zwischen 18 und 25 vor. Aufgrund der Einordnung der Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der östlichen Teilfläche als Grünland werden dort Grünlandzahlen von 32 bzw. 33 ausgewiesen.

146 Durch den nordwestlichen Bereich der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs (östlich der B 169) und entlang der südlichen Grenze der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft mit der Jehseriger Vorflut ein Entwässerungsgraben.

147 Westlich schließt sich ein bereits bestehendes Gewebegebiet an. Die hierfür getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung haben sich zuletzt durch die 2. Änderung, beschlossen am 21.04. 2009, geändert.

Abweichend von § 8 BauNVO ist in diesem B-Plan die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig, Beherbergungsstätten sind allgemein zulässig bis zu maximal 10 Betten. Vergnügungsstätten sind als Ausnahme zulässig zur Errichtung eines Spiel- und Entertainmentcenters mit maximal 36 Spieleautomaten.

148 Gleichzeitig grenzt unmittelbar an die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs jenseits der Landesstraße die Wohnsiedlung Merkur an. Diese ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Hinzu kommen einzelne, kleinteilige gewerbliche Nutzungen.

3.4.2 Maß der Nutzung

149 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage im Außenbereich und der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sehr gering. Es bestehen nur Versiegelungen im Bereich der Zufahrt zur L 52.

150 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

151 Innerhalb des angrenzenden Gewerbegebiets sind Überbauungen von bis zu 60% der bebaubaren Fläche mit einer Baumassenzahl (BMZ) bis zu 8,0 möglich. Die Höhe der baulichen Anlagendarf dabei 108 m über NN nicht überschreiten.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.

Zurzeit liegt der Grad der Bebauung aber unter dem rechtlich zulässigen.

152 Die Wohnsiedlung Merkur ist vorwiegend von Ein- bis Zweifamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen zuzüglich Nebengebäude geprägt.

Innerhalb der Siedlung bestehen dabei noch einige Nachverdichtungspotenziale.

3.5 Sonstige Randbedingungen

153 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.

Baugrund

154 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wider. *Grundstückssituation*

155 Die Grundstückszuschnitte und –größen sind für die beabsichtige Nutzung geeignet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im äußersten Süden im Zufahrtsbereich von der L 52, in privatem Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

156 Durch den Süden des östlich der B 169 gelegenen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet. *Nutzungsbeschränkungen*

Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Verlegung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgehen.

Aufgrund dessen ist der bestehende Verlauf der Leitung einschließlich eines Schutzstreifens im Bebauungsplan zu sichern.

157 Durch den nordwestlichen Bereich der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs (östlich der B 169) und entlang der südlichen Grenze der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft mit der Jehseriger Vorflut ein Entwässerungsgraben.

Zudem bestehen im Norden und im Osten verrohrte Gräben, die den Geltungsbereich berühren.

Zu diesen und dem offenen Entwässerungsgraben sind entsprechende Gewässerrandstreifen zu beachten und eine Bewirtschaftung und Pflege der Anlagen durch den zuständigen Gewässerverband zu ermöglichen.

158 Durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft direkt an der südöstlichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient.

Dieser ist auch zukünftig für diese Nutzung zu erhalten.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

Vorbemerkung

159 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen grundsätzlich der Ausweisung eines Gewerbegebiets und somit der Ansiedelung von Gewerbebetrieben dienen.

Aufgrund des geteilten Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll die konkrete Nutzung der Teilbereiche differenziert erfolgen. Während das forcierte Gewerbegebiet in dem deutlich größeren Teilbereich östlich der B 169 umgesetzt werden soll, werden die Flächen im kleineren Teilbereich westlich der B 169 für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Art der Nutzung

160 Zwar ist das Ziel des Bebauungsplans die Festsetzung eines Gewerbegebiets, jedoch soll die genaue Art der Nutzung differenziert betrachtet werden. So soll zudem die Lage des Standortes an sich berücksichtigt werden, mögliche Immissionen auf angrenzende Nutzungen reduziert werden und eine Förderung verkehrsaffiner Nutzungen erreicht werden.

In diesem Zuge ist auch die Unterteilung des geplanten Gewerbegebiets in Teilflächen vorgesehen.

161 Mit Blick auf die verkehrsgünstige Lage am Knotenpunkt mit der B 169 sollen gerade Betriebe aus der Logistikbranche sowie anderweitige verkehrsaffine Gewerbe gezielt ermöglicht werden.

Zu verkehrsaffinen Nutzungen zählen neben Betrieben des Speditions- und Logistikgewerbes z.B. auch Beherbergungsbetriebe sowie Tankstellen, die ebenfalls eine gute verkehrliche Anbindung benötigen.

162 Gleichzeitig sollen die Nutzungsarten ausgeschlossen werden, die an einem anderen Standort im Stadtgebiet erkennbar besser aufgehoben sind. Darunter fallen vor allem solche, die in zentralen Lagen der Stadt Drebkau zu verorten sind (z.B. Einzelhandel). Damit soll eine Konkurrenzwirkung verhindert werden.

163 Um bereits generell übermäßige Immissionen auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden, sollen die zentralen Inhalte des erarbeiteten Schallschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies wirkt sich indirekt auch auf die Bandbreite der zulässigen Nutzungsarten aus.

In Bezug auf diese Thematik soll auch die oben beschrieben Einteilung des Gewerbegebiets herangezogen werden. In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.

Maß der Nutzung

164 Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind solche Nutzungsparameter vorgesehen, die die oben beschriebenen, vorrangig am Standort vorgesehenen Nutzungsarten ermöglichen und gleichzeitig möglichst alle notwendigen umweltbezogenen Maßnahmen, die zum Ausgleich der ermöglichten Eingriffe notwendig sind, innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden können.

Hintergrund ist, dass sich im Laufe des Verfahrens und den begleitenden Abstimmungen herausgestellt hat, dass keine externen Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verfügung stehen oder akquiriert werden können.

165 Diese Problematik schlägt sich vor allem bei der Bestimmung der maximalen baulichen Dichte nieder. Grundsätzlich wird angestrebt, in einem Gewerbegebiet eine möglichst hohe Dichte, heißt eine umfangreiche Versiegelung / Überbauung zu ermöglichen. Im vorliegenden Fall wird dieser Versiegelungsgrad jedoch soweit reduziert, dass all aufgrund dieser Neuversiegelungen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich untergebracht werden können. Aufgrund fehlender Entsiegelungsoptionen im Geltungsbereich werden dabei Pflanz- bzw. Extensivierungsmaßnahmen angestrebt.

In der Folge führt dies zu einer relativ geringen im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Dichte. Im vorliegenden Fall kann dies jedoch deshalb kompensiert werden, dass ohnehin sehr spezifische Gewerbeansiedelungen im Geltungsbereich vorgesehen sin. So können die anvisierten Ansiedelungen im Logistik- und Speditionsbereich auch so umgesetzt werden, dass mit der Höhe verstärkt die dritte Demission genutzt wird. Gleiches gilt auch für die möglichen weiteren verkehrsaffinen Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe.

166 Im vorliegenden Fall geht das Planungskonzept von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Gewebegebiet von 12 m aus.

Dieser Wert bietet ausreichend Spielraum für eine typische Bebauung eines Gewerbegebiets mit Hallen und Verwaltungsgebäuden, aber auch für spezielle technische Anlagen.

Größere Höhen sollen mit Blick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild und mit Blick auf die nahe Wohnbebauung im Südosten und die dabei zu beachtende bedrängende Wirkung verhindert werden.

167 Die Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets soll dagegen möglichst flexibel gehalten werden. So sollen nur die Flächen von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen werden, die aufgrund weiter unten beschriebener Pflanzmaßnahmen sowie der zu beachtenden Anbauverbotszonen der angrenzenden Straßen ohnehin nicht bebaut werden können.

Sonstige Nutzungsaspekte

168 Auf den Flächen in beiden Geltungsbereichsteilen, die sich nördlich der Jehseriger Vorflut befinden, ist keine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Diese Flächen können aufgrund der Lage jenseits des Grabens nur sehr aufwendig verkehrlich erschlossen werden und bieten aufgrund ihres Zuschnitts nur begrenzte Möglichkeiten zur Umsetzung von Gewerbeflächen.

4.2 Erschließung

verkehrliche Erschließung

169 Die Erschließung der Fläche des Baugebietes wird primär im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Wirtschaftsweg vorgesehen.

Für die straßenverkehrliche Anbindung des geplanten Gewerbegebiets wird die Landestraße L 52 genutzt. Über den nahegelegenen Knotenpunkt der L 52 mit der B 169 wird diese ebenfalls zur (großräumlichen) Anbindung genutzt werden. Eine Erschließung direkt über B 169 ist aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich und daher nicht vorgesehen.

170 Für die Anbindung der Flächen im Geltungsbereich an die L 52 wird die bestehende Zufahrt zum Wirtschaftsweg in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs genutzt.

171 Der durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs direkt an der südöstlichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg verlaufende Wirtschaftsweg, der der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient, soll zusätzlich langfristig erhalten werden.

Dieser Wirtschaftsweg soll auch weiterhin rein der Erschließung angrenzender Landwirtschafsflächen dienen. Damit ist der Nutzerkreis dieses Wegs klar begrenzt, was sich in der entsprechenden Festsetzung zur Verkehrsfläche widerspiegeln soll.

172 Eine weitere Differenzierung der verkehrlichen Erschließung innerhalb des geplanten Gewerbegebiets soll mit Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ansiedelung verschiedener Gewerbe nicht vorgenommen werden.

Auch bei einer entsprechenden möglichen Parzellierung der Flächen ist die Umsetzung einer Zuwegung zu allen Teilbereichen des Gewerbegebiets möglich.

173 Eine Anbindung des geplanten Gewerbestandortes an den öffentlichen Personennahverkehr soll über die bestehende Bushaltestelle „Jehserig, Merkur“, 120 m südöstlich des Geltungsbereichs an der L 52 umgesetzt werden.

Im Bereich der Haltestelle besteht bereits eine Straßenquerung für Fußgänger und Radverkehr.

174 Diese Querung ist Teil des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs, der für die nichtmotorisierte Verkehrserschließung genutzt werden soll.

stadttechnische Erschließung

175 Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich der B 169 und der Wohnbebauung südöstlich des Plangebiets in Form des Ortsteils Merkur ist davon auszugehen, dass grundlegende Ver- und Entsorgungsleitungen in räumlicher Nähe vorhanden sind.

Für den Anschluss neu zu errichtender baulicher Anlagen im Geltungsbereich sind jedoch für verschiedenste Medien Ausbau- und Anpassungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen und Netze notwendig.

176 Gemäß zuständigem Trinkwasserversorger sind Erweiterungsinvestitionen an der Druckerhöhungsstation „Drebkau-Ost“ erforderlich, um eine Trinkwasserversorgung im Bereich des geplanten Gewerbegebiets sicherstellen zu können.

Geplant ist, diese Maßnahmen, in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen, um eine Versorgung mit Trinkwasser sicherstellen zu können.

177 Auch die vom Versorger mitgeteilten erforderlichen Ausbaumaßnahmen im Bereich der Schmutzwasserentsorgung sollen umgesetzt werden. Es ist damit ein Anschluss an die bestehende zentrale Schmutzwasserentsorgung im Bereich der „Spremberger Straße“ westlich der B 169 vorgesehen.

Eine dezentrale Lösung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht angestrebt.

178 Das anfallende Niederschlagswasser soll auch weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dafür sind ggf. Entwässerungsanlagen in Form von Mulden- oder Rigolensystemen umzusetzen.

Ein Anschluss an eine zentrale Regenwasserentsorgung ist genauso wenig vorgesehen wie die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Jehseriger Vorflut.

4.3 Umweltkonzept

179 Grundsätzlich ist vorgesehen den Bebauungsplan so auszugestalten, dass zum einen eine verträgliche Einbindung der Vorhabenfläche am Standort und mit Blick auf die angrenzenden Nutzungen erreicht wird und zum anderen möglichst alle notwendigen umweltbezogenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden.

Hintergrund ist, dass sich im Laufe des Verfahrens und den begleitenden Abstimmungen herausgestellt hat, dass keine externen Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verfügung stehen oder akquiriert werden können.

180 So ist eine Eingrünung des geplanten Gewerbegebiets in Richtung Norden und Osten, also in Richtung der freien Landschaft vorgesehen. In Richtung Westen soll keine solche Maßnahme umgesetzt werden, da dort die B 169 und im Weiteren das bestehende Gewerbegebiet mit ähnlicher Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild angrenzt.

In Richtung Süden ist aufgrund der Anrampung im Verlauf der Landesstraße L 52 keine allzu große Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Vorhabenfläche zu erwarten und daher keine Eingrünung vorgesehen.

181 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Schutzgüter sind neben der Heckenpflanzung Extensivierungsmaßnahmen vorgesehen. Für diese Maßnahmen sollen in erster Linie solche Flächen im Geltungsbereich genutzt werden, die aufgrund anderer Bestimmungen und fachgesetzlicher Vorgaben nicht für die Errichtung baulicher Anlagen genutzt werden können.

Darunter fallen in erster Linie die Flächen im Bereich der Anbauverbotszonen der L 52 und der B 169. Ergänzt werden diese durch die Flächen im Verlauf der querenden Trinkwasserversorgungsleitung, welche ebenfalls ohnehin von Bebauung freizuhalten sind.

182 Extensivierungsmaßnahmen werden darüber hinaus gezielt auf den Flächen in beiden Geltungsbereichsteilen festgesetzt, die sich nördlich der Jehseriger Vorflut befinden. Diese Flächen können aufgrund der Lage jenseits des Grabens nur sehr aufwendig verkehrlich erschlossen werden und bieten aufgrund ihres Zuschnitts nur begrenzte Möglichkeiten zur Umsetzung von Gewerbeflächen.

183 Die weiteren, aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Eingriffen vorrangig in das Schutzgut Boden zum Ausgleich notwendigen Extensivierungsmaßnahmen werden zwar hinsichtlich des nötigen Mindeststandards und des quantitativen Umfangs bestimmt, nicht jedoch hinsichtlich der Verortung im Geltungsbereich. Die Lage kann folglich auf die konkreten baulichen Anlagen angepasst werden.

184 Im Rahmen der Ausweisung sowohl des eigentlichen Gewerbegebiets als auch der begleitenden Pflanzmaßnahmen werden die Verläufe der Jehrseriger Vorflut und der weiteren verrohrten Gräben sowie die entsprechenden Gewässerrandstreifen beachtet und freigehalten.

Die Gewässerrandstreifen sollen jedoch für die geplanten Extensivierungsmaßnahme herangezogen werden.

185 Der Verlauf der Jehseriger Vorflut wird dabei im jetzigen Bestand als Wasserfläche festgesetzt.

186 Um bereits generell übermäßige Immissionen auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden, sollen die zentralen Inhalte des erarbeiteten Schallschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf diese Thematik soll auch die oben beschrieben Einteilung des Gewerbegebiets herangezogen werden. In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.

4.4 Ortsbild

187 Ähnlich wie schon im Abschnitt zum Umweltkonzept beschrieben ist grundsätzlich vorgesehen den Bebauungsplan so auszugestalten, dass zum einen eine verträgliche Einbindung der Vorhabenfläche am Standort und mit Blick auf die angrenzenden Nutzungen erreicht wird.

188 Um eine solch verträgliche Einbindung in das Ortsbild zu erreichen, wird in erster Linie die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß begrenzt, welches dem Standort und gleichzeitig den geplanten Nutzungen angemessen ist.

189 Ergänzt wird diese Maßnahme durch die bereits aufgrund der Eingriffsbewältigung geplanten Eingrünung in Form einer Hecke in Richtung Norden und Osten.

Aufgrund der Verortung der Zufahrt von der L 52 an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs ist jedoch keine Eingrünung in direkter Richtung zur angrenzenden Bebauung des Ortsteils Merkur vorgesehen.

190 Um an dieser Stelle jedoch Störungen begrenzen zu können, werden Regulierungen zur Umsetzung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit sollen Störungen durch Werbeanlagen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung, aber auch auf den Verkehr auf der L 52 und der B 169 verhindert werden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

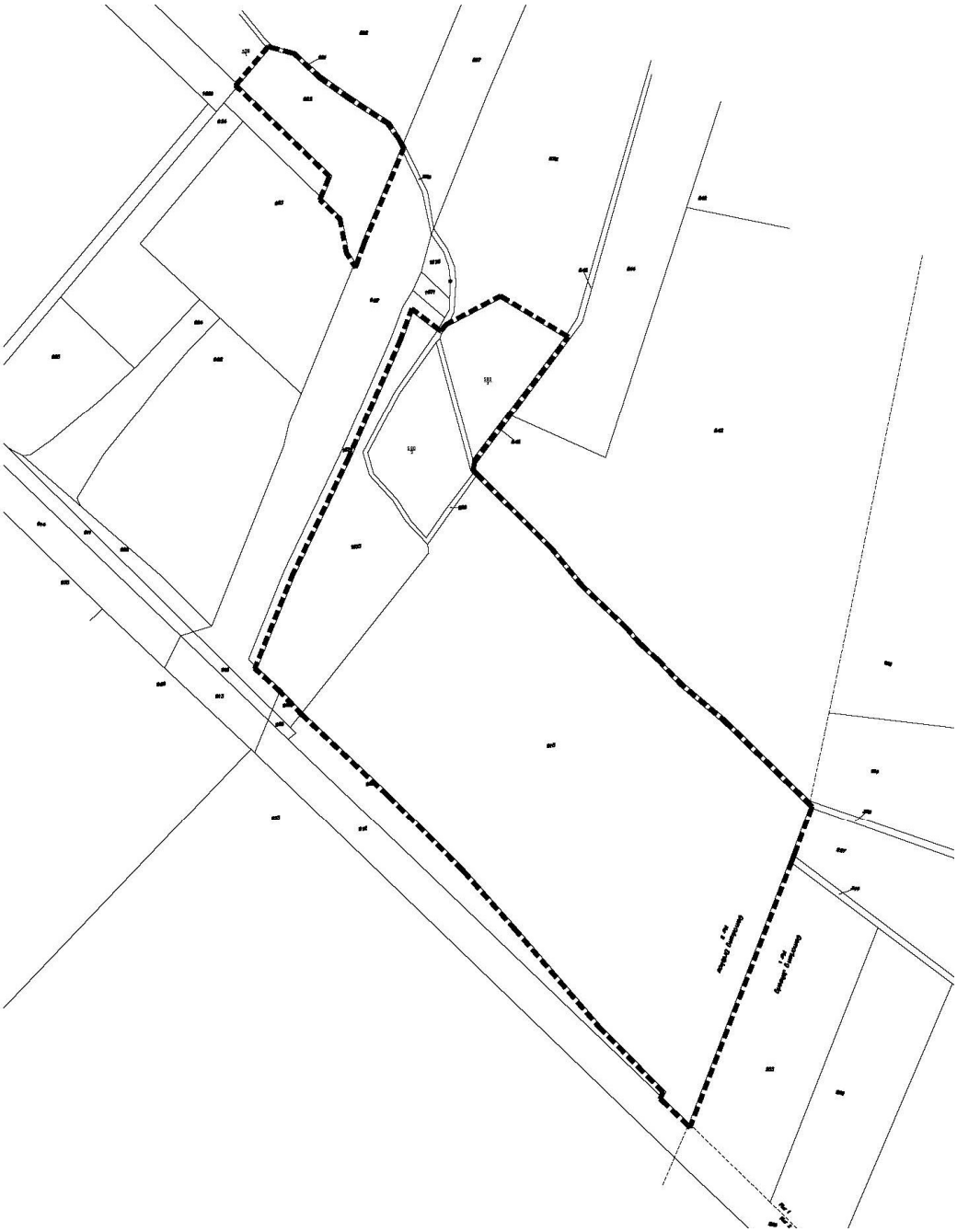
191 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können.

Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst.

192 *Planzeichnung*

5.1 Geltungsbereich

193 *Geltungsbereich*



194 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen und für notwendige Ausgleichsmaßnahmen benötigte Flächen. *Geltungsbereich*

195 Dabei wird der Geltungsbereich aus zwei, räumlich voneinander getrennten Teilbereiche gebildet.

Der größere Teil des Geltungsbereichs liegt auf der Ostseite der B 169, der kleinere Teilbereich auf der Westseite.

196 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Abgrenzung*
- Im Norden durch weitere landwirtschaftliche Ackerflächen beiderseits der B 169,
- im Osten durch weitere landwirtschaftliche Ackerflächen nördlich der L 52 / „Spremberger Straße“,
- im Süden durch die L 52 / „Spremberger Straße“ bzw. im Südwesten durch das Betriebsgelände der Tankstelle im Gewerbegebiet „Spremberger Straße“ und
- im Westen durch das Gewerbegebiet „Spremberger Straße“.
-

197 Explizit nicht dem Geltungsbereich zugeschlagen worden sind die Flurstücke / Anlagen der B 169, welche sich zwischen den beiden Teilbereichen des Geltungsbereichs befinden. Darin mit eingeschlossen sind die straßenbegleitenden Flurstücke, auf denen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der B 169 umzusetzen sind.

198 Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen zu Flächen in den Randbereiche der angrenzenden Bundesstraße B 169 fand eine Teilung und Veräußerung von Flurstücken im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer statt. *Anpassung Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens*

Infolgedessen wurden im Juli 2025 neue Flurstücke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gebildet. Im selben Zug wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich um die neu gebildeten Flurstücke reduziert, für die kein Zugriff mehr bestand.

199 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkten der Flurstücke. *Grenzwahl*

200 Abweichen davon folgt die südliche Grenze des Teilbereichs westlich der B 169 nicht den dortigen Flurstücksgrenzen, sondern den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ bzw. der 1. und 2. Änderung. Schon die Geltungsbereichsgrenzen dieses Bebauungsplans folgen in diesem Bereich nicht den Flurstücksgrenzen und erstreckt sich aufgrund dessen bis auf das Flurstücks 922, welches mit in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogen werden soll.

201 Um keine Widersprüche zwischen den beiden Bebauungsplänen zu erzeugen bzw. die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ bzw. der 1. und 2. Änderung unberührt zu lassen, werden die Bereiche des Flurstücks 922, die schon durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“ bzw. der 1. und 2. Änderung überplant werden, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

Es handelt sich dabei lediglich um weitere Flächen des Grabens „Jehseriger Vorflut“, die nicht essentiell für die Planungsziele sind.

202 Die entsprechenden Eckepunkte des Geltungsbereichs, die aufgrund der Abgrenzung nicht deckungsgleich mit den Eckpunkten der Flurstücke sind, werden jeweils mit Koordinaten versehen, die wie folgt bestimmt sind: *Koordinaten Eckpunkte*

203

Punkt	Ostwert	Nordwert
a	**447292.19**	**5722020.54**
b	**447288.06**	**5722010.50**

5.2 Flächennutzung

204 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*
- Verkehrsflächen
- Gewerbegebietsflächen
- Wasserflächen

5.3 Verkehrsflächen

205 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. *Vorbemerkung*

206 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung

und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

207 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben

Eigentum

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden.

Widmung

5.3.1 Art der Verkehrsflächen

208 Die Verkehrsflächen werden in erster Linie durch die bestehenden Anlagen im äußersten Südosten des Geltungsbereichs gebildet. Darunter fallen die dort bestehende Feldzufahrt von der L 52 / „Spremberger Straße“ sowie der die L 52 begleitende Radweg.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Diese sind im Bestand bereits vorhanden und liegen aufgrund des Zuschnitts der Flurstücke bzw. der Abgrenzung des Geltungsbereichs innerhalb dieses.

209 Die entsprechenden Flächen werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** festgesetzt.

Festsetzung Öffentliche Straßenverkehrsfläche

210 Zudem verläuft durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs direkt an der südöstlichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient.

Private Straßenverkehrsfläche

Dieser ist auch zukünftig für diese Nutzung zu erhalten.

211 Um eine möglichst unzerschnittene Gewerbefläche umsetzen zu können, wird der bestehende Wegeverlauf an den Verlauf der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze angepasst.

Festsetzung Private Straßenverkehrsfläche

Dort wird eine **private Verkehrsfläche** in einer Breite von 5 m festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung ist weder gewollt noch notwendig.

Diese Breite ist ausreichend, dass der dort stattfindende landwirtschaftliche Verkehr den Weg weiter als Zuwegung zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen nutzen kann.

212 Wie im Planungskonzept beschrieben, soll dieser Wirtschaftsweg auch weiterhin rein der Erschließung angrenzender Landwirtschafsflächen dienen. Damit ist der Nutzerkreis dieses Wegs klar begrenzt.

Festsetzung Besondere Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr

Um diesen Umstand zu verdeutlichen, wird ein **besondere Zweckbestimmung** der privaten Verkehrsfläche bestimmt. Für den Wirtschafsweg wird eine Zweckbestimmung **„landwirtschaftlicher Verkehr“** festgesetzt.

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

213 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

214 Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Festsetzung Straßenbegrenzungslinie

Die Lage der neu zu bildenden **Straßenbegrenzungslinien** folgt nicht den Flurstücksgrenzen, sondern wird anhand der Nutzungsgrenzen bzw. der Abgrenzung der baulichen Anlagen des Radwegs / der Zufahrt bestimmt.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

215 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

216 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

5.4.2 Gewerbegebiet (GE)

217 Vorliegend entspricht die Kategorie des Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO dem, was der Plangeber mit dem Planvorhaben verwirklichen will. *Vorbemerkung*

218 Ein GE-Gebiet ist vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Dabei geht es nicht nur um das produzierende oder verarbeitende Gewerbe, einschließlich des Handwerks, sondern auch um Dienstleistungsunternehmen.

219 In dieser Baugebietskategorie sind, im Gegensatz zu Industriegebieten, nur Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigen. Das GE-Gebiet ist offen für solche Gewerbebetriebe, die in einem Mischgebiet mit Rücksicht auf das Wohnen nicht mehr zugelassen werden können, die aber auch nicht derart belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet zugelassen werden können.

Im GE-Gebiet ist damit ein geringerer Störgrad zulässig, als in einem GI-Gebiet.

Ein GE-Gebiet ist also der typische Standort für Betriebe, die selbst einen gewissen Schutz vor übermäßigen Immissionen benötigen.

220 Maßstab für den Störgrad der zulässigen Nutzungen in einem GE-Gebiet sind die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

221 Nachfolgende Punkte sind zusätzlich zur anschließenden Abarbeitung und Modifizierung des Nutzungskatalogs zu beachten:

222 Bei der Prüfung der Zulässigkeit von konkreten Vorhaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde wird von einer „typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung“ ausgegangen. *Typisierende Betrachtung*

Das bedeutet, dass ein bestimmtes im entsprechenden Baugebiet an sich unzulässiges Vorhaben dennoch zulässig sein kann, wenn der Antragsteller nachweist, dass die konkreten Auswirkungen atypisch sein werden.

223 Das kann z. B. mit der Anwendung des neuesten Standes der Technik bei der Minderung von Emissionen möglich sein.

224 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. *Unzulässigkeit im Einzelfall*

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

225 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

5.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog

226 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Rechtsgrundlage Modifizierung*

227 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

228 Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.

229 Dazu ist zu prüfen, welche Arten der in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind. Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO.

230 Kein Regelungsbedarf besteht vorliegend bei den folgenden, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO: *Kein Regelungsbedarf*

- Lagerhäuser & Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

231 Modifizierungen sind dagegen bei den folgenden Nutzungsarten notwendig: *Regelungsbedarf*

- Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie),
- Öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Gewerbebetriebe aller Art

232 Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet. Dies betrifft im Falle eines GE-Gebiets solche Betriebe, die nicht erheblich belästigend sind.

233 Gewerbebetriebe aller Art werden im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig sein.

Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden. Siehe dazu Ausführungen zu weiteren Modifizierungen weiter unten.

234 In einem Gewerbegebiet beinhaltet die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ auch solche Nutzungen, die in den anderen Baugebietskategorien gesondert ausgewiesen sind.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die Industrie- und Gewerbegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden, die auf diese Gebietsart angewiesen sind.

Auch muss die Gemeinde sichern, dass die Planungsziele hinsichtlich der speziellen Entwicklungsrichtung des Plangebietes durchgesetzt werden.

Städtebauliche Gründe

235 Der § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bietet die Möglichkeit, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung zu differenzieren.

Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den folgenden Zielen

- Schutz der verschiedenen Arten von Betrieben voreinander, um innergebietlichen Nachbarschaftsschutz zu sichern
- Gebietsübergreifend Flächen außerhalb des Plangebietes zu schützen
- Artverwandte und sich ergänzende Nutzungen zusammenfassen.

(Einzel-) Handelsbetriebe

236 Auf Grund der Ziele der Planung ist es erforderlich für die unter „Gewerbebetriebe aller Art“ fallende Nutzungsart der (Einzel-) Handelsbetriebe detaillierte Regelungen zu treffen.

237 Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie wären demnach ohne spezifische Regelungen im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten dagegen grundsätzlich nicht zulässig.

238 Die Stadt will zudem die bevölkerungsnahe Versorgung der Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem Standort der Einzelhandel ansiedelt. Der betrachtete Gewerbestandort soll sich nicht zu einem Handelsplatz entwickeln.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment werden in der Folge im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

239 Eingeschränkte Möglichkeiten zum Vertrieb von Waren an Endverbraucher soll jedoch auch außerhalb des an die Produktion im Plangebiet angeschlossenen Werksverkaufs ermöglicht werden. So kann das eigene Produktionsangebot der Betriebe vor Ort um einzelne Waren ergänzt werden.

Um die oben beschriebene Nahversorgung in zentralen Siedlungsbereichen nicht zu untergraben, soll sich das Warenangebot jedoch nur auf ein nicht-nahversorgungsrelevante Sortiment beschränken. Der ebenfalls angesprochenen Sorge einer Dominanz von Handel im Plangebiet soll mit einer Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 100 m² für diese nicht-nahversorgungsrelevanten Waren begegnet werden. Diese Größe wird als dem Standort passend angesehen.

240 Unter die Regelung zu Einzelhandelsbetreiben fallen auch solche Großhandelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und etwaige Auswirkungen mit diesen vergleichbar sind.

241 Davon nicht erfasst wird der Großhandel, dessen wirtschaftliche Tätigkeit im Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher liegt. Dieser fällt unter die Nutzungsart der „Gewerbebetriebe aller Art“ und ist in der Folge allgemein zulässig.

242 Eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden (Werksverkauf, Annexhandel), kann für den Herstellerbetrieb von großem Vorteil sein.

Da der Werksverkauf in der Regel der Hauptnutzung (Produktion) untergeordnet ist, handelt es sich bei derartigen Einrichtungen allgemein um eine Nebenanlage, die im Gebiet zulässig ist.

Öffentliche Betriebe

243 Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und die vorrangig der Daseinsvorsorge dienen.

244 Solche, der Allgemeinheit bzw. einer breiten Öffentlichkeit dienenden Nutzungen sind im Sinne einer Nahversorgung und mit Blick auf den damit verbundenen Verkehr in zentralen Bereichen des Siedlungsgebiets besser aufgehoben.

Auch sind keine unter diese Kategorie fallenden Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden, die evtl. planerisch zu sichern wären.

Öffentliche Betriebe werden daher im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke

245 Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke gelten als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes.

Sie stören weder die übrigen Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen.

246 Jedoch greifen hier die selben Bedenken, wie bei der Nutzung der Öffentlichen Betriebe: Solche, der Allgemeinheit bzw. einer breiten Öffentlichkeit dienenden Nutzungen sind im Sinne einer Nahversorgung in zentralen Bereichen des Siedlungsgebiets besser aufgehoben.

247 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

248 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen.

249 Einer solchen Nutzung entgegen zu halten ist die im Planungskonzept beschriebene inhaltliche Ausrichtung des geplanten Gewerbegebiets. Gemäß der formulierten Ausrichtung sind keine Nutzungen bzw. Anlagen zu erwarten, die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal unmittelbar im Geltungsbereich notwendig machen.

Sollten wider Erwarten dennoch kurze Wege zwischen dem Wohnort von Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal und dem jeweiligen Betrieb notwendig sein, stehen mit der Siedlung Merkur südöstlich des Geltungsbereichs oder der Stadt Drebkau ausreichend durch Wohnen geprägte Siedlungsbereiche zur Verfügung.

250 Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Entfernung die B 169, von der entsprechende Emissionen ausgehen, die solche Wohnnutzungen stören können.

251 Aufgrund der für das Wohnung mindestens nicht zuträglichen Immissionen und aufgrund des fehlenden zwingenden Bedarfs einer solchen Wohnnutzung wird diese im festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

252 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen.

Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

253 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig.

254 Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen.

Neben derartigen Anlagen fallen auch die Wohnungen und Amtsstuben, bis hin zu entsprechenden Bildungseinrichtungen in diese Kategorie.

255 Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

256 Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen.

257 Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind öffentliche Einrichtungen, die dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung dienen, wie Kliniken, Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten bis hin zu sonstigen medizinische Behandlungsinstituten.

Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.

258 Solche, der Allgemeinheit bzw. einer breiten Öffentlichkeit dienenden Nutzungen sind im Sinne einer Nahversorgung und mit Blick auf den damit verbundenen Verkehr in zentralen Bereichen des Siedlungsgebiets besser aufgehoben.

Auch sind keine unter diese Kategorie fallenden Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden, die evtl. planerisch zu sichern wären.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden daher im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten

259 Zu Vergnügungsstätten zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, … .

Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen. Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht.

260 Aufgrund der Lage fernab leistungsfähiger Verkehrswege oder zentraler Siedlungsbereiche ist der Standort für Vergnügungsstätten eher ungeeignet.

Auch sind keine unter diese Kategorie fallenden Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden, die evtl. planerisch zu sichern wären.

Sie werden daher als Hauptnutzung im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

5.4.2.2 Nutzungskatalog

261 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

262

Nutzungsarten	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO		Planungen Gewerbegebiet		
	z	a	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art *, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie	X		X		
* nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe	X				X
* Nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit je max. Verkaufsfläche von 100 m²	X			X	
Lagerhäuser & Lagerplätze	X		X		
Öffentliche Betriebe	X			X	
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		X		
Tankstellen	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter		X			X

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X	X
Vergnügungsstätten	X	X

263 In den nachfolgenden Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen aufgeführt, für die abweichend vom § 8 BauNVO Regelungen getroffen werden. Die Zulässigkeit der übrigen nicht aufgeführten Nutzungen richtet sich nach der BauNVO.

264 ***Festsetzung Art der Nutzung Nutzungen***

1. Innerhalb des Gewerbegebiets sind Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen allgemein zulässig.

Abweichend von Satz 1 sind nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit je max. Verkaufsfläche von 100 m² nur ausnahmsweise zulässig und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Öffentliche Betriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO & § 1 Abs. 5 & 6 BauNVO

5.4.2.3 Störgrad

Störgrad

265 Der durch die Baunutzungsverordnung BauNVO einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mitgegebene Störgrad liegt bei „nicht erheblich belästigend“ (siehe § 8 Abs. 1 BauNVO).

266 Diese vom Gesetzgeber bestimmte Einordnung wird im vorliegenden Fall nicht verändert.

Zwar findet eine Modifizierung des Nutzungskatalogs statt. Jedoch soll weder eine Herabsetzung noch eine Erweiterung des zulässigen Störgrades erfolgen.

Störfallanlagen

267 Gemäß § 3 Abs. 5b BImSchG sind störfallrelevante Einrichtungen, Betriebe oder Anlagen, aus deren Betrieb sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben können.

Solche Anlagen sind vorliegend nicht vorgesehen.

5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Sonstige Nutzungen

Vorbemerkung

268 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.

Stellplätze und Garagen

269 Stellplätze und Garagen sind in Gewerbegebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

Gebäude und Räume für freie Berufe

270 Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht allerdings nicht uneingeschränkt in diese Baugebietskategorie, weil diese Nutzung tatsächlich relativ störanfällig ist.

Räume und Gebäude für freie Berufe können auf Grund der planerischen Zielstellungen für den Bebauungsplan und der Störanfälligkeit innerhalb Gewerbegebietes nicht zugelassen werden.

271 ***Festsetzung Gebäude und Räume für freie Berufe***

2. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig.

§ 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO

Ferienhäuser und -wohnungen

272 Auch wenn eine Einordnung von Ferienhäusern und -wohnungen unter die Sammlung der „Gewerbebetriebe aller Art“ aufgrund des gewerblichen Hintergrundes als sinnvoll erscheinen kann, so wird diese Nutzung separat unter § 13a BauNVO abgehandelt. Dort ist auch die Zuordnung von Ferienhäusern und -wohnungen zu den Gewerbe-Begriffen und

den dazugehörigen Baugebietskategorien gem. § 2 bis 11 BauNVO vorgenommen worden.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind in dieser Auflistung nicht zu finden. Dies ist im Grundsatz der Gebietsverträglichkeit begründet, nachdem ein Gewerbegebiet als geeigneter Standort für diese Nutzung ausscheidet, was nicht zuletzt auf immissionsrechtliche Bedenken zurückzuführen ist.

Ferienhäuser und -wohnungen sind daher grundsätzlich in Gewerbegebieten unzulässig. Die Notwendigkeit von hiervon abweichenden Regelungen im Bebauungsplan wird gegenwärtig nicht gesehen.

sonstige Nebenanlagen

273 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 1-4 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine davon abweichende Festsetzung ist vorliegend nicht nötig.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkungen

274 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

275 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

276 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Differenzierung Gliederung

277 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

Orientierungswerte

278 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

279 Im vorliegenden Fall sollen die im Geltungsbereich verfügbaren Flächen nur soweit für eine bauliche Nutzung herangezogen werden, wie dies für die Umsetzung der Planungsziele notwendig ist.

Damit wird nur eine eher geringe Bebauungsdichte für das Gewerbegebiet anvisiert.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

280 Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl

281 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt.

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

282 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend: Die GR bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück. Bei einer – wie hier –nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes würde die Inanspruchnahme des Bodens mit jeder Parzellierung steigen.

283 Wie im Planungskonzept beschrieben, wird grundsätzlich angestrebt, in einem Gewerbegebiet eine möglichst hohe Dichte, heißt eine umfangreiche Versiegelung / Überbauung zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall wird dieser Versiegelungsgrad jedoch soweit reduziert, dass all aufgrund dieser Neuversiegelungen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich untergebracht werden können, da wie im Planungskonzept beschrieben, keine ausreichend großen externen Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verfügung stehen.

284 In der Folge führt dies zu einer relativ geringen im Bebauungsplan ermöglichten baulichen Dichte.

Im vorliegenden Fall kann dies jedoch deshalb kompensiert werden, dass ohnehin sehr spezifische Gewerbeansiedelungen im Geltungsbereich vorgesehen sin. So können die anvisierten Ansiedelungen im Logistik- und Speditionsbereich auch so umgesetzt werden, dass mit der Höhe verstärkt die dritte Demission genutzt wird. Gleiches gilt auch für die möglichen weiteren verkehrsaffinen Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe.

285 Die Bebauungsdichte wird in der Folge für das gesamte Gewerbegebiet einheitlich mit 30 % **(GRZ 0,3)** festgesetzt. ***Festsetzung GRZ***

Dieser Wert ist noch ausreichend für die Ansiedelung der entsprechenden Gewerbe, ermöglicht auf der restlichen Fläche im Geltungsbereich aber auch die Umsetzung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen.

286 Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

287 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken…)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

288 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren. *Bagatellklausel*

289 Der Bebauungsplan soll an dieser Stelle keine von der gesetzlichen Formulierung abweichende Regelung treffen. Damit ist bei der festgesetzten GRZ von 0,3 eine Überschreitung durch die oben genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,45 möglich.

290 Zu berücksichtigen sind dabei zusätzlich auch mögliche Teilversiegelungen. So sind z.B. Lager- oder Verkehrsflächen, die nicht versiegelt, sondern in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise hergerichtet werden, nur zum Teil auf die Überschreitungsmöglichkeiten zur GRZ anzurechnen.

291 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte Baugebiet gilt, kumulativ eingehalten wird.

5.5.1.3 Anlagen für Erneuerbare Energien

292 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist in mindestens einem der festgesetzten Baugebiete die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, zulässig.

Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor. Es ist im Rahmen des B-Plans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.

293 Im vorliegenden Fall wird davon kein Gebrauch gemacht.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

294 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*

295 Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

296 In Gewerbe- und besonders in Industriegebieten sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange durch die Höhe bauliche Anlagen kaum auszuschließen. Deshalb ist es allgemein

erforderlich für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auch Höhenfestsetzungen zu treffen.

297 Als Höhenmaß für die baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall die maximale Höhe, also die **oberste Kante (OK max)** herangezogen. *oberste Kante*

298 Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude bezieht sich auf die oberste Kante der Gebäude, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel aber auch Schallschutzwände, …). Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

299 Im vorliegenden Fall geht das Planungskonzept von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Gewebegebiet von 12 m aus.

Dieser Wert bietet ausreichend Spielraum für eine typische Bebauung eines Gewerbegebiets mit Hallen und Verwaltungsgebäuden, aber auch für spezielle technische Anlagen.

Größere Höhen sollen mit Blick auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild und mit Blick auf die nahe Wohnbebauung im Südosten und die dabei zu beachtende bedrängende Wirkung verhindert werden.

300 Die oberste Kante wird daher mit maximal 12 m **(OK 12,00 m)** festsetzt. ***Festsetzung oberste Kante***

301 Ausgangs- und damit Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vorliegende Geländehöhe im Geltungsbereich. Vorliegend kann diese der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan entnommen werden. *Höhenbezug*

302 Gemäß dieser liegen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiet Geländehöhen zwischen 92,80 m über NHN im Nordwesten und 95,20 m über NHN im Südosten vor.

303 Dieser Höhenunterschied über die Gesamtfläche des Gewerbegebiets hinweg ist zu groß, um mit einem einheitlichen Höhenbezugspunkt auskommen zu können. Ein solches Vorgehen würde zu übermäßigen Höhen im Nordwesten des Gewebegebiets oder starken Einschränkungen bzw. erhöhten Aufwendungen im Südosten führen.

304 Aufgrund dessen werden für das Gewerbegebiet zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt. ***Festsetzung Höhenbezugspunkte***

Für den **südöstlichen Bereich** wird dieser mit dem o.g. Wert von **95,20 m NHN** angegeben.

Für den **nordwestlichen Bereich** wird dagegen ein Wert von **94,00 m NHN** bestimmt. Dieser spiegelt den Mittelwert über das gesamte Gewerbegebiet wider und kann so als höchster Punkt im Nordwesten des Gewerbegebiets als Höhenbezugspunkt herangezogen werden.

305 Höhenbezugssystem für beide Höhenbezugspunkte ist DHHN 2016.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

306 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.

307 Für Gewerbegebiete ist ein Wert der GRZ von 0,8 benannt. Dieser wird durch die Planung deutlich unterschritten.

308 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan bisher nicht behandelt. Unter Beachtung der zulässigen Höhe, der regelmäßigen Höhe eines nutzbaren Geschosses von 2,5-3 m und der festgesetzten GRZ ist hier ein rechnerischer Wert für die GFZ von bis zu 1,5 erreichbar.

Dieser liegt ebenfalls unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, welcher bei 2,4 liegt.

309 Ähnliches gilt für den Wert der (gerade bei Gewerbegebieten regelmäßig relevanten) Baumassenzahl (BMZ). Unter Beachtung der Festsetzungen zur GRZ und zur maximalen Höhe ist rechnerisch ein Wert für die BMZ von 3,6 erreichbar. Der Orientierungswert zur BMZ liegt bei 10,0.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Vorbemerkungen

310 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

5.6.1 Baugrenze

Baugrenze

311 Im vorliegenden Fall wird ein geschlossenes Baufenster durch die Festsetzung einer umlaufenden **Baugrenze** definiert.

Damit soll die Überbaubarkeit für die gesamte Fläche des Gewebegebiets einwandfrei geklärt werden.

312 Die Baugrenze wird dabei entlang der Grenzen der Maßnahmenflächen im Süden und Westen sowie entlang der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Gehölzen im Norden bzw. Nordosten und entlang der Grenze der privaten Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Verlauf der Baugrenze folgt den benannten Abgrenzungen **ohne Abstand**.

313 Im Südosten, im Bereich der Zufahrt hält die festgesetzte Baugrenze einen Abstand zu den durch Festsetzungen gesicherten Straßenverkehrsflächen der L 52 / „Spremberger Straße“ ein. Dies ist mit den Abstandforderungen gemäß Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) zu begründen, nach denen bauliche Anlagen ohnehin einen Abstand von **20 m** zur Fahrbahnaußenkante einzuhalten haben. Dieser Abstand wird hier durch die Baugrenze aufgegriffen.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

314 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Wasserflächen

315 Die durch den Nordwesten des Teilbereichs A und entlang der südöstlichen Grenze des Teilbereichs B des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitte des Grabens „Jehseriger Vorflut“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

316 Damit werden die beiden Abschnitte des Grabens lediglich im Bestand gesichert. Eine Erweiterung bzw. ein Ausbau des Grabens ist gemäß Planungskonzept nicht vorgesehen.

Die bisherige Nutzung als Vorflut und die fortlaufende Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen ist weiterhin möglich.

Festsetzung Wasserfläche

317 Für die Abgrenzung der Festsetzung zur **Wasserfläche** werden die (begradigten) Oberkanten der jeweiligen Grabenböschungen gemäß Vermessungsgrundlage herangezogen.

5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Trinkwasserleitung

318 Durch den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Teilbereich A) verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet.

319 Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Verlegung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgehen.

Aufgrund dessen wird der Verlauf der Leitung einschließlich eines Schutzstreifens im Bebauungsplan gesichert.

320 Gemäß der Auskunft des zuständigen Betreibers der Trinkwasserleitung ist beiderseits der Leitung ein 3 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen, der weder bebaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden darf.

Festsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht - Fläche

321 Um den Verlauf der bestehenden Leitung und die Zuwegung zu dieser für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu sichern, wird eine **Fläche zur Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** festgesetzt, die deckungsgleich mit dem oben benannten Schutzstreifen in einer **Gesamtbreite von 6 m** ist.

322 Zur genauen Bestimmung der Rechte wird die zeichnerische Festsetzung zur Fläche durch folgende Textfestsetzung komplettiert:

323 **3. Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Betreibers der innerhalb der Fläche verlaufenden Trinkwasserleitung zu belasten.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht - Rechte

5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

324 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune. *Vorbemerkung*

Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

325 Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Neupflanzung von Gehölzstreifen im Geltungsbereich vorzunehmen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB. *Pflanzmaßnahme*

326 Dazu wird eine 5 m breite Fläche zur Umsetzung eines Feldgehölzstreifens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Teilbereich A) festgesetzt.

327 Ergänzt wird diese Fläche um einen ebenfalls 5 m breiten Feldgehölzstreifen auf der Westseite des festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Osten des Geltungsbereichs. Zur Grenze der im Süden vorliegenden Straßenverkehrsflächen, die zur L 52 / „Spremberger Straße“ gehören, hält diese Fläche einen Abstand von 85 m ein, um eine flexible Erschließung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

328 Beide Feldgehölzstreifen sind dabei mindestens dreireihig auszuführen. Der Pflanzabstand soll maximal 0,5 m betragen.

329 **4. Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens dreireihiger Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 0,5 m. Es sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste in der entsprechenden Pflanzqualität zu verwenden.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Festsetzung Pflanzmaßnahme

330 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind **ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden**. Diese wird mit Festsetzungscharakter mit auf die Planurkunde aufgebracht. *Pflanzliste*

331 Die Liste deckt sich mit der Liste des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667)

332 ***Festsetzung Pflanzliste***

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata1	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Extensivierungsmaßnahme

333 Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Geltungsbereich auf Teilflächen Extensivierungen der bisher intensiv als Ackerland genutzten Flächen vorgenommen. Rechtsgrundlage ist hier der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

334 Primär sollen dafür Flächen entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs, Teilbereich A genutzt werden, da diese aufgrund der Abstandsforderungen gemäß Bundesfernstraßengesetz FStrG und Brandenburgischen Straßengesetz BbgStrG ohnehin von Bebauung freizuhalten sind.

Diese Flächen können also für diese notwendigen Maßnahmen herangezogen werden, ohne nutzbare Gewerbeflächen dafür aufgeben zu müssen.

335 Ebenfalls herangezogen werden Flächen im Norden des Teilbereichs A sowie der Großteil des Teilbereichs B des Geltungsbereichs. Bei diesen Flächen handelt es sich um

Randflächen des Geltungsbereichs, die aufgrund ihres Zuschnitts, der Lage jenseits der „Jehseriger Vorflut“ und den dort zu beachtenden Abständen zu diesem und einem weiteren, verrohrtem Graben nicht für die Festsetzung von Gewerbeflächen genutzt werden können.

336 Die zuvor benannten Flächen werden in Form von Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaf (Planzeichen 13.1 der PlanZV) festgesetzt und mit „M 1“ gekennzeichnet.

337 Um die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme nah am späteren Bedarf festmachen zu können, wird der Umfang der Maßnahme in Abhängigkeit zur tatsächlich erzeugten Versiegelung / Überbauung festgesetzt. Dazu wird gemäß HVE ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt.

In der Folge sind je angefangenen 25 m² versiegelter bzw. überbauter Fläche 50 m² ehemalige Ackerfläche durch die Entwicklung einer ruderalen Staudenflur zu extensivieren.

338 Unter Beachtung der Größe der festgesetzten Maßnahmenflächen „M 1“ von ca. 7.750 m² können bei voller Ausnutzung Eingriffe im Umfang von ca. 3.875 m² ausgeglichen werden.

339 Alle darüber hinaus gehenden Bodeneingriffe in Form von Versiegelungen und von Überbauung sind ebenfalls durch Extensivierungen in Form der Entwicklung einer ruderalen Staudenflur im Geltungsbereich auszugleichen.

Die Umsetzung kann dabei aber flexibel innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets erfolgen. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 stehen dafür ausreichend Flächen im Gewerbegebiet zur Verfügung, die nicht bauliche genutzt werden (können).

340 Die Umsetzung ohne weitere Bestimmung genauer Flächen ermöglicht die gemäß der späteren Bebauung flexible Zuordnung der Flächen.

341 Um die Instandsetzungsarbeiten und den Ersatz der im Bestand durch den Geltungsbereich verlaufenden Kabeln und Leitung genauso zu ermöglichen, wie die (notwendige) Verlegung neuer / zusätzlicher Leitungen, wird die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der gemäß dieser Maßnahme extensivierten Flächen explizit zugelassen. Davon betroffen sind aufgrund der Vorgaben zur Verortung der Maßnahmenumsetzung in der Folge auch die mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich.

342 **5. Zum Ausgleich von Eingriffen sind für je angefangene 25 m² versiegelte oder überbaute Fläche 50 m² extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind die mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten und mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen heranzuziehen.**

Festsetzung Extensivierungsmaßnahme - „M 1“

Bei einem Flächenbedarf nach Satz 1 der die Größe der mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen übersteigt, ist der Mehrbedarf auf unbebauten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zu entwickeln.

Innerhalb der Flächen zu Extensivierungsmaßnahmen und damit auch innerhalb der mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen sind unterirdische Kabel- und Leitungstrassen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

343 Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, die sich durch die notwendige neu zu errichtende Einfriedung ergeben, sollen neu zu errichtende Zäune auch für an den Boden gebundene Kleintiere durchlässig sein. *Barrierefreiheit*

Dazu ist eine untere Freihaltezone erforderlich, die aber dennoch ein Eindringen von Personen ausschließt. Damit ist auch gesichert, dass Kinder nicht unbefugt eindringen können. Diese Festsetzung folgt ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

344 Es sollte dabei darauf geachtet werden, dass die Einfriedung so ausgeführt wird, dass kein Wild eindringen kann und nur die Zugänglichkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

Um das Ziel zu erreichen ist es nicht zwingend erforderlich, die Durchgängigkeit über die gesamte Zaunlänge zu ermöglichen. Ausreichend ist es, wenn relativ kleine Abschnitte und insgesamt ca. 50 % der Zaunlänge offen gehalten werden.

345 „Offene Bereiche“ sind dabei die Bereiche, innerhalb derer die Einfriedung den geforderten Abstand zur Geländeoberfläche von 10-20 cm einhält. Sie sind damit „offen“ bzw. durchlässig für die angesprochenen Kleintiere.

„Geschlossen“ sind demnach diese Bereiche, die diesen Abstand zur Geländeoberfläche nicht einhalten (müssen) und die Einfriedung dort einen Durchlass nicht ermöglicht.

346 **6. Im Gewerbegebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.**

Festsetzung Barrierefreiheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

347 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Niederschlagswasserversickerung

348 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

349 **7. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.**

Festsetzung Niederschlagswasserversickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

350 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist auf den Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich gut möglich.

Im Bereich des Plangebiets wird ein Grundwasserflurabstand von 10-15 m ausgewiesen. Erst weiter südlich liegt ein höherer Grundwasserstand vor. Die ungesättigte Bodenzone weist innerhalb des Geltungsbereichs eine Mächtigkeit von 1-2 m auf.

351 In der Folge ist sowohl eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden- und Rigolensysteme als über eine flächige Versickerung möglich.

Positiv wirken sich auch die aufgrund der geplanten Umsetzung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig umfangreich vorliegenden extensiv bepflanzten und gepflegten Freiflächen aus, auf denen sowohl eine flächige Versickerung vorgenommen als auch Versickerungsanlagen umgesetzt werden können.

352 Ein Anschluss an eine zentrale Regenwasserentsorgung ist genauso wenig vorgesehen wie die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Jehseriger Vorflut.

353 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Teilversieglungen sollen (als Ausnahme) nur zugelassen werden, wenn das (z.B. wegen schlechter Bodenverhältnisse) erforderlich ist. Insbesondere Vollversieglungen sind nur im besonderen Ausnahmefall zulässig.

Bodenschutz

354 **8. Zufahrten und Wege im Gewerbegebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.**

Festsetzung Bodenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.8 Immissionsrechtliche Festsetzungen

355 Bereits im Planungskonzept zum Bebauungsplan unter Punkt 4 dieser Begründung wird bestimmt, dass, um generell übermäßige Immissionen auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden, die zentralen Inhalte des erarbeiteten Schallschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Lärmkontingentierung

In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.

356 Das erstellte Schallschutzgutachten kommt, unter Beachtung der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet sowie der Nutzungsaufteilung dieses und unter Beachtung der Vorbelastungen durch angrenzende, bestehende Nutzungen und Verkehrsemissionen, zu dem Ergebnis, dass eine Emissions-Kontingentierung notwendig ist.

Diese Kontingentierung wird in Form eines maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel vorgenommen, der als L_{EK} in db(A) angegeben wird.

357 Aufgrund der zur Phase des Vorentwurfs noch geringfügig anderslautenden Flächen- und Textfestsetzungen im Bebauungsplan, welcher als Grundlage für dieses Schallschutzgutachten gedient hat, geht das Gutachten noch von einem „normalen“ Gewerbegebiet (GE) und einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) aus. Im GEe wurde dabei schon durch

die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eine Emissionsreduzierung auf „in einem Mischgebiet zulässige Nutzungen“ vorgenommen.

Das nun in der Entwurfs-Fassung festgesetzte Gewerbegebiet weist diese Bauflächen-Einteilung nicht mehr auf, hat die zulässigen Nutzungen aus dem Vorentwurf jedoch 1 : 1 übernommen. Die Reduzierung der zulässigen Emissionen erfolgt nun jedoch nur noch über die im Gutachten bestimmte Kontingentierung.

358 Für den **nördlichen Teil des Gewerbegebiets** wird dabei ein zulässiger Wert von **65 db(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht** bestimmt. ***Festsetzung Lärmkontingentierung***

Für den **südlichen Teil** liegen diese Werte mit **60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts** niedriger, um der Nähe dieser Flächen zur südlich gelegenen Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

359 Aufgrund der im Süden / Südosten gelegenen Wohnbebauung in Form des Ortsteils Merkur, die einen höheren Schutz genießt und die in Richtung Norden und Westen fehlenden erhöht schutzwürdigen Nutzungen, werden die o.g. Flächenkontingente um Zusatzkontingente in zwei Richtungssektoren ergänzt. *Zusätzliche Lärmkontingente*

Dazu sind im Schallschutzgutachten die beiden Richtungssektoren „A“ und „B“ mit den entsprechenden Richtungswinkeln (ausgehend von einem Referenzpunkt in ca. der Mitte des Gewerbegebiets) bestimmt worden. Für den grob nach Westen und Norden führenden Richtungssektor „A“ wird für den Tageswert ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus,Tag}$ von dB(A) bestimmt. Für den Nachtwert sowie den Richtungssektor „B“ nach Südosten wird kein Zusatzkontingent festgelegt.

360 Die Bestimmung der beiden Richtungssektoren „A“ und „B“ wird zeichnerisch in der Planzeichnung vorgenommen. ***Festsetzung Richtungssektoren***

361 Die inhaltliche Bestimmung der Zusatzkontingente erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit folgender Textfestsetzung:

362 **9. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Richtungssektors „Sektor A“ ist abweichend von der festgesetzten Emissions-Kontingentierung ein Zusatzkontingent von $L_{EK, zus}$ 10 dB zu beachten. Dies gilt sowohl für tags als auch für nachts.** ***Festsetzung Zusätzliche Lärmkontingente***

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

363 Für die detaillierte Berechnung der bestehenden Vorbelastungen sowie der zulässigen maximalen Emissionskontingente in den einzelnen Teilflächen wird auf das Schallschutzgutachten verwiesen.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

364 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen. *Vorbemerkung*

365 Der § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO erlaubt u. a. den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen“. Zweifellos beeinflusst die dritte Dimension maßgeblich die äußere Gestaltung und damit das Erscheinungsbild eines Solarparks.

366 Im Gegensatz zu den Höhenfestsetzungen für die geplanten gewerblichen Haupt- und Nebenanlagen sollen die Einfriedungen im Plangebiet nicht höher als 2,5 m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen ausreichend und liegt im Interesse der Landschaft / des Landschaftsbildes. *Höhe der Einfriedungen*

Maßgeblich ist die jeweilige tatsächliche Geländehöhe, die im Vermessungsplan erfasst worden sind.

Die Höhe der Einfriedung wird vorwiegend aus gestalterischen Gründen wie folgt begrenzt.

367 **10. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.** ***Festsetzung Höhe der Einfriedungen***

§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

368 Die zukünftigen Einfriedungen sollen zudem so errichtet werden, dass der entlang der nördlichen / nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gehölzriegel außerhalb des Zaunes liegt, um so sowohl einen höheren Wert für das Landschaftsbild als auch für die Tierwelt zu erreichen.

369 Aus gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich. *Werbeanlagen*

370 Im Plangebiet sollen nur Anlagen zur Eigenwerbung für die ansässigen Unternehmen zugelassen werden.

371 Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Sie lenken andererseits von den Informationen der ansässigen Unternehmen ab.

372 Extrem auffällige Werbung soll im Plangebiet nicht zugelassen werden, deshalb sind entsprechende Einschränkungen erforderlich. Begründet wird dies damit, dass das Plangebiet am äußersten Siedlungsrand liegt und damit die Wirkung von leuchtenden, beweglichen oder anderweitig übermäßig auffälligen Werbeanlagen in die freie Landschaft erheblich wäre.

Auch soll dadurch eine übermäßige Beeinträchtigung / Ablenkung der Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt der B 169 und der L 52 verhindert werden.

373 **11. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.** ***Festsetzung Werbeanlagen***

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.

§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5.10 Sonstige Planinhalte

5.10.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

374 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.10.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

375 Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, …) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Nachrichtliche Übernahmen*

376 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

377 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremberger Straße“. *Bebauungsbeschränkungen*

378 Der nicht mit Hochbauten bebaubare Bereich an einer Bundesstraße (Anbauverbotszone) beträgt 20,0 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Im Bereich bis 40,0 m (Anbaubeschränkungszone) ist eine Zustimmung des Baulastträgers erforderlich, sofern sich die betreffenden anliegenden Grundstücke außerhalb der jeweils festgelegten Ortsdurchfahrten befinden.

379 Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen.

380 In der Folge werden in die Planzeichnung die Abgrenzungen der **20 m breiten Anbauverbotszone** als auch der **40 m breiten Anbaubeschränkungszone** sowohl zur westlich *Nachrichtliche Übernahme*

verlaufenden Bundestraße B 169 als auch zur südlich verlaufenden Landesstraße L 52 / „Spremberger Straße“ nachrichtlich übernommen. *Bebauungs-beschränkungen*

5.10.2 Vermerke / Hinweise

381 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

5.10.2.1 Vermerke

382 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Katastervermerk*

383 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom … und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.** ***Vermerk Katastervermerk***

384 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.10.2.2 Hinweise

385 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*

386 Der Bebauungsplan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden. *Beachtung Rechtsvorschriften*

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter B-Plan liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten –zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

387 **Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.** ***Hinweis Beachtung Rechtsvorschriften***

388 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*

389 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

390 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:

391 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.** ***Hinweis Artenschutz***

392 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

393 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger beteiligt werden.

394 Möglichkeiten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im folgenden Kapitel unter „Umweltbelange“ angeführt.

395 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldesnummer: 31-0160). *Bergbauberechtigung*

Das nach§§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Rechtsinhaberin des Bergwerkseigentums ist die

Lausitz Energie Bergbau AG
Vom-Stein-Straße 39
03050 Cottbus.

396 Das Bergwerkseigentum gestattet noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium des Bergwerkseigentums nicht erzeugt. Konkrete Gewinnungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig. Innerhalb des Tagebaus finden auf der Grundlage von Betriebsplänen (zugelassen nach § 52 BBergG) Gewinnungstätigkeiten statt.

397 Auf die bestehende Bergbauberechtigung wird auf der Planurkunde hingewiesen.

398 **Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldesnummer: 31-0160).** ***Hinweis Bergbauberechtigung***

6 Auswirkungen

Vorbemerkungen

399 Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Entwicklung aus dem FNP

Entwicklungsgebot

400 Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

401 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

402 Eine Entwicklung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines Gewerbegebiets aus diesen Darstellungen ist nicht gegeben.

403 Mit Beschluss vom 02.07.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den o.g. FNP für den Ortsteil Drebkau / Drjowk, der händisch erstellt worden ist, in eine digitale Fassung zu überführen und in diesem Zuge den Plan partiell zu ändern.

Am Ende des Verfahrens soll der FNP als neue Fassung ausgefertigt und neu bekannt gemacht werden.

Darin wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies trifft auf beide Teilbereiche des Geltungsbereichs zu.

404 Diese FNP-Änderung liegt momentan in der Fassung des Vorentwurfes mit Stand vom November 2024 vor.

405 Unter Beachtung dieses momentanen Änderungs-/ Neufassungsverfahren lässt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

6.2 Qualifizierter B-Plan

„Qualifizierter B-Plan“

406 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

6.3 Landesplanung

Landesplanung

407 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.3.1 Ziele

Ziel 5.2 LEP HR

408 Gemäß Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zum Vorentwurf des Bebauungsplans ist das Ziel 5.2 des LEP HR beachtet worden, da das künftige Gewerbegebiet an das vorhandene Siedlungsgebiet anschließt.

409 Die mitgeteilten Ziele werden durch die Planungen beachtet.

6.3.2 Grundsätze

Grundsatz 2.2 LEP HR

410 G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

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.

Der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in der Stadt Drebkau ist unter Punkt 1.4 dieser Begründung mit Hinweis auf die wirtschaftliche Entwicklung und Lage der Stadt sowie mit Nennung der zentralen Inhalte des INSEK nachgewiesen worden.

Zudem werden auch die Wahl des Standortes sowie dessen Vorzüge benannt. Siehe dazu auch die Alternativenprüfung unter Punkt 6.6. Zeitgleich wird dargelegt, wie durch die Wahl des Standortes und die interne „Gestaltung“ des Bebauungsplans Nutzungs- und Immissionskonflikte reduziert werden können.

411 Die relevanten Grundsätze werden durch die Planungen berücksichtigt.

6.4 Sonstige Bindungen

6.4.1 Bergbau / Bergrecht

Bergbauberechtigung

412 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldesnummer: 31-0160). Das nach§§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG) bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldegrenzen.

413 Aufgrund der lediglich vorliegenden allgemeinen Bergbauberechtigung und des nicht bestehenden Hauptbetriebsplans bestehen (gegenwärtig) keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Bergrecht.

414 Die Lausitz Energie Bergbau AG als Berechtigungsinhaber wird im Zuge des Verfahrens zur Abstimmung möglicher Belange mitbeteiligt.

Zudem ist ein Hinweis zum Vorliegen einer Bergbauberechtigung für den Großteil der Flächen im Geltungsbereich auf die Planurkunde aufgebracht worden.

Die Bestimmungen des Bergrechts sind ausreichend beachtet.

Grundwasserbeeinflussung

415 Das Planungsgebiet liegt in der Nähe des Beeinflussungsbereiches der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten.

416 Konkrete Auswirkungen der Grundwasserabsenkung auf das Plangebiet sind weder bekannt noch von der zuständigen Lausitz Energie Bergbau AG benannt worden.

Bohrlochbergbau

417 Südwestlich des Planungsbereiches befindet sich eine stillgelegte Erdöl-Erdgas-Tiefbohrung E StnC 1/67. Eine Überbauung der Bohrung ist nicht zulässig. Die Bohrung muss – zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall (!) mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25 m einzuhalten.

418 Die Tiefenbohrung befindet sich gemäß der zur Verfügung gestellten Karten in mindestens 120 m Entfernung der westlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Geltungsbereichs. Gegenseitige Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden. Eine Überbauung oder eine Behinderung der Zuwegung durch die vorliegenden Planungen findet nicht statt.

6.4.2 Verkehrsrecht

6.4.2.1 Straßenverkehr

419 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremberger Straße“.

420 Der nicht mit Hochbauten bebaubare Bereich an einer Bundesstraße (Anbauverbotszone) beträgt 20,0 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Im Bereich bis 40,0 m (Anbaubeschränkungszone) ist eine Zustimmung des Baulastträgers erforderlich, sofern sich die betreffenden anliegenden Grundstücke außerhalb der jeweils festgelegten Ortsdurchfahrten befinden.

Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen.

421 Die Anbauverbots- und -beschränkungsbereiche sind unter Achtung der oben beschriebenen Abstände zu den Fahrbahnen der angrenzenden L 52 sowie der angrenzenden B 169 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

422 Innerhalb der Anbauverbotsbereiche für beide Straßenkategorien sind keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. Die entsprechenden Bereiche werden überwiegend als Maßnahmenflächen zur Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen in Form einer niedrig wachsenden ruderalen Staudenflur festgesetzt.

Einzig im Bereich der geplanten Zufahrt von der L 52 im Südosten des Geltungsbereichs erstreckt sich die geplante Baugebietsfläche bis in den Anbauverbotsbereich. Diese Flächen sind jedoch von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

423 Für die ebenfalls nachrichtlich übernommenen Anbaubeschränkungsbereiche ist eine Zustimmung der zuständigen Straßenbaulastträger für konkrete Bauvorhaben einzuholen.

6.4.2.2 Luftfahrt

424 Das Plangebiet befindet sich ca. 10,3 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrslandeplatz (VLP) Welzow. Für den VLP Welzow ist ein beschränkter Bauschutzbereich im Sinne des § 17 LuftVG bestimmt, welcher weiterhin im Umfang und den Ausmaßen des früheren Baubeschränkungsbereiches der Klasse A (Anordnung über Baubeschränkungsbereiche in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971, GBI. der DDR, Sonderdruck Nr. 699) fort gilt.

Demnach liegt das Plangebiet unterhalb des An- und Abflugsektors 21 der Start- und Landebahn 03/21 des v.g VLP. Die dort zulässige Bauhöhe beträgt von 224 m über NHN auf 234 m über NHN ansteigend.

425 Gemäß Stellungnahme der gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg wird, bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen von 12,0 m über festgesetztem Höhenbezugspunkt, die zulässige Bauhöhe nicht durchstoßen. Es bestehen somit keine luftfahrtrechtlichen Bedenken.

6.4.3 Sonstige

Planfeststellungsbeschluss Bundesstraße B 169

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

426 Gemäß "Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Bundesstraße 169n Ortsumgehung Drebkau von Bau-km 0+000 bis Bau-km 7+825 einschließlich landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen in der Stadt Drebkau im Landkreis Spree-Neiße sowie trassenferne Kompensationsmaßnahmen in den Ämtern Altdöbern im Landkreis Oberspreewald-Lausitz und Lieberose im Landkreis Dahme-Spreewald" des Vorhabenträgers Brandenburgisches Straßenbauamt Cottbus (Landesbetrieb Straßenwesen) vom 20. April 2004 sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie unmittelbar angrenzend an diesen Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gemäß BNatSchG festgesetzt.

427 Die Kompensationsmaßnahmen sehen Entsiegelung (Maßnahme A 1.4), Rekultivierung (A 2), Gehölzpflanzungen ohne Heister (G 2) sowie Sukzession (G 4) vorrangig entlang der westlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bundesstraße und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vor.

428 Die ebenfalls ursprünglich festgesetzte Maßnahme A 8 entlang der südlichen Grabengrenze der Jehseriger Vorflut wird nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen nicht mehr umgesetzt.

429 Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen zu Flächen in den Randbereiche der angrenzenden Bundesstraße B 169 fand eine Teilung und Veräußerung von Flurstücken im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer statt.

Infolgedessen wurden im Juli 2025 neue Flurstücke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gebildet. Im selben Zug wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich um die neu gebildeten Flurstücke reduziert, für die kein Zugriff mehr bestand.

430 Die im Planfeststellungsbeschluss enthaltenen Maßnahmen zu Gehölzpflanzungen ohne Heister (G 2) sowie zu Sukzession (G 4) befinden sich damit nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

431 Bei den beiden im Geltungsbereich weiterhin verbleibenden Maßnahmen zu Entsiegelung (Maßnahme A 1.4) und zu Rekultivierung (A 2) handelt es sich um Rückbaumaßnahmen von temporären Flächenversiegelungen und -beeinträchtigungen im Zusammenhang mit

der Herstellung der B 169. Die Maßnahmen sind nach vollständiger Umsetzung, die mittlerweile erfolgt ist, erfüllt.

Der Bebauungsplan kann damit die entsprechenden Flächen wieder neu „in Anspruch“ nehmen.

432 Es verbleiben keine Konflikte zwischen dem Bebauungsplan und dem Fachplanungsrecht.

Trinkwasserversorgungsleitung

433 Durch den Süden des östlich der B 169 gelegenen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet.

Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Verlegung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgehen.

434 Im Bebauungsplan ist eine zeichnerische und textliche Festsetzung zur Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Schutzstreifen zu jeweils 3 m beiderseits der Trinkwasserleitung getroffen worden.

435 Überwiegend sind für die Flächen im Schutzbereich Maßnahmen zu Extensivierungen in Form einer ruderalen Staudenflur festgesetzt worden. Diese Maßnahme erlaubt weiterhin die Zugänglichkeit der Leitung und auch entsprechende Wartungsarbeiten.

Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt von der L 52 im Südosten des Geltungsbereichs wird der Schutzstreifen durch Baugebietsflächen überlagert. Dort sind jedoch keine hochbaulichen Anlagen vorgesehen. Die Flächen sind von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

6.5 Sonstige Planungen und Vorhaben

Informelle Planungen und Konzepte

436 Die gewerbliche Situation und Entwicklung wird von der Stadt im Rahmen des erarbeiteten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Drebkau 2030/2035“ betrachtete. Dieses liegt in der Finalfassung aus dem Mai 2020 vor.

437 Durch die vorliegende Planung wird ein Standort direkt an einem Knotenpunkt mit der B 169 als die zentrale Verkehrsachse im Umfeld der Stadt Drebkau für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen herangezogen.

Damit kann, wie im INSEK beschrieben, die B 169 als leistungsfähige Verkehrsachse genutzt werden. Damit wir ein ausgewiesener Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung genutzt.

438 Das INSEK der Stadt Drebkau wird folglich durch die Planungen beachtet.

6.6 Alternativprüfung

439 Die Alternativenprüfung hinsichtlich des gewählten Standortes ist grundsätzlich Aufgabe des Flächennutzungsplans als gesamtgemeindliches Planungsinstrument. Die parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Drebkau befindet sich jedoch noch nicht soweit im Verfahren, dass uneingeschränkt auf diesen verwiesen werden kann. Daher werden die zentralen Betrachtungsebenen nachfolgend mit angeführt.

440 Für die Umsetzung der geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen ist grundsätzlich die Lage in direkter Nähe zur / mit direkter Anbindung an die B 169 vorgesehen. Dies ist dem Vorhaben als Teilziel durch die Stadt mitgegeben worden und entspricht der städtischen informellen Planung (siehe INSEK). Hintergrund ist die Ansiedelung Logistik- und verkehrsaffiner Gewerbe.

Andere Knotenpunkte als Anbindung zur B 169 liegen im Umfeld der Kernstadt Drebkau nur im Bereich der Ortsteile Domsdorf und Löschen vor. Zusätzlich bestehen weiter nördlich an der B 169 auf dem Stadtgebiet weitere Anbindungspunkte sowie vorhandene Siedlungsflächen unmittelbar an der Bundestraße. Diese weise jedoch eine sehr große Entfernung zur Kernstadt Drebkau auf, die durch die Planungen als Gewerbe- und Wohnstandort gestärkt und genutzt werden soll.

441 Am nun vorliegend gewählten Standort, dem Knotenpunkt der B 169 mit der L 52 sind bereits funktionierende Gewerbeflächen vorhanden, die durch die Planungen erweitert werden können und sollen. Die dortigen Anlagen können bei der Bebauung und Nutzung der geplanten Gewerbeflächen mitgenutzt werden (z.B. Tankstelle).

442 Eine alternative Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der B 169 auf die nördlich davon angrenzenden Flächen würde zu größeren Aufwendungen als im Falle

der vorliegenden Planungen führen. Hintergrund ist, dass die „Jehseriger Vorflut“ gequert werden müsste. Zudem bestehen an diesem Standort deutlich umfangreichere Vorbelastungen durch den bestehenden Recyclingbetrieb.

443 Zu den alternativen Inhalten des Bebauungsplans bzw. Festsetzungs-Alternativen zählt insbesondere die Prüfung möglicher alternativer Baugebiete, die hätten festgesetzt werden können. Unter Beachtung der Planungsziele ergibt sich jedoch kein anderes in der BauNVO enthaltenes Baugebiet, dass die anvisierten Nutzungen aufnehmen könnte. Auch ein eher auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtetes Industriegebiet würde nicht zu den geplanten Anlagen passen, da diese keine solchen Immissionen aufweisen, dass sie in einem Industriegebiet umzusetzen wären.

444 Die Nutzungsverteilung bzw. zusätzliche Einschränkung der zulässigen Nutzung über die Bestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) für den östlichen Teil der Baugebietsfläche, wie sie in der Fassung zum Vorentwurf enthalten war, wird nicht weiterverfolgt. Hintergrund ist, dass die damit beabsichtigte Abstufung des Emissionsgrades der möglichen Nutzungen gegenwärtig rein durch die parallel formulierte Festsetzung zu den maximalen Geräusch-Emissionswerte erreicht wird. Die Einschränkung des Störgrades einzelner Nutzungsarten in der Osthälfte des Baugebiets wird damit nicht mehr nötig.

445 Vorgesehen ist, dass möglichst alle notwendigen umweltbezogenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden. Hintergrund ist, dass sich im Laufe des Verfahrens und den begleitenden Abstimmungen herausgestellt hat, dass keine externen Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verfügung stehen oder akquiriert werden können. Damit ergeben sich keine realistischen Alternativen zum angelegten Ausgleichskonzept sowie den durch Festsetzung geforderten Maßnahmen.

In der Folge wird so ebenfalls deutlich, dass kein höherer maximaler Versiegelungsgrad möglich ist, da anderenfalls keine Möglichkeit zum Ausgleich dieser Eingriffe im Geltungsbereich bestehen.

446 Die Nutzung der ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der „Jehseriger Vorflut“ als zusätzliche Gewerbeflächen ist gemäß Planungskonzept nicht vorgesehen, da der Erschließungsaufwand der kleinen Teilflächen in keinem Verhältnis zu den sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten steht.

447 Eine anderweitige Erschließung als die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene, über die bestehende Zufahrt von der L 52, kann nicht umgesetzt werden. Gegen eine Zufahrt von der L 52 weiter westlich spricht der deutliche Höhenunterschied zwischen Landstraße und Vorhabenfläche. Die Herstellung einer direkten Zufahrt von der B 169 aus ist aufgrund der Anbaubestimmungen gemäß Fernstraßengesetzt nicht möglich.

448 Hinsichtlich Standort und Festsetzungen / Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich folglich keine besser geeigneten Alternativen.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Umweltprüfung

Vorbemerkung

449 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

450 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

451 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Gegenstand der Abwägung

452 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.

Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

453 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange zum gegenwärtigen Verfahrensstand Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange wird mit Fortschreibung des Umweltberichts bzw. nach Vorliegen der noch zu erstellenden Fachbeiträge fortlaufend erweitert.

454 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewogen in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*

455 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.7.2 Besonderer Artenschutz

456 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. *Vorbemerkungen Artenschutz*

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

457 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

458 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

459 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

460 Zu diesem Zweck ist ein gesonderter Fachbeitrag (Artenschutzbeitrag, ASB) erarbeitet worden. *Artenschutzbeitrag erstellt*

461 Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.

Die für den Vollzug des Bebauungsplans relevanten Arten sind im erstellten Artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen benannt worden.

462 Zu beachten ist dabei, dass eine Betroffenheit einer Vielzahl von Arten bereits durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegendem Planungskonzept verhindert bzw. gemindert werden konnte, da dies den Erhalt und Sicherung der für die Arten wertvollen Biotope und Strukturen beinhaltet.

463 Für die dennoch potenziell betroffenen Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. Das bedeutet, dass Abbrüche, Baufeldfreimachungen oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brut-zeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.

464 In der Folge sind gemäß Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

465 Details sind im Umweltbericht bzw. den erstellten Fachbeiträgen enthalten.

466 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.

6.7.3 Europäische Schutzgebiete

467 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt.

6.7.4 Biotopschutz

468 Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und es werden auch keine solchen im Umfeld durch das Vorhaben beeinträchtigt.

6.7.5 Immissionsschutz

469 Bereits im Planungskonzept zum Bebauungsplan unter Punkt 4 dieser Begründung wird bestimmt, dass, um generell übermäßige Immissionen auf angrenzende Nutzungen zu vermeiden, die zentralen Inhalte des erarbeiteten Schallschutzgutachtens in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.

470 Das erstellte Schallschutzgutachten kommt, unter Beachtung der geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet sowie der Nutzungsaufteilung dieses und unter Beachtung der Vorbelastungen durch angrenzende, bestehende Nutzungen und Verkehrsemissionen, zu dem Ergebnis, dass eine Emissions-Kontingentierung notwendig ist.

Diese Kontingentierung wird in Form eines maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel vorgenommen, der als L_{EK} in db(A) angegeben wird.

471 Aufgrund der im Süden / Südosten gelegenen Wohnbebauung in Form des Ortsteils Merkur, die einen höheren Schutz genießt und die in Richtung Norden und Westen fehlenden erhöht schutzwürdigen Nutzungen, werden die o.g. Flächenkontingente um Zusatzkontingente in zwei Richtungssektoren ergänzt.

Dazu sind im Schallschutzgutachten die beiden Richtungssektoren „A“ und „B“ mit den entsprechenden Richtungswinkeln (ausgehend von einem Referenzpunkt in ca. der Mitte des Gewerbegebiets) bestimmt worden. Für den grob nach Westen und Norden führenden Richtungssektor „A“ wird für den Tageswert ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus,Tag}$ von dB(A) bestimmt. Für den Nachtwert sowie den Richtungssektor „B“ nach Südosten wird kein Zusatzkontingent festgelegt.

472 Diese Regelungen sind Teil der Festsetzungen im Bebauungsplan. So kann die Stadt sicherstellen, dass der notwendige Immissionsschutz durch den Bebauungsplan beachtet und sichergestellt wird.

6.7.6 Sonstige bindende Umweltbelange

473 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Diese Kategorien sind nicht betroffen. *Schutzgebiete*

474 Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans keine Gehölze, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung unterliegen. *Gehölzschutz*

475 Es sind keine Boden- oder Baudenkmale im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfelds bekannt. *Denkmalrecht*

476 Gemäß zuständigem Waser- und Bodenverband wird der Geltungsbereich durch die drei Gewässer LC 120b, LC120b/1 und LC120a/4.2 berührt. Es handelt sich dabei um die als offener Graben ausgeführte „Jehseriger Vorflut“ (LC 120b), die entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der östlichen Teilfläche von Osten nach Westen verläuft sowie um zwei verrohrte Gräben, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. von Norden in den Geltungsbereich zur „Jehseriger Vorflut“ verlaufen. Die verrohrten Gewässer sind dabei wie offene Gewässer zu werten. *Gewässer*

Zur Sicherstellung der Zuwegung zu den drei Gewässern zum Zwecke der Unterhaltung ist ein 5 m breiter Gewässerschutz- bzw. -randstreifen zu beachten und freizuhalten.

477 Im Bebauungsplan sind innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens lediglich Extensivierungsmaßnahmen in Form der Entwicklung einer niedrigen ruderalen Staudenflur vorgesehen. Gehölzpflanzungen und bauliche Anlagen

6.7.7 Übergeordnete Umweltplanungen und -konzepte

478 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

479 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Landesplanung*

480 Auch das Landschaftsprogramm formuliert keine für die Planung relevanten, schutzgutbezogenen Eigenschaften bzw. Ziele. *Landschaftsprogramm*

481 Die Zielvorstellung des Landschaftsrahmenplans, nach der eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern ist, wird durch die Planung für die Flächen im Geltungsbereich nicht eingehalten. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zukünftig als Gewerbegebiet und Maßnahmenflächen genutzt. *Landschaftsrahmenplan*

Anzurechnen ist an dieser Stelle jedoch, dass nur ein sehr kleiner Schlag in Anspruch genommen wird. Die angrenzenden, großflächigen Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten.

Auch werden keine anderen Flächen der Landwirtschaft im Umfeld des Plangebiets für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen beansprucht. Die erforderlichen Maßnahmen werden allesamt innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

482 Die im Landschaftsplan der Stadt enthaltene Allee entlang der L 52 / „Spremberger Straße“ besteht im in Rede stehenden Abschnitt der Straße seit der Herstellung der Ortsumgehung Drebkau im Verlauf der B 169 nicht mehr. *Landschaftsplan*

In der Folge ist auch die geplante Trasse der B 169 nicht mehr zu beachten.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden entgegen der Zielvorstellung des Landschaftsplans zukünftig als Gewerbegebiet und Maßnahmenflächen genutzt. Anzurechnen ist an dieser Stelle jedoch, dass nur ein sehr kleiner Schlag in Anspruch genommen wird. Die angrenzenden, großflächigen Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten.

6.7.8 Eingriffsbewältigung

483 Nachfolgend werden die für den Bebauungsplan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

6.7.8.1 Maßnahmen

484 Im Rahmen der Umweltprüfung (UB) wurde ein Umwelt- und Naturschutzbezogener Fachbeitrag mit angeschlossener Landschaftspflegerischer Begleitplanung und Artenschutzrechtlichem Gutachten erarbeitet. *Maßnahmenvorschläge*

485 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahen herausgearbeitet worden.

486 Diese Maßnahmenvorschläge gehen z. T. weit über das hinaus, was in einem B-Plan festsetzungsfähig ist.

487 Ein Teil dieser Maßnahmen-Vorschläge greift tief in die Vorhabenplanung ein. *Abwägung*

Eine Abwägung mit den privaten aber auch den anderen zu beachtenden Belangen gebietet, dass nicht alle Vorschläge „1 : 1“ in den B-Plan als Festsetzung übernommen werden.

488 Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen Bebauungsplan übernommen werden.

489 Dies bedeutet aber nicht, dass sie nicht umgesetzt werden sollen.

490 Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. Über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

Dazu gehören auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz.

491 Vorschläge aus den vorliegenden Fachbeiträge, die nicht übernommen werden können, sind folgende: *Keine Übernahme*

492
- Bauzeitenregelung
- Bodenschutz (Schadstoffumgang)

493 Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten. *städtebauliche Eingriffsregelung*

494 Für Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen hat die Bewältigung der eingriffsrechtlichen Anforderungen allein nach den Vorschriften des Städtebaurechts zu erfolgen. Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Die planerische Eingriffsregelung verfolgt eine andere Zielsetzung als die in der Einhaltung des Status Quo von Natur und Landschaft und insoweit an eine möglichst umfänglichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 15 BNatSchG sondern nach den Regelungen des BauGB.

495 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sein können, in den Plan übernommen worden.

496 Der im Plan ermittelte Ausgleichsbedarf ist durch fachkundige Dritte erarbeitet worden. Für die plangebende Kommune besteht hier kein Anlass, diese Aussagen anzuzweifeln. *Verweis auf Gutachten*

497 Aus o. a. Gründen konzentrieren sich die „Grünordnerische Festsetzungen“ des Bebauungsplans auf die wesentlichen grünordnerischen Ziele, die sich aus der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben. *Ausgleich intern*

498 Als Festsetzung werden nur die übernommen, die den Geltungsbereich direkt betreffen und die nach den Grundsätzen des BauGB festgesetzt werden können.

Einzelheiten sind im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ dargelegt.

499 Die Umsetzung der nicht festgesetzten erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, von Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung oder auf freiwilliger Basis.

500 Externe Maßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsbewältigung nicht vorgesehen. *Keine externen Maßnahmen*

501 Es verbleiben im Fazit keine Ausgleichsdefizite.

6.8 Landwirtschaft

502 Durch die Planungen gehen bei Umsetzung große, bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen langfristig verloren. Ackerbau in der bisherigen Form ist zukünftig nicht mehr oder nur eingeschränkt möglich.

503 Für die bewirtschaftenden Landwirte stellt die Fläche im Geltungsbereich nur einen kleinen Anteil seiner Gesamtflächen dar.

504 Im Geltungsbereich liegen Ackerzahlen zwischen 18 und 25 vor. Aufgrund der Einordnung der Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der östlichen Teilfläche als Grünland werden dort Grünlandzahlen von 32 bzw. 33 ausgewiesen.

Verglichen mit den Bodenzahl der weiteren Flächen im Umfeld der Stadt Drebkau handelt es sich dabei um einen durchschnittlichen Bodenwert.

505 Bei Umsetzung der Planungen ist keine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs mehr möglich.

Jedoch ist bei der Ausgestaltung des Planungskonzepts und der Festsetzungen darauf geachtet worden, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffsbewältigung auf den Geltungsbereich zur beschränken. Dadurch werden keine weiteren externen Flächen für die Umsetzung von z.B. Pflanzmaßnahmen benötigt. Es können folglich die teils deutlich hochwertigeren Böden im Umfeld der Stadt Drebkau erhalten werden.

506 Dem Verlust an landwirtschaftlichen Ackerflächen ist zudem zum einen die Kleinteiligkeit des betroffenen Schlags sowie der Mehrwert durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen entgegen zu halten. Bei Umsetzung der geplanten Nutzung können zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt Drebkau geschaffen werden und so die Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

6.9 Wirtschaft

507 Mit den Planungen werden zusätzliche gewerbliche Baugebietsflächen ausgewiesen. Dies ermöglicht auch zukünftig eine wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Drebkau. Gerade mit Blick auf die zuletzt stattgefundene wirtschaftliche Entwicklung im Stadtgebiet ist die Ansiedelung zusätzlicher Gewerbebetriebe unerlässlich, um den Wirtschaftsstandort zu stützen.

508 Mit der wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch positive Bevölkerungsentwicklungen einher, wodurch die gesamte Gemeindeentwicklung begünstigt wird.

509 Die in der vorliegenden Planung enthaltenden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich bzw. der damit verbundene „Verlust“ an möglichen Gewerbeflächen schmälert den oben beschriebenen Nutzen dieser neuen Baugebietsflächen nur unwesentlich. Gleiches gilt auch für die unter dem Punkt „Immissionsschutz“ benannte, bei der Aufstellung nachfolgender immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

6.10 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Belange

510 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen

511 Grundsätzlich können die Flächen im Geltungsbereich bisher im Zusammenhang mit den weiteren angrenzenden Landwirtschaftsflächen bejagt werden. Mit der baulichen Nutzung der Flächen und der damit verbundenen Befriedung ist jedoch keine Jagd mehr möglich.

Zu beachten ist dabei jedoch, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage schon jetzt eine gewisse Randlage darstellt und das Jagdwesen im Geltungsbereich durch angrenzende Nutzungen eingeschränkt ist.

So stellt die B 169 schon jetzt eine deutliche Barriere für das Wild dar. Hinzu kommt das westlich der B 169 bestehende Gewerbegebiet, welches ebenfalls einen Wildwechsel verhindert und befriedet ist. Zudem bildet auch die Anrampung der L 52 im Südwesten des Geltungsbereichs ein deutliches Hindernis für bejagbare Wildtiere dar.

Die Auswirkungen der Überplanung der Flächen im Geltungsbereich ist folglich aus Sicht des Jagdwesens zu vertreten.

512 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.11 Auswirkungen auf Private

513 Durch das Überführen in den Geltungsbereich eines B-Plans wird die Außenbereichs-Eigenschaft aufgehoben. Die durch § 35 BauGB erfolgten Privilegierungen für bestimmte bauliche Anlagen, z.B. im Bereich der Landwirtschaft, entfallen.

514 Da bisher für den Bereich kein Bebauungsplan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten.

515 Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

516 Jedoch werden sowohl öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt als auch Flächen, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen ist.

Mit Blick auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte stellen die Festsetzungen dazu im Bebauungsplan keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation dar. Die maßgebliche Trinkwasserleitung samt des dazugehörigen Schutzstreifens ist auch unabhängig der Planungen zu beachten und eine Zuwegung sicherzustellen.

Auch im Falle der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die getroffenen Festsetzungen lediglich die bisher schon bestehenden Verhältnisse in den Bebauungsplan überführt. So greifen die definierten öffentlichen Verkehrsflächen im äußersten Südosten des Geltungsbereichs die bestehenden Verkehrsanlagen der L 52 samt des entlang dieser verlaufenden Rad- und Fußwegs auf. Die weitere Festsetzung zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ sichert den Verlauf des bereits bestehenden Wirtschaftswegs an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

517 Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

7 Umweltbericht

518 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

519 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im UB die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Abschichtung

520 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

521 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

Aufstellungsbeschluss

522 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Bekanntmachung

523 Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.04.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Drebkau“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erstaufstellung

524 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan).

Regelverfahren

525 Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Rechtsgrundlagen – BauGB

526 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

– BauNVO

527 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar.

Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.

528 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

529 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.

Verfahrenshistorie

530 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

531 Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2023 fand für im Zeitraum vom 27.04.2020 bis zum 01.06.2020 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 22.06.2020 bis zum 22.07.2020 (Öffentlichkeit) statt.

532 Aufgrund der im Laufe des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen zu Flächen in den Randbereiche der angrenzenden Bundesstraße B 169 fand eine Teilung und Veräußerung von Flurstücken im Geltungsbereich durch den Vorhabenträger bzw. Flächeneigentümer statt.

Infolgedessen wurden im Juli 2025 neue Flurstücke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs gebildet. Im selben Zug wurde der Geltungsbereich in diesem Bereich um die neu gebildeten Flurstücke reduziert, für die kein Zugriff mehr bestand.

aktueller Verfahrensstand

533 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“.

534 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus der vorangegangenen Beteiligungsphase beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

535 Ein Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

536 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

537 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit.

538 Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung“ i. S. d. § 2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes und ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.

Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigefügt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

539 Der Eigentümer eines bisher nicht bebauten Grundstücks hat bei der Stadt den Willen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets auf seinem Grundstück im Bereich des Knotenpunkts der Landestraße L 52 und der Bundesstraße B 169 angezeigt und einen Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gestellt.

540 Die Stadt Drebkau unterstützt das Vorhaben.

Ziel der Stadt ist es mit den entsprechenden Flächen das bestehende Gewerbegebiet im Südosten der Stadt Drebkau, entlang der „Spremberger Straße“ zu erweitern und die baurechtlichen Voraussetzungen für ansiedelungswillige Unternehmen zu schaffen.

541 Die Stadt Drebkau will zusammen mit dem Flächeneigentümer damit einen Beitrag zum Strukturwandel und der Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

Gerade mit Blick auf die zuletzt stattgefundenen Gewerbeentwicklungen in der Stadt Drebkau (Schließung Glaswerk) ist die Entwicklung von Flächen zur Umsetzung neuer Arbeitsplätze notwendig.

542 Aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen in den gewerblichen Bereichen der Stadt in letzter Zeit und den sich daraus ergebenden Bedarfen an der Vorhaltung bzw. Nutzbarmachung neuer Entwicklungsflächen für die Ansiedelung neuer und zusätzlicher Arbeitsplätze strebt die Gemeinde die Neuausweisung von Gewerbegebieten über die Aufstellung eines Bebauungsplans an.

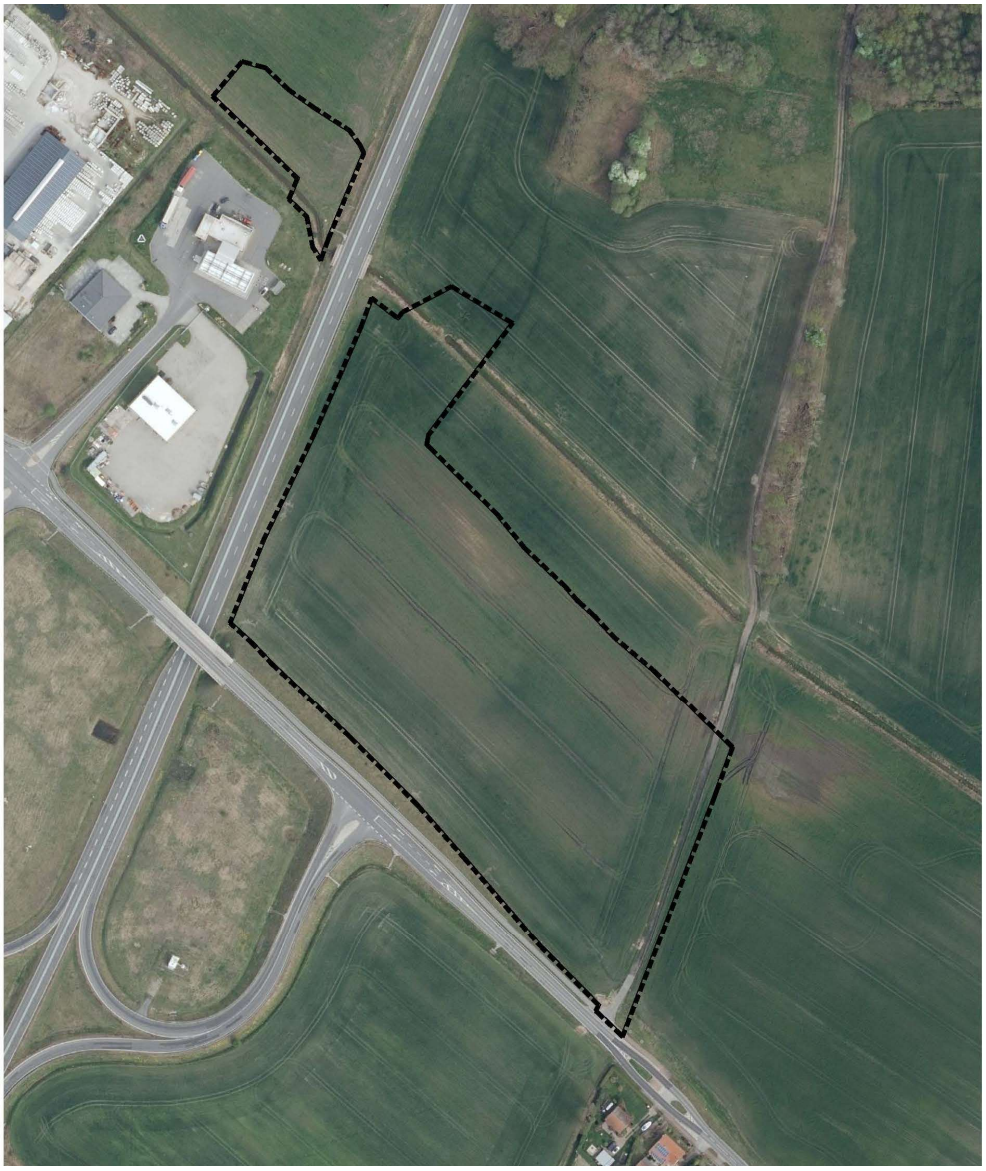
543 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt:
- Ausweisung (zusätzlicher) gewerblicher Bauflächen,
- verträgliche Einbindung in umgebene Nutzungen

544 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

545 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.

7.1.1.2 Standort

546 *Räumliche Einordnung Plangebiet*



547 Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Niederlausitz“. *naturräumliche Einordnung*

Die naturräumliche Gliederung nach Scholz, 1962, verortet das Gebiet im Untergebiet „Luckau-Calauer Becken“ des Hauptgebietes „Lausitzer Becken und Heideland“.

548 Das Plangebiet ist durch ein leichtes Gefälle geprägt. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Es fällt erkennbar von Südosten nach Nordwesten ab. In der Teilfläche östlich der B 169 bestehen somit Höhen zwischen 95,20 m über NHN und 92,80 M über NHN. In der Teilfläche westlich der B 169 dagegen liegt die Geländehöhe bei 92,20 m bis 92,60 m über NHN.

549 Die Flächen innerhalb des Plangebiets und auch größtenteils die umgebenen Areale dienen schon seit Jahrzenten dem aktiven und intensiven Ackerbau und gelten somit als bauplanerischer Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

550 Zu Beginn der 2000er Jahre wurde die entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende B 169 und der entsprechende Kreuzungspunkt mit der L 52 errichtet.

551 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall bestehen Vorbelastungen, die sich aus der Nähe zur B 169 und des westlich gelegenen Gewerbegebiets ergeben.

Bestehenden, umfangreiche Versiegelungen sind nicht vorhanden.

552 Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

553 *Bebauungsplan*

554 *Festsetzungen im Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan setzt folgende Flächennutzungen fest:
- Gewerbegebiet
- Wasserflächen
- Verkehrsflächen
- Maßnahmenflächen

555 Die einzelnen, in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

556 Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden
- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässigen Höhen

bestimmt.

557 Die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplans beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie
- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
- Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie der Wasserflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser

558 Zusätzlich werden Pflanzgebote formuliert und Anforderungen an die emittierenden Lärmemissionen getroffen.

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

559 Die Merkmale des geplanten Vorhabens sowie dessen umweltbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht genau beschreiben, da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

560 Grundsätzliche ist ein mit den Planungen verbundener Flächenentzug sowie (zusätzliche) Flächenversiegelungen zu erwarten.

561 Baubedingte Auswirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langzeitfolgen zu erwarten.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen werden aller Wahrscheinlichkeit nach dagegen auch langfristig auftreten. Z.B. durch Emissionen, die von den Nutzungen im Geltungsbereichs ausgehen.

562 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

563 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

564 Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*

565 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

566 Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Fachgesetze Vorschriften allgemein*

567 Die Bauleitpläne sollen gem. BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*

568 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

569 Das BNatSchG im Verein mit den jeweils landesrechtlichen Bestimmungen (Naturschutzausführungsgesetze) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *BNatSchG*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

570 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

571 *Vorbemerkung*

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

572 *Allgemeiner Artenschutz*

Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.

Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.

Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.

Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.

573 *Besonderer Artenschutz*

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

574 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:

- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
- Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.

575 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

Als Verbotstatbestände gelten

- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
- Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
- Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten

576 Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.

Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:

- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
- Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

577 *„Erhaltungszustand lokale Population“*

Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen.

578 *Abarbeitung der Eingriffsregelung*

Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB.

579 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

Gehölze

580 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden.

581 Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.

Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.

Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkünfte

582 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden.

Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kenn.

Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“

Schutzgut Boden

583 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen.

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.

Schutzgut Wasser

584 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind Schutz des Trinkwassers, der der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Gewässerufer, vor Verunreinigung sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus sind Regelungen für den Hochwasserschutz enthalten.

Wasserrahmenrichtlinie

585 Die Gewässerschutzpolitik der europäischen Gemeinschaft hat seit Ende des Jahres 2000 ein neues Fundament: die Richtlinie 2000/60/EG, mit vollständigem Namen „Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“, kurz Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Vordringliches Qualitätsziel der WRRL ist der „gute ökologische und chemische Zustand“ für alle Gewässer innerhalb der EU. Dies beschreibt eine Qualität, die sich am natürlichen bzw. ungestörten Zustand des jeweiligen Gewässertyps orientiert. Mit Hilfe von Bestandsaufnahmen, Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungsplänen soll dieser Zustand bis 2027 erreicht werden.

Hochwasserschutz

586 Mit der „Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ wurden erstmals europaweit einheitliche, stringente Vorgaben für das Hochwasserrisikomanagement geregelt. Ziel ist es, hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten zu verringern und zu bewältigen. Die Richtlinie ist eine Reaktion der Europäischen Kommission auf die extremen Hochwasserereignisse der letzten Jahre in vielen europäischen Flussgebieten.

587 Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 wurde die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Zur Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie war vorgesehen, bis Ende 2013 Risiko- und Gefahrenkarten zu

erstellen, aus denen offiziell festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG abgeleitet werden können.

Innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist es gemäß § 78 WHG unter anderem untersagt, neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB auszuweisen (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften)

588 Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die folgenden, in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Gründe zutreffend sind:

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung
- unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Baugebiet,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
- die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt
- der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- der bestehende wird Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten,
- die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet,
- die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt,
- keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

589 Das Errichten baulicher Anlagen ist unabhängig bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Eine Einzelfallgenehmigung ist aber unter bestimmten Umständen möglich:

Entweder können nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden oder das Vorhaben

- beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
- verändert den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig,
- beeinträchtigt den bestehenden Hochwasserschutz nicht und
- wird hochwasserangepasst ausgeführt.

590 Folgende Belange sind gem. § 78 Abs. 3 WHG in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Gewässerrandstreifen

591 Für Gewässer im Außenbereich gilt auf Grundlage des § 38 WHG ein pauschaler Randstreifen von 5 m Breite.

Gewässerrandstreifen

» *dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen*

Diese, quasi bestehende Funktionszuordnung muss bei der Umweltbetrachtung berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

592 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt.

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

Trennungsgrundsatz

593 Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden.

594 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

595 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll. *Schutzgut Mensch*

596 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen. *Schallschutz*

597 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

7.1.2.2 Naturschutzrecht

598 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.

599 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

600 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*

601 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. *Besonderer Artenschutz*

602 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.

603 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

604 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*

605 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *sonstige Schutzobjekte*

606 Im Planbereich sind keine geschützten Arten, mit Ausnahme der, die unter den besonderen Artenschutz fallen, bekannt.

7.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

607 Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans keine Gehölze, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung unterliegen. *Gehölzschutz*
Baumschutz

7.1.2.3 Wasserrecht

608 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Schutzgebiete Wasserrecht*

7.1.2.4 Bodenrecht

609 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

7.1.2.5 Denkmalrecht

610 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen. *Denkmalrecht*

7.1.2.6 Sonstige

611 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

612 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

613 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

614 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund*

615 Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

616 *G 6.1 Freiraumentwicklung*

» *(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizu-messen.*

» *(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.*

617 *G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

» *(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *[…]*

618 Die umweltrelevanten Grundsätze
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel
- G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

7.1.2.7.2 Regionalplan

619 Regionalplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

7.1.2.7.3 Sonstige Planungen

620 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume“ *Landschaftsrahmenprogramm*

621 Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind nicht formuliert.

622 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Spree-Neiße im April 2009 räumlich konkretisiert. *Landschaftsrahmenplan*

623 Der LRP enthält für das Gemeindegebiet die Zielvorstellung, dass eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern sind.

Landschaftsplan

624 Für den gegenwärtig (noch) rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drebkau wurde ein Landschaftsplan (LP mit Stand September 1999) erarbeitet.

625 Dieser weist im Plan zum Entwicklungskonzept im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans eine geschützte Alle entlang der L 52 / „Spremberger Straße“ sowie die geplante Neubautrasse der Ortsumgehung Drebkau (heute B 169) aus.

Flächig werden Landwirtschaftsflächen in Form von Ackerland ausgewiesen.

7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

626 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

627 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

628 Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neuplanung handelt, sind aus Sicht der Gemeinde Fachgutachten notwendig, um die Umweltprüfung durchführen zu können.

629 Zur Umsetzung tiefergehender Untersuchungen sind daher aus Sicht der Stadt eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Konflikte, eine Bewertung der umweltschutzseitigen Schutzgüter sowie eine Untersuchung der Immissionsschutzrechtlichen Situation notwendig.

Untersuchungsraum

630 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen.

631 Die Schutzgüter
- Fläche
- Biotope
- Pflanzen
- Tiere
- Biologische Vielfalt

wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

ist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.

7.3 Umweltwirkungen

632 Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

(Basisszenario)

7.3.1.1 Naturgüter

7.3.1.1.1 Boden / Fläche

633 Böden übernehmen vielfältige ökologische Funktionen. Sie dienen bodenbewohnenden Organismen als Lebensraum und der Vegetation als Standort. Böden sind Teil der Ökosysteme mit ihren Stoffkreisläufen. Sie können Stoffe filtern, puffern und umwandeln sowie Wasser speichern und abgeben. Sie sind Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und stellen erd- und landschaftsgeschichtliche sowie kulturgeschichtliche Urkunden dar. *Boden*

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversieglung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. So greift zum Schutz des Bodens die Bodenschutzklausel; darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu beachten und Altlasten zu sanieren.

634 Die Böden innerhalb des Geltungsbereichs setzen sich überwiegend aus Gleye aus Sand über Schmelzwassersand zusammen. Eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Verdichtungen ist nicht erkennbar.

Im Geltungsbereich liegen Ackerzahlen zwischen 18 und 25 vor. Aufgrund der Einordnung der Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der östlichen Teilfläche als Grünland werden dort Grünlandzahlen von 32 bzw. 33 ausgewiesen.

635 Vorbelastungen des Schutzgut Bodens bestehen im Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie dem damit verbundenen Stoffeintrag.

Hinzu kommen geringfügige Versiegelungen durch die vollversiegelten Verkehrsflächen im Verlauf des L 52 im äußersten Südosten des Geltungsbereichs und den entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufe Wirtschaftsweg, welcher aufgrund der Nutzung stark verdichtet ist.

636 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

637 Die „Fläche“ im Geltungsbereich ist bisher nicht baulich oder durch andere Teile einer Siedlung genutzt. Lediglich die langjährige intensive Landwirtschaft ist hier als eingeschränkte Vorbelastung im Sinne des Schutzgutes anzuführen.

Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

638 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

7.3.1.1.2 Wasser

639 Als Teil der Ökosysteme und ihrer Stoffkreisläufe sind Grund- und Oberflächenwasser wesentliche Lebensgrundlage für alle Organismen. Darüber hinaus haben Gewässer in den verschiedenen Ausprägungen als Lebensraum für speziell daran angepasste Lebensgemeinschaften eine unersetzbare Funktion. Der Wasserhaushalt beruht auf Regenerations- und Regulationsleistungen des Naturhaushalts.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

640 Durch den nordwestlichen Bereich der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs (östlich der B 169) und entlang der südlichen Grenze der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft mit der Jehseriger Vorflut ein Entwässerungsgraben.

Zudem bestehen im Norden und im Osten verrohrte Gräben, die den Geltungsbereich berühren.

Zu diesen und dem offenen Entwässerungsgraben sind entsprechende Gewässerrandstreifen zu beachten und eine Bewirtschaftung und Pflege der Anlagen durch den zuständigen Gewässerverband zu ermöglichen.

641 Gemäß der Auskunftsplattform des Landes Brandenburg herrscht im Bereich des Plangebiets vorwiegend ein Grundwasserflurabstand von 10 m bis 15 m zur Geländeoberkante vor. Erst auf der Südseite der L 52, deutlich außerhalb des Geltungsbereichs liegen erhöhte Grundwasserflurabstände vor.

642 Das Grundwasser bzw. die Neubildung sind im Bestand durch den Stoffeintrag (Düngemittel und Nährstoffe) aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen vorbelastet.

643 Für das Schutzgut ist der Standort von hoher Bedeutung. *Bewertung*

7.3.1.1.3 Klima / Luft

644 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft.

Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Lufthygiene ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

645 Grundsätzlich weisen die offenen Feldfluren im Plangebiet eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch auf.

646 Vorbelastungen bestehen im Umfeld des Plangebiets in besonders durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende B 169 von der sowohl Lärm- als auch Feinstaubemissionen ausgehen.

Hinzu kommen zudem Immissionen, die von den Gewerbeflächen ausgehen, die sich westlich der B 169 befinden. Neben einer Tankstelle ist hier auch ein Recyclingbetrieb für Baustoffe ansässig.

647 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

7.3.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere & biologische Vielfalt

648 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

649 Im Plangebiet treten unterschiedliche Lebensraumstrukturen auf, die jedoch relativ klar voneinander abzugrenzen sind.

Der Großteil der Fläche stellt eine aktiv bewirtschaftete Ackerflur ohne Gehölze oder Extensivflächen dar.

Die entlang der westlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Böschungen entlang der B 169 und L 52 werden nicht aktiv genutzt und nur extensiv gepflegt. Hier hat sich eine entsprechende ruderale Staudenflur gebildet.

Der offen durch den Geltungsbereich geführte Graben „Jehseriger Vorflut“ stellt deutlich kein natürliches Gewässer dar. Es handelt sich hierbei um ein künstlich begradigtes Gewässer ohne extensive Randzonen.

650 Innerhalb der beschriebenen Randbereichen im Westen und Süden kommt eine größere Anzahl an verschiedenen Pflanzen, vorwiegend Stauden und Gräser vor.

Der Grabenverlauf weist keine erkennbare Vielfalt an säumenden Pflanzen aus. Hintergrund ist die Nutzung als Entwässerungsgraben und die deutlich unnatürliche Ausgestaltung des Gewässers.

Die Landwirtschaftsflächen stellen im Rahmen der ackerbaulichen Fruchtfolge große, einheitlich bestellte Flächen dar.

Potenzial für geschützte Pflanzenarten sind nicht anzunehmen.

651 Die relativ klare Abgrenzung der Lebensräume kann auf die betroffenen Tierarten übertragen werden.

Der Großteil der Fläche ist für Freiflächen / Ackerflächen affine Arten geeignet. Dort ist eine Vielzahl an bodenbrütenden Vogelarten anzutreffen.

Die o.g. Randbereiche stellen grundsätzlich theoretische Lebensräume für Reptilien dar. Auch diese stehen jedoch unter dem Einfluss der Emissionen aus beiden Straßen.

Das Vorkommen von Amphibien ist trotz der unnatürlichen Ausgestaltung der „Jehseriger Vorflut“ denkbar.

Aufgrund der trennenden Wirkung der westlich verlaufenden B 169 sowie der L 52 mit ihrer Anrampung geht von dieser keine Wirkung für die Migration von Großsäugern aus.

652 Vorbelastungen bestehen im Umfeld des Plangebiets in besonders durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende B 169 von der sowohl Lärm- als auch Feinstaubemissionen ausgehen.

Hinzu kommen zudem Immissionen, die von den Gewerbeflächen ausgehen, die sich westlich der B 169 befinden. Neben einer Tankstelle ist hier auch ein Recyclingbetrieb für Baustoffe ansässig.

653 Für das Schutzgut ist der Standort von hoher Bedeutung.

7.3.1.1.5 Landschaft

654 Mit dem Begriff „Landschaftsbild“ sind die in § 1 BNatSchG genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft angesprochen, die aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen und für seine Erholung auf Dauer zu sichern sind. Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft (z. B. Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungsstrukturen) unter räumlichen (wie Blickbeziehungen, Perspektiven, Sichtweiten) und zeitlichen (z. B. Jahreszeit) Gesichtspunkten verstanden.

655 Die bestehenden landschaftlichen Strukturen sind in Richtung Norden und Osten vor allem durch weitläufige Ackerflächen mit linienförmigen, landschaftlich wirkenden Gehölzstrukturen geprägt.

Die Landschaft ist auch durch die geringen Höhenunterschiede im Gelände und damit einem umfangreichen Weitblick geprägt, wodurch eine Attraktivität zur Naherholung geschaffen wird und die Sichtbeziehungen über Langstrecken vorhanden sind.

656 Das Landschaftsbild wird in Richtung Westen und Süden jedoch sowohl durch die Trassen der B 169 und der L 52 als auch durch die baulichen Anlagen des bestehenden Gewerbegebiets westlich der B 169. Hinzu kommen Wirkungen durch die angrenzende Siedlung des Ortsteils Merkur..

657 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

658 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

659 Es handelt sich bei dem Standort um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind der Ortsteil Merkur, welcher direkt an die südöstlichste Ecke des Geltungsbereichs angrenzt und das Gewerbegebiet westlich der B 169.

In Bezug auf die Erholungsfunktion ist der Wirtschaftsweg zu beachten, der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Dieser dient der Naherholung der lokalen Bevölkerung. Der Rad- und Fußweg an der L 52 / „Spremberger Straße“ hingegen dient einzig der verkehrlichen Verbindung der Stadt Drebkau mit dem Ortsteil Merkur.

660 Vorbelastungen bestehen im Umfeld des Plangebiets in besonders durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende B 169 von der sowohl Lärm- als auch Feinstaubemissionen ausgehen.

Hinzu kommen zudem Immissionen, die von den Gewerbeflächen ausgehen, die sich westlich der B 169 befinden. Neben einer Tankstelle ist hier auch ein Recyclingbetrieb für Baustoffe ansässig.

661 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

662 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

663 Bau- und Bodendenkmale oder anderweitige Schutzausweisungen aus dem Denkmalrecht liegen nicht vor.

664 In Bezug auf Kulturgüter ist die durch die Landwirtschaft geschaffene Landschaft/Bodennutzung anzusehen. Dies betrifft fast alle Bereiche des Plangebiets.

665 Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung.

7.3.1.3 Wechselwirkungen

666 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.

667 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und –netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten (Problemverschiebung), Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

668 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Ausgangslage*

669 Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*

7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

670 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde mindestens mittelfristig voraussichtlich keine Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde weitgehend erhalten bleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde weitergeführt werden. Langfristig können hier Ertragsveränderungen durch zukünftig anzunehmen Trockenzeiten eintreten.

Dabei findet fortlaufend eine Bewirtschaftung der Flächen bis an die Böschungen der beiden Straßentrassen und die Oberkante der Böschung der „Jehseriger Vorflut“ heran statt. Abstände werden dabei, wie im Bestand schon, nicht eingehalten.

7.3.3 Prognose bei Durchführung

671 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Vorbemerkung*

672 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.

673 Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können; als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind und betriebsbedingt sind solche Faktoren, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.

Begriff Eingriff

674 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Erheblichkeit

675 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

7.3.3.1 Naturgüter

7.3.3.1.1 Boden / Fläche

676 Durch die großflächige Inanspruchnahme von Flächen für die Umsetzung von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet gehen mit den Planungen deutliche Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche einher. Es treten teils umfangreiche und teils großflächige Versiegelungen auf.

Jedoch werden die ackerbaulich genutzten Freiflächen zukünftig nur zu einem Teil baulich genutzt. Aufgrund der Formulierungen im Planungskonzept wird die bauliche Dichte nur so hoch angesetzt, dass die daraufhin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können. Es ist damit also keinesfalls mit übermäßigen Versiegelungen oder gar einer Vollversiegelung der Fläche anzunehmen.

Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan gefordert das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dies wirkt sich positiv auf die Anreicherung des Grundwassers und so auf die Bodenfunktion aus.

Die Randbereiche, die deutlich anderweitig ausgeprägt sind (ruderale Staudenfluren an Böschungen bleiben erhalten. Auch die durch den Geltungsbereich verlaufende „Jehseriger Vorflut“ bleibt wie in der Bestandsbeschreibung erwähnt erhalten. Durch den Bebauungsplan werden dort keine Veränderungen herbeigeführt.

Eingriff erheblich

677 Die Auswirkungen durch die Planungen auf das Schutzgut sind als erheblich zu bewerten.

7.3.3.1.1 Wasser

678 Der durch den Geltungsbereich von Osten nach Westen verlaufende Entwässerungsgraben mit der Bezeichnung „Jehseriger Vorflut“ wird durch den Bebauungsplan in Lage und Funktion gesichert. Die bisherige Funktion wird folglich beibehalten.

Durch den Zuschnitt des Gewerbegebiets wird der nötige Gewässerrandstreifen beachtet. Dieser wird frei von baulichen Anlagen und Anpflanzungen gehalten, um eine Bewirtschaftung des Grabens zu erlaube. Durch die damit verbundene Extensivierung der Flächen in einem Abstand von 5 m zur Oberkante der Grabenböschung tritt eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation ein.

Die weiteren, verrohrten Gräbe werden unter gleichbleibenden Randbedingungen beibehalten.

679 Das Grundwasser wird insbesondere in seiner Neubildung betroffen sein, da große Flächen baulich in Anspruch genommen werden.

Jedoch werden die ackerbaulich genutzten Freiflächen zukünftig nur zu einem Teil baulich genutzt. Aufgrund der Formulierungen im Planungskonzept wird die bauliche Dichte nur so hoch angesetzt, dass die daraufhin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können. Es ist damit also keinesfalls mit übermäßigen Versiegelungen oder gar einer Vollversiegelung der Fläche anzunehmen.

Gleichzeitig wird durch den Bebauungsplan gefordert das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dies wirkt sich positiv auf die Anreicherung des Grundwassers aus.

Durch die Einstellung der Landwirtschaft auf den entsprechenden Flächen wird zudem der Eintrag von Stoffen (z.B. Dünger) verringert.

680 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet. *Eingriff nicht erheblich*

7.3.3.1.1 Klima / Luft

681 Mit der Umsetzung der ermöglichten gewerblichen Anlagen und Flächenversiegelungen gehen lokale Erwärmungen einher, die jedoch nur sehr lokal auftreten. Zudem werden die ackerbaulich genutzten Freiflächen zukünftig nur zu einem Teil baulich genutzt. Aufgrund der Formulierungen im Planungskonzept wird die bauliche Dichte nur so hoch angesetzt, dass die daraufhin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können. Es ist damit also keinesfalls mit übermäßigen Versiegelungen oder gar einer Vollversiegelung der Fläche anzunehmen.

682 Die Kaltluftentstehung wird aufgrund des Verlustes von Freiflächen gemindert. Jedoch werden keine größeren Gesamtflächen in Anspruch genommen. Die weitere Kaltluftschneise in Richtung Drebkau ist bereits durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet gestört.

683 Der Eingriff in das Schutz wird als nicht erheblich bewertet. *Eingriff nicht erheblich*

7.3.3.1.2 Lebensraum / Pflanzen / Tiere & biologische Vielfalt

684 Durch die Umsetzung der Planungen gehen große Freiflächen und damit landwirtschaftliche Ackerflächen als Biotopart verloren.

Die Randbereiche, die deutlich anderweitig ausgeprägt sind (ruderale Staudenfluren an Böschungen bleiben erhalten. Auch die durch den Geltungsbereich verlaufende „Jehseriger Vorflut“ bleibt wie in der Bestandsbeschreibung erwähnt erhalten. Durch den Bebauungsplan werden dort keine Veränderungen herbeigeführt.

685 Dies hat zur Folge, dass auch nur auf den großen Ackerflächen Veränderungen für die Flora und Fauna eintreten. Die weiteren Lebensräume bleiben unverändert.

Einzige Ausnahme bilden hier der Fakt der Anwesenheit des Menschen / baulicher Anlagen selbst sowie die damit verbundenen Emissionen. Die in Rede stehenden Randbereiche entlang der Böschungen der beiden Straßentrassen stehen jedoch schon jetzt unter Einfluss der Emissionen aus dem Straßenverkehr und damit verbunden der Anwesenheit des Menschen. Dies liegt auch in der nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und dem Ortsteil Merkur begründet.

686 Auch die ackerbaulich genutzten Freiflächen werden nur zu einem Teil baulich genutzt. Aufgrund der Formulierungen im Planungskonzept wird die bauliche Dichte nur so hoch angesetzt, dass die daraufhin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden können.

In der Folge ist damit zu rechnen, dass auf den bisherigen Freiflächen zukünftig mindestens zu einem erkennbaren Teil Lebensräume geschaffen werden, die mindestens einen vergleichbaren Wert für z.B. bodenbrütenden Vogelarten. Damit werden die Eingriffe in dieses Schutzgut in ihrer Bewertung deutlich gemindert.

687 Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich bewertet. *Eingriff erheblich*

7.3.3.1.3 Landschaft

688 Durch den erstmaligen Eintrag baulicher Anlagen in das Plangebiet sind die Eingriffe in das Schutzgut teils sehr deutlich.

Gerade durch die sich in Richtung Norden und Osten anschließende, weite freie Landschaft treten im Bereich der östlichen Teilfläche Beeinträchtigungen auf. Sichtbeziehungen zu baulichen Anlagen / Siedlungsgefügen bestehen bisher lediglich in Richtung Süden und Westen.

Deutliche Vorbelastungen bestehen in Richtung Norden jedoch auch (weiterhin) durch den weiteren Verlauf der B 169.

689 Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich bewertet. *Eingriff erheblich*

7.3.3.2 Sonstige Schutzgüter

7.3.3.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

690 Aufgrund des geringen Abstands der geplanten Baugebietsflächen zum Ortsteil Merkur ist grundsätzlich sowohl mit einer optischen Wirkung als auch mit Immissionen (insbesondere Geräusche) und zu rechnen. Lärmemissionen im Rahmen des geplanten Vorhabens können dabei auch durch den zusätzlichen Zufahrtsverkehr entstehen.

Einer übermäßigen optischen Wirkung auf die angrenzenden Siedlungsflächen des Ortsteils wird durch die Begrenzung der maximalen baulichen Höhe der Anlagen auf 12 m begegnet. Bedrängende Wirkungen können so verhindert werden.

Um erhebliche Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut im Bereich der Lärmimmissionen ausschließen zu können, ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Dieses gibt eine Emissionskontingentierung vor, durch die die maximale Lautstärke gewerblicher Nutzungen, insbesondere in der südöstlichen Teilfläche des Baugebiets begrenzt wird.

691 Die Erholungsfunktion des an der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlanglaufenden Wirtschaftsweges wird nicht beeinträchtigt, da dieser an sich erhalten bleibt. Optische Wirkungen in dem kleinen Abschnitt des Weges, der durch den Geltungsreich verläuft, kann durch Abpflanzungen gemindert werden. Durch Festsetzung ist bereits eine übermäßige Höhenentwicklung verhindert.

692 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet. *Eingriff nicht erheblich*

7.3.3.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

693 Kulturgüter sind im Plangebiet gar nicht betroffen. Die Bestandssituation bleibt unverändert.

694 Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zukünftig als Gewerbegebiet und Maßnahmenflächen genutzt. Die als Sachgut zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entfallen in der Folge vollständig.

Anzurechnen ist an dieser Stelle jedoch, dass nur ein sehr kleiner Schlag in Anspruch genommen wird. Die angrenzenden, großflächigen Landwirtschaftsflächen bleiben erhalten. Auch werden keine anderen Flächen der Landwirtschaft im Umfeld des Plangebiets für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen beansprucht. Die erforderlichen Maßnahmen werden allesamt innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

695 Der Eingriff in das Schutz wird als nicht erheblich bewertet. *Eingriff nicht erheblich*

7.3.3.3 Wechselwirkungen

696 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die durch die Umsetzung der Planungen auftreten und über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar.

697 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet. *Eingriff nicht erheblich*

7.3.4 Maßnahmen

698 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vorbemerkungen*

699 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

700 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

7.3.4.1 Vermeidung / Minderung

701 Zunächst ist für die Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit der Vermeidung von Beeinträchtigungen zu prüfen. Das betrifft alle Schutzgüter. *Vorbemerkung*

Im Rahmen der Festlegung des Anlagenstandortes sowie der Planung der Zuwegungen wurden bereits naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

702 Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen sind des Weiteren die nachfolgenden Punkte bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

Niederschlagsversickerung

703 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Bodenschutz

704 Während der Bauphase ist außerdem die Einhaltung der DIN 18915, unter besonderer Beachtung von Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu gewährleisten.

Mit Beginn der Baumaßnahme Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet oder mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Bei längerer Lagerzeit ist zum Schutz vor Austrocknung und unerwünschter Erosion eine Zwischenbegrünung durchzuführen.

705 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Teilversieglungen sollen (als Ausnahme) nur zugelassen werden, wenn das (z.B. wegen schlechter Bodenverhältnisse) erforderlich ist. Insbesondere Vollversieglungen sind nur im besonderen Ausnahmefall zulässig.

Barrierefreiheit

706 Zur Minderung der Trennwirkung für kleinere Säugetierarten, sollen die neu zu errichtenden Zäune für diese Artengruppe und auch für andere Kleintierarten (z.B. Amphibien & Reptilien) durchlässig sein. Zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.

Bauzeitenregelung

707 Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung und die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher.

7.3.4.2 Ausgleich

Vorbemerkung

708 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.

709 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter:

- Boden / Fläche
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt,
- Landschaft / Landschaftsbild

710 Für die Schutzgüter

- Wasser
- Klima / Luft
- Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

werden, spätestens nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

7.3.4.2.1 Kompensationsbedarf

Schutzgut Boden / Fläche

711 Der Ausgleichsermittlung werden die Flächen zugrunde gelegt, die in ihrer Bodenfunktion bei Durchführung des Bebauungsplans erheblich beeinträchtigt werden. Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bildet die derzeitige Bedeutung des vom Vorhaben betroffenen Schutzgutes Boden.

712 Bei vollständiger Ausnutzung der maximalen GRZ werden 9.000 m² in Anspruch genommen.

713 Im Bereich des Schutzgut „Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“ verbleiben trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe hinsichtlich der Habitatqualität und der Wiederbesiedlungsmöglichkeit für entsprechende Tierarten (hier Bodenbrüter). *Schutzgut Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt*

714 Betroffen ist die Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets mit einem Umfang von 30.100 m².

715 Durch die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich des Gewerbegebiets tritt eine Entwertung des Landschaftsbildes ein. Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind, bestehen in Richtung Norden und Osten. *Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild*

7.3.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

716 Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. *Vorbemerkung*

In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.

717 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggfls. multifunktional bzw. komplex wirken.

Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden.

Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.

718 Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird.

719 Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Geltungsbereich auf Teilflächen Extensivierungen der bisher intensiv als Ackerland genutzten Flächen vorgenommen. Rechtsgrundlage ist hier der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. *Extensivierungsmaßnahmen*

720 Primär sollen dafür Flächen entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs, Teilbereich A genutzt werden, da diese aufgrund der Abstandsforderungen gemäß Bundesfernstraßengesetz FStrG und Brandenburgischen Straßengesetz BbgStrG ohnehin von Bebauung freizuhalten sind.

Diese Flächen können also für diese notwendigen Maßnahmen herangezogen werden, ohne nutzbare Gewerbeflächen dafür aufgeben zu müssen.

721 Ebenfalls herangezogen werden Flächen im Norden des Teilbereichs A sowie der Großteil des Teilbereichs B des Geltungsbereichs. Bei diesen Flächen handelt es sich um Randflächen des Geltungsbereichs, die aufgrund ihres Zuschnitts, der Lage jenseits der „Jehseriger Vorflut“ und den dort zu beachtenden Abständen zu diesem und einem weiteren, verrohrtem Graben nicht für die Festsetzung von Gewerbeflächen genutzt werden können.

722 Um die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme nah am späteren Bedarf festmachen zu können, wird der Umfang der Maßnahme in Abhängigkeit zur tatsächlich erzeugten Versiegelung / Überbauung festgesetzt. Dazu wird gemäß HVE ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt.

In der Folge sind je angefangenen 25 m² versiegelter bzw. überbauter Fläche 50 m² ehemalige Ackerfläche durch die Entwicklung einer ruderalen Staudenflur zu extensivieren.

723 Unter Beachtung der Größe der festgesetzten Maßnahmenflächen „M 1“ von ca. 7.750 m² können bei voller Ausnutzung Eingriffe im Umfang von ca. 3.875 m² ausgeglichen werden.

724 Alle darüber hinaus gehenden Bodeneingriffe in Form von Versiegelungen und von Überbauung sind ebenfalls durch Extensivierungen in Form der Entwicklung einer ruderalen Staudenflur im Geltungsbereich auszugleichen.

Die Umsetzung kann dabei aber flexibel innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets erfolgen. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 stehen dafür ausreichend Flächen im Gewerbegebiet zur Verfügung, die nicht bauliche genutzt werden (können).

725 Die Umsetzung ohne weitere Bestimmung genauer Flächen ermöglicht die gemäß der späteren Bebauung flexible Zuordnung der Flächen.

726 Um die Instandsetzungsarbeiten und den Ersatz der im Bestand durch den Geltungsbereich verlaufenden Kabeln und Leitung genauso zu ermöglichen, wie die (notwendige) Verlegung neuer / zusätzlicher Leitungen, wird die Verlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb der gemäß dieser Maßnahme extensivierten Flächen explizit zugelassen. Davon betroffen sind aufgrund der Vorgaben zur Verortung der Maßnahmenumsetzung in der Folge auch die mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich.

Pflanzmaßnahmen

727 Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Neupflanzung von Gehölzstreifen im Geltungsbereich vorzunehmen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

728 Dazu wird eine 5 m breite Fläche zur Umsetzung eines Feldgehölzstreifens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Teilbereich A) festgesetzt.

729 Ergänzt wird diese Fläche um einen ebenfalls 5 m breiten Feldgehölzstreifen auf der Westseite des festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Osten des Geltungsbereichs. Zur Grenze der im Süden vorliegenden Straßenverkehrsflächen, die zur L 52 / „Spremberger Straße“ gehören, hält diese Fläche einen Abstand von 85 m ein, um eine flexible Erschließung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

730 Beide Feldgehölzstreifen sind dabei mindestens dreireihig auszuführen. Der Pflanzabstand soll maximal 0,5 m betragen.

731 Durch die o.g. Lage des Pflanzstreifens und der vorgegeben Breite von 5 m kann eine mit Hecken bestandene Fläche im Umfang von 1.700 m² entwickelt werden.

7.3.5 Artenschutz

Vorbemerkung

732 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar.

733 Als Verbotstatbestände gelten
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- Verlust des Lebensraumes. (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG)

7.3.5.1 Konfliktermittlung

734 In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. Die Lebensraumtypen sind in der Bestandsaufnahme der Schutzgüter bereits abgehandelt.

Relevante Arten(gruppen)

735 Folgende Arten(gruppen) sind als für das Vorhaben relevant eingestuft worden:
- Reptilien
- Vögel

Nicht relevante Arten(gruppen)

736 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen ausgeschlossen werden:
- Alle Pflanzenarten (keine geeigneten Lebensräume bzw. Habitattypen)
- Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen) mangels entsprechend geeigneter Gewässer
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle gehölzbewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner) mangels geeigneter alter Bäume
- Alle FFH-rechtlich geschützten Weichtiere (Muscheln und Schnecken) mangels entsprechend geeigneter Gewässer
- Alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- Alle großen Landsäuger und wassergebundenen Großsäuger (Fischotter, Bieber) mangels entsprechend geeigneter Gewässer

Genaue Betroffenheit

737 Nachfolgend wird für die als relevant eingestuften Arten(gruppen) die genaue Betroffenheit bestimmt. Auf dieser Grundlage werden daran anschließend die erforderlichen Maßnahmen entwickelt.

Für eine detaillierte Ausführung dazu siehe Artenschutzfachbeitrag.

Reptilien

738 Bei jeweils zwei Begehungen im April und Mai 2020 und 2025 wurden alle Flächen mit offenen Saumstrukturen am Graben und die Ackerbrache im Westen nach Zauneidechsen abgesucht. Die zentrale offene Intensivackerfläche ist für die Zauneidechse als Habitat nicht geeignet.

Bei den Begehungsterminen konnten keine Nachweise erbracht werden. In der weiteren Umgebung der Vorhabensflächen ist ein Vorkommen von Zauneidechsen jedoch möglich.

Da ein Vorkommen auf den Vorhabensflächen auszuschließen ist, erfolgt keine weitere Betrachtung dieser Tiergruppe im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Vögel

739 Im 3,9 ha großen Plangebiet wurden die drei Brutvogelarten Feldlerche, Grauammer und Schafstelze kartiert. Die Feldlerche sowie die Grauammer werden dabei als im Bestand bedrohte und/oder besonders nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Brutvogelarten geführt.

Die Feldlerche und die Schafstelze weisen je drei und die Grauammer ein kartiertes Revier im Geltungsbereich auf.

Als Nahrungsgäste wurden im Randbereich Weißstorch und Rotmilan angetroffen. Bei der Nachsuche nach Greifvogelnestern konnten keine Horste oder Brutplätze im Untersuchungsraum festgestellt werden.

740 Die Schafstelze ist ein typische Brutvögel der offenen Agrarlandschaft, der in Brandenburg noch relativ weit verbreitet ist und stabile Bestände aufweist. Bei ihr handelt sich um einen Freibrüter, der jährlich sein Nest neu errichten.

Die Schafstelze besiedelt die Kontaktzone Äcker-Ackerraine aber auch offene Ackerflächen. Von der Schafstelze wurden drei Reviere auf der Ackerfläche des Plangebiets erfasst.

741 Tötungen von Individuen der oben aufgeführten Arten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Bauzeitbeschränkung für die Brutphase (01. März bis 30. August) grundsätzlich vermieden werden.

Eine erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ist nicht zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies ist über eine Bauzeitenregelung festzusetzen. Betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln im Vorhabensgebiet sind durch eine Nutzung als Gewerbefläche wahrscheinlich.

Ein möglicher Lebensraumverlust durch Umsetzung des Bebauungsplan führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population da es sich um verbreitete Arten handelt und nur wenige Brutpaare betroffen sind.

742 Feldlerchen siedeln in offenem Gelände auf trockenen bis wechselfeuchten Böden. Besiedelt werden Äcker, Wiesen und Weiden, Stilllegungsflächen, Flugplätze, Kahlschläge in Wäldern, Aufforstungs- und Ruderalflächen, z.B. auf Truppenübungsplätzen, in Tagebauflächen und an Sand- und Kiesgruben.

Von der Feldlerche konnten auf der Vorhabensfläche südlich der Straße 2 Reviere erfasst werden. Auf der nördlichen Fläche konnte ein weiteres Reviere kartiert werden.

743 Tötungen von Individuen der Feldlerche (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung und der Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) grundsätzlich vermieden werden. Dies ist über eine Bauzeitenregelung festzusetzen.

Eine erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der sensiblen Brut- und Aufzuchtzeit ist nicht zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) erfolgen. Dies ist über eine Bauzeitenregelung festzusetzen. Erhebliche betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln im Vorhabensgebiet sind durch eine Nutzung als Gewerbefläche wahrscheinlich.

Von einem Lebensraumverlust durch Umsetzung des B-Planes ist wahrscheinlich auszugehen, da die Feldlerche Flächen mit einer Bebauung und Nutzung als Gewerbefläche kaum annimmt. Lediglich die Randbereiche können wiederbesiedelt werden. Das Vorhaben, das durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, führt wahrscheinlich zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Art. Es sind lediglich zwei Brutreviere betroffen, die möglicherweise in den Randbereich ausweichen können.

744 Die Grauammer besiedelt bevorzugt weite, offene Ackerbaugebiete mit einem geringen Gehölzbestand. Ferner werden Randzonen von Dörfern, Trocken- und Halbtrockenrasen, Randzonen von Tierhaltungen und Wirtschaftsgrünland als Brutreviere genutzt. Wälder sowie die Nähe zu Waldrändern werden dagegen ebenso wie das innere von Dörfern und Städten gemieden. Der Raumbedarf (Habitatgröße) zur Brutzeit wird mit 1,3 bis >7 ha pro Brutpaar angegeben (Flade 1994). Von der Grauammer wurde am Nordrand der südlichen Teilfläche ein Revier in der Kontaktzone der des Grabens mit der offenen Feldflur kartiert.

745 Tötungen von Individuen der Grauammer (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung und der Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) grundsätzlich vermieden werden. Dies ist über eine Bauzeitenregelung festzusetzen.

Eine erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der sensiblen Brut- und Aufzuchtzeit ist nicht zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) erfolgen. Dies ist über eine Bauzeitenregelung festzusetzen. Erhebliche betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln im Vorhabensgebiet sind durch eine Nutzung als Gewerbefläche wahrscheinlich.

Ein möglicher Lebensraumverlust durch Umsetzung des Bebauungsplan kann nicht ausgeschlossen werden. Die Grauammer ist allerdings relativ tolerant im Hinblick auf die Errichtung von baulichen Anlagen im Randbereich ihrer Habitate. Das Vorhaben, das durch den B-Plan vorbereitet wird, führt wahrscheinlich zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Art. Es ist lediglich ein Brutreviere betroffen, das möglicherweise in den Randbereich ausweichen könnte oder die geplante Nutzung gar toleriert.

7.3.5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

746 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

747 Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung und die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. *Bauzeitenregelung*

7.3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

748 Die oben beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind ausreichend, um die prognostizierten Eingriffe für die als relevant eingestuften Arten(gruppen) soweit zu reduzieren, dass keine Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich oder auch außerhalb davon notwendig sind.

7.3.5.4 Fazit Artenschutz

749 Die Stadt kann in der Folge davon ausgehen, dass die erzeugten artenschutzrechtlichen Eingriffe durch Maßnahmen soweit vermindert bzw. ausgeglichen werden können, dass der Bebauungsplan grundsätzlich umsetzbar ist.

7.3.6 Biotopschutz

750 Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und es werden auch keine solchen im Umfeld durch das Vorhaben beeinträchtigt.

7.3.7 Auswirkungen auf Schutzobjekte

751 Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten und Natura 2000 Schutzgebieten. *Natura-2000 / Nationale Schutzgebiete*

752 Geschütze Biotope, Naturdenkmale oder anderweitige umweltseitige Schutzobjekte liegen nicht vor. *Schutzobjekte*

753 Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmal bestehen, auch im näheren Umfeld nicht. *Denkmalschutz*

754 Im Geltungsbereich selbst sowie angrenzend ist sind keine Waldflächen vorhanden. *Wald*

755 Zum Ausgangszeitpunkt sind keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden. *Gehölzschutz*

756 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *sonstige*

7.3.8 Alternativprüfung

757 Die Alternativenprüfung hinsichtlich des gewählten Standortes ist grundsätzlich Aufgabe des Flächennutzungsplans als gesamtgemeindliches Planungsinstrument. Die parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Drebkau befindet sich jedoch noch nicht soweit im Verfahren, dass uneingeschränkt auf diesen verwiesen werden kann. Daher werden die zentralen Betrachtungsebenen nachfolgend mit angeführt.

758 Für die Umsetzung der geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen ist grundsätzlich die Lage in direkter Nähe zur / mit direkter Anbindung an die B 169 vorgesehen. Dies ist dem Vorhaben als Teilziel durch die Stadt mitgegeben worden und entspricht der städtischen informellen Planung (siehe INSEK). Hintergrund ist die Ansiedelung Logistik- und verkehrsaffiner Gewerbe.

Andere Knotenpunkte als Anbindung zur B 169 liegen im Umfeld der Kernstadt Drebkau nur im Bereich der Ortsteile Domsdorf und Löschen vor. Zusätzlich bestehen weiter nördlich an der B 169 auf dem Stadtgebiet weitere Anbindungspunkte sowie vorhandene Siedlungsflächen unmittelbar an der Bundestraße. Diese weise jedoch eine sehr große Entfernung zur Kernstadt Drebkau auf, die durch die Planungen als Gewerbe- und Wohnstandort gestärkt und genutzt werden soll.

759 Am nun vorliegend gewählten Standort, dem Knotenpunkt der B 169 mit der L 52 sind bereits funktionierende Gewerbeflächen vorhanden, die durch die Planungen erweitert werden können und sollen. Die dortigen Anlagen können bei der Bebauung und Nutzung der geplanten Gewerbeflächen mitgenutzt werden (z.B. Tankstelle).

760 Eine alternative Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets westlich der B 169 auf die nördlich davon angrenzenden Flächen würde zu größeren Aufwendungen als im Falle der vorliegenden Planungen führen. Hintergrund ist, dass die „Jehseriger Vorflut“ gequert werden müsste. Zudem bestehen an diesem Standort deutlich umfangreichere Vorbelastungen durch den bestehenden Recyclingbetrieb.

761 Zu den alternativen Inhalten des Bebauungsplans bzw. Festsetzungs-Alternativen zählt insbesondere die Prüfung möglicher alternativer Baugebiete, die hätten festgesetzt werden können. Unter Beachtung der Planungsziele ergibt sich jedoch kein anderes in der BauNVO enthaltenes Baugebiet, dass die anvisierten Nutzungen aufnehmen könnte. Auch ein eher auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtetes Industriegebiet würde nicht zu den geplanten Anlagen passen, da diese keine solchen Immissionen aufweisen, dass sie in einem Industriegebiet umzusetzen wären.

762 Die Nutzungsverteilung bzw. zusätzliche Einschränkung der zulässigen Nutzung über die Bestimmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) für den östlichen Teil der Baugebietsfläche, wie sie in der Fassung zum Vorentwurf enthalten war, wird nicht weiterverfolgt. Hintergrund ist, dass die damit beabsichtigte Abstufung des Emissionsgrades der möglichen Nutzungen gegenwärtig rein durch die parallel formulierte Festsetzung zu den maximalen Geräusch-Emissionswerte erreicht wird. Die Einschränkung des Störgrades einzelner Nutzungsarten in der Osthälfte des Baugebiets wird damit nicht mehr nötig.

763 Vorgesehen ist, dass möglichst alle notwendigen umweltbezogenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden. Hintergrund ist, dass sich im Laufe des Verfahrens und den begleitenden Abstimmungen herausgestellt hat, dass keine externen Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahmen zur Verfügung stehen oder akquiriert werden können. Damit ergeben sich keine realistischen Alternativen zum angelegten Ausgleichskonzept sowie den durch Festsetzung geforderten Maßnahmen.

In der Folge wird so ebenfalls deutlich, dass kein höherer maximaler Versiegelungsgrad möglich ist, da anderenfalls keine Möglichkeit zum Ausgleich dieser Eingriffe im Geltungsbereich bestehen.

764 Die Nutzung der ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der „Jehseriger Vorflut“ als zusätzliche Gewerbeflächen ist gemäß Planungskonzept nicht vorgesehen, da der Erschließungsaufwand der kleinen Teilflächen in keinem Verhältnis zu den sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten steht.

765 Eine anderweitige Erschließung als die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene, über die bestehende Zufahrt von der L 52, kann nicht umgesetzt werden. Gegen eine Zufahrt von der L 52 weiter westlich spricht der deutliche Höhenunterschied zwischen Landstraße und Vorhabenfläche. Die Herstellung einer direkten Zufahrt von der B 169 aus ist aufgrund der Anbaubestimmungen gemäß Fernstraßengesetzt nicht möglich.

766 Hinsichtlich Standort und Festsetzungen / Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich folglich keine besser geeigneten Alternativen.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Technische Verfahren

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die europäisch geschützten Arten ermittelt. Die vorhandenen Biotope sind im Zuge der Erstellung der Eingriffsbilanzierung & Maßnahmenplanung erfasst worden.
- Die Beurteilung der Lebensräume erfolgte gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen.

7.4.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

767 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

768 Die Schutzgüter

- Fläche
- Biotope
- Pflanzen
- Tiere
- Biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser

wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern

- Klima / Luft
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

ist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.

769 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt. *Fachbeiträge Eingriffsregelung*

770 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Studie zur Bewertung der Schutzgüter beschrieben.

771 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Fachbeitrag Artenschutzfachbeitrag erstellt. *Artenschutz*

772 Mit Begehungen und Objektkontrollen wurden der gesamte Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.

1049 Tiefer gehende Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

773 Für die Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen wurde ein Fachbeitrag „Emissionskontingentierung“ in Auftrag gegeben. *Schallschutz*

774 Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt 2 beschrieben.

7.4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

775 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.4.2 Überwachungsmaßnahmen

776 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Ziele Monitoring*

777 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.4.2.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

778 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, …).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, …).

779 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

780 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

781 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

782 Zu kontrollieren sind z. B. *Eingriffsregelung*

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
- Biotope
- Versickerung
- Schallschutz

783 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B. *besonderer Artenschutz*

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
- Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen

784 Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind *CEF-Maßnahmen*

- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
- Das Kontrollverfahren
- Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

7.4.2.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

785 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehen Auswirkungen.

786 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.

787 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

788 Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs unerlässlich.

789 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.

790 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *bisher nicht bekannte Wirkungen*

Das können z. B.
- Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)
- Nachbarschaftsbeschwerden
- Hinweise der Fachbehörden
- Ergebnisse der Landschaftsschauen
- Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen

oder andere Informationsquellen sein.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

791 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

7.4.3 Referenzliste der Quellen

792 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.

793
- Artenschutzfachbeitrag
- Eingriffs- Ausgleichskonzept
- Schallimmissionsprognose

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Gewerbepark an der B 169“, *LUTRA Büro für Umweltplanung*, mit Stand vom September 2025 *Artenschutzfachbeitrag*

794 Studie zur Bewertung der Schutzgüter zum B-Plan „Gewerbepark an der B 169“, *LUTRA Büro für Umweltplanung*, mit Stand vom September 2025 *Eingriffs-Ausgleichskonzept*

795 Schallimmissionsprognose Bericht Nr. 20-4295 / 01 zum Bebauungsplan "Gewerbepark Drebkau an der B 169" – Emissionskontingentierung, *cdf Schallschutz, Inhaber: D. Friedemann* mit Stand vom: 07.01.2021 und Aussagen zu: *Schallimmissions-prognose*

796 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2020 vor. *Stellungnahmen zum Vorentwurf*

797 Landesbetrieb Forst mit Aussagen zur
- Nicht-Betroffenheit von Wald

798 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Aussagen zur
- Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen

799 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zur
- Montanhydrologie,
- Geologie

800 Landesamt für Umwelt mit der Aussage zu
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser,
- Bestehenden Lärmimmissionen von angrenzenden Verkehrsachsen und Gewerbenutzungen,
- Inhalten des zu erstellenden Umweltberichts,
- Emissionsseitige Einteilung des Gewerbegebiets

801 Landkreis Spree-Neiße mit Aussagen zu
- Beachtung denkmalrechtlicher Bestimmungen,
- Nähe zu Oberflächengewässern,
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser,

- Inhalte des zu erstellenden Umweltberichts

802 Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“ mit Aussagen zu

- Nähe zu Oberflächengewässern (auch solche die verrohrt sind)

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Aufgrund der Nähe zum Wald, welcher als Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

Auffinden von Bodendenkmalen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abliefrungspflichtig.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bodenschutz allgemein

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Mutterbodenschutz

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden

bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Abfallbehandlung

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Erschließung

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind.

Leitungsbestand

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

Soweit in den Festsetzungen auf DIN-Vorschriften, Erlasse, … Bezug genommen wird, sind diese mit der Satzung und Begründung später zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

8.2 Flächenbilanz

	Bestand		**Planung**		**Bilanz**
Flächenkategorie	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	**Fläche (ha)**
Gewässerfläche	0,05	*1 %*	0,05	*1 %*	**+-0,00**
Landwirtschafts-fläche	3,85	*98 %*	-	-	**-3,85**
öffentliche Straßenverkehrs-fläche	0,01	*1 %*	0,01	*1 %*	**+-0,00**
private Straßenverkehrs-fläche	-	-	0,07	*2 %*	**+0,07**
Gewerbefläche	-	-	3,01	*77 %*	**+3,01**
davon Gehölzan-pflanzungen	-	-	*0,17*		
Maßnahmenfläche	-	-	0,77	*20 %*	**+0,77**
Summe	**3,91**		**3,91**		**+-0,00**

Hinweis:
** Anteil an Fläche Geltungsbereich*

8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

	Bestand		**Planung**		**Bilanz**
Flächenkategorie	überbaute Fläche (ha)	Überbau-ungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbau-ungsgrad** (%)	**überbaute Fläche (ha)**
Gewässerfläche	0,00	*0 %*	0,00	*0 %*	**+-0,00**
Landwirtschafts-fläche	0,05	*1 %*	-	-	**-0,05**
öffentliche Straßenverkehrs-fläche	0,01	*1 %*	0,01	*1 %*	**-0,01**
private Straßenverkehrs-fläche	-	-	0,05	*71 %*	**+0,05**
Gewerbefläche	-	-	0,90	*30 %*	**+0,90**
davon Gehölzan-pflanzungen	-	-	*/*	*/*	
Maßnahmenfläche	-	-	0,00	*0 %*	**+-0,00**
Summe	**0,06**	***2 %***	**0,96**	***25 %***	**+0,90**

Hinweis
*** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie*

8.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	*zuletzt geändert durch*
BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	*zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189)*
BauNVO	**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)*
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	*zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)*
BNatSchG	**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	*zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)*
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - **Wasserhaushaltsgesetz**, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	*zuletzt geändert Art. 2 G v. 12.8.2025 I Nr. 189*
FStrG	**Bundesfernstraßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206),	*zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)*
BImSchG	**Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)	*zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)*
BbgKVerf	**Kommunalverfassung** des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	*zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])*
BbgBO	**Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	*zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])*
BbgNatSchAG	**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03) ber. GVBl. I/13 [Nr. 21])	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])*
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (**Naturschutzzuständigkeitsverordnung**) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II / 13, [Nr. 43])	*zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24. [Nr. 92])*
BbgWG	**Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. 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)*
BbgStrG	**Brandenburgisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358),	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)*