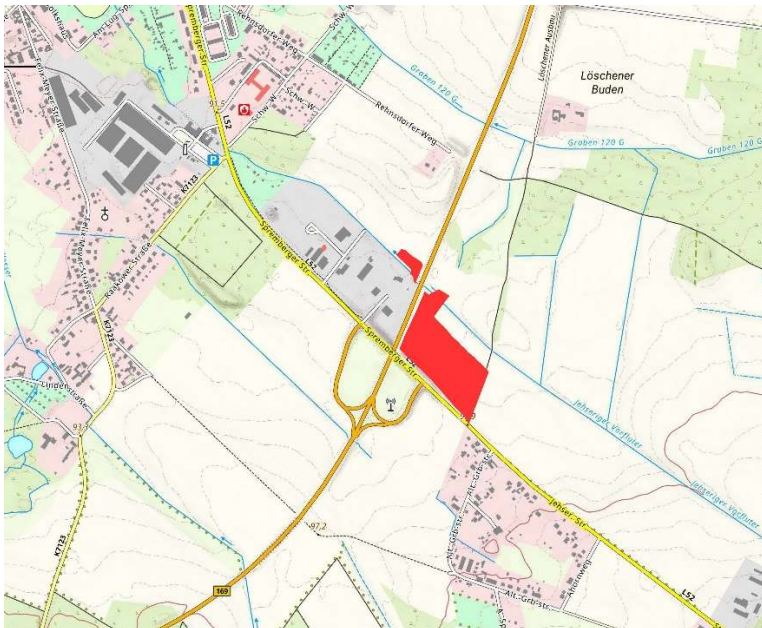


Stadt

Drebkau / Drjowk

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Gewerbepark Drebkau an der B 169“



erneuter Entwurf Mai 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Drebkau / Drjowk vertreten durch Bauamt Schloßstraße 9 03116 Drebkau/Drjowk
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Gewerbepark Drebkau an der B 169
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	<i>erneuter Entwurf</i> <i>Mai 2026</i>
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Umweltplanung & Artenschutz</i>	LUTRA Büro für Umweltplanung Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Dipl.-Ing. Hagen Strese Dipl.-Ing. Jörg Rehs Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dreifertstraße 2 03044 Cottbus
<i>Schallimmissionsprognose</i>	cdf Schallschutz Inhaber: D. Friedemann Alte Dresdner Straße 54 01108 Dresden
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Spree-Neiße
<i>Gemeinde</i>	Stadt Drebkau
<i>Gemarkung</i>	Drebkau
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstücke</i>	560/2, 560/3, 899 (teilw.), 915, 922, 1073
<i>Größe Geltungsbereich</i>	3,91 ha

ANMERKUNG

Im Zuge der Sitzung des vorberatenden Bau- und Wirtschaftsausschusses am 19.05.2026 wurde von den Stadtverordneten ein Antrag angenommen, nachdem die Festsetzung zur Art der Nutzung sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Aussagen in den Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass die bisher als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen (eigenständigen) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Aufgrund der sich aus dem angenommenen Antrag ergebenden Anpassungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB das Erfordernis den Bebauungsplan erneut zu veröffentlichen und erneut Stellungnahmen einzuholen.

Gemäß den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB, nach denen „[...] in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben [ist]“ wird die Beteiligung zum „erneuten Entwurf“ auf die Änderungen oder Ergänzungen in und an den Unterlagen zum Bebauungsplan beschränkt.

Die Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung sowie auf der Planurkunde werden **blau** gekennzeichnet, wenn es sich um zusätzlich aufgenommene Inhalte handelt oder ~~rot und durchgestrichen~~ gekennzeichnet, wenn es sich um Inhalte handelt, die weggefallen sind.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	6
1.1 Verfahren	6
1.2 Plangebiet	8
1.3 Kartengrundlagen	9
1.4 Planungsgegenstand	9
1.4.1 Anlass	9
1.4.2 Ziel und Zweck	9
1.4.3 Aufgabe	10
2 Planerische Grundlagen	11
2.1 Landes- und Regionalplanung	11
2.1.1 Ziele	11
2.1.2 Grundsätze	11
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	12
2.2.1 Umweltrecht	12
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	12
2.3 Formelle Planungen	15
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	16
3 Städtebauliche Randbedingungen	18
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	18
3.2 Umweltbedingungen	18
3.3 Erschließung	19
3.3.1 Verkehr	19
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	19
3.4 Nutzung	20
3.4.1 Art der Nutzung	20
3.4.2 Maß der Nutzung	20
3.5 Sonstige Randbedingungen	21
4 Planungskonzept	22
4.1 Nutzung	22
4.2 Erschließung	23
4.3 Umweltkonzept	24
4.4 Ortsbild	25
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	26
5.1 Geltungsbereich	27
5.2 Flächennutzung	28
5.3 Verkehrsflächen	28
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	29
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	29
5.4 Art der baulichen Nutzung	29
5.4.1 Vorbemerkungen	29
5.4.2 Gewerbegebiet (GE)	29
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	35
5.5 Maß der baulichen Nutzung	35
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	36
5.5.2 Höhenfestsetzungen	37
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	38
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	38
5.6.1 Baugrenze	38
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	39
5.7.1 Wasserflächen	39
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	39
5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen	39
5.8 Immissionsrechtliche Festsetzungen	43

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	44
5.10 Sonstige Planinhalte	45
5.10.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	45
5.10.2 Vermerke / Hinweise	45
6 Auswirkungen	48
6.1 Entwicklung aus dem FNP	48
6.2 Qualifizierter B-Plan	48
6.3 Landesplanung	48
6.3.1 Ziele	48
6.3.2 Grundsätze	48
6.4 Sonstige Bindungen	49
6.4.1 Bergbau / Bergrecht	49
6.4.2 Verkehrsrecht	49
6.4.3 Sonstige	50
6.5 Sonstige Planungen und Vorhaben	51
6.6 Alternativprüfung	51
6.7 Umweltbelange	52
6.7.1 Umweltprüfung	52
6.7.2 Besonderer Artenschutz	53
6.7.3 Europäische Schutzgebiete	53
6.7.4 Biotopschutz	53
6.7.5 Immissionsschutz	53
6.7.6 Sonstige bindende Umweltbelange	54
6.7.7 Übergeordnete Umweltplanungen und -konzepte	54
6.7.8 Eingriffsbewältigung	55
6.8 Landwirtschaft	56
6.9 Wirtschaft	57
6.10 Sonstige Auswirkungen	57
6.11 Auswirkungen auf Private	57
7 Umweltbericht	59
7.1 Einleitung	60
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	60
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	63
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	69
7.3 Umweltwirkungen	70
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	70
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	73
7.3.3 Prognose bei Durchführung	74
7.3.4 Maßnahmen	76
7.3.5 Artenschutz	79
7.3.6 Biotopschutz	81
7.3.7 Auswirkungen auf Schutzobjekte	82
7.3.8 Alternativprüfung	82
7.4 Zusätzliche Angaben	83
7.4.1 Technische Verfahren	83
7.4.2 Überwachungsmaßnahmen	84
7.4.3 Referenzliste der Quellen	85
8 Anhang	87
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	87
8.2 Flächenbilanz	89
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	89
8.4 Rechtsgrundlagen	90

1 Einführung

1.1 Verfahren

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. | <i>Planvorhaben</i> |
| 2 | Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. | <i>Aufstellungsbeschluss</i> |
| 3 | Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.04.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Drebkau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. | <i>Bekanntmachung</i> |
| 4 | Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). | <i>Erstaufstellung</i> |
| 5 | Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. | <i>Regelverfahren</i> |
| 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. | <i>Rechtsgrundlagen</i>

– <i>BauGB</i> |
| 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. | – <i>BauNVO</i> |
| 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. | |
| 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. | <i>Verfahrenshistorie</i> |
| 11 | Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2020 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. | |
| 13 | Die Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2025 fand für im Zeitraum vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026 (Öffentlichkeit) statt. | |
| 14 | Im Zuge der Sitzung des vorberatenden Bau- und Wirtschaftsausschusses am 19.05.2026 wurde von den Stadtverordneten ein Antrag angenommen, nachdem die Festsetzung zur Art der Nutzung sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Aussagen in den Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass die bisher als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen (eigenständigen) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Der Wortlaut des Antrags lautet:

„In der Satzung sind Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie als Nutzungsart auszuschließen. Sämtliche Textstellen sind daraufhin anzupassen. Im Nutzungskatalog, Punkt 5.4.2.2, ist in der Rubrik unter ‚Nutzungsarten‘ folgende Änderung vorzunehmen: | |

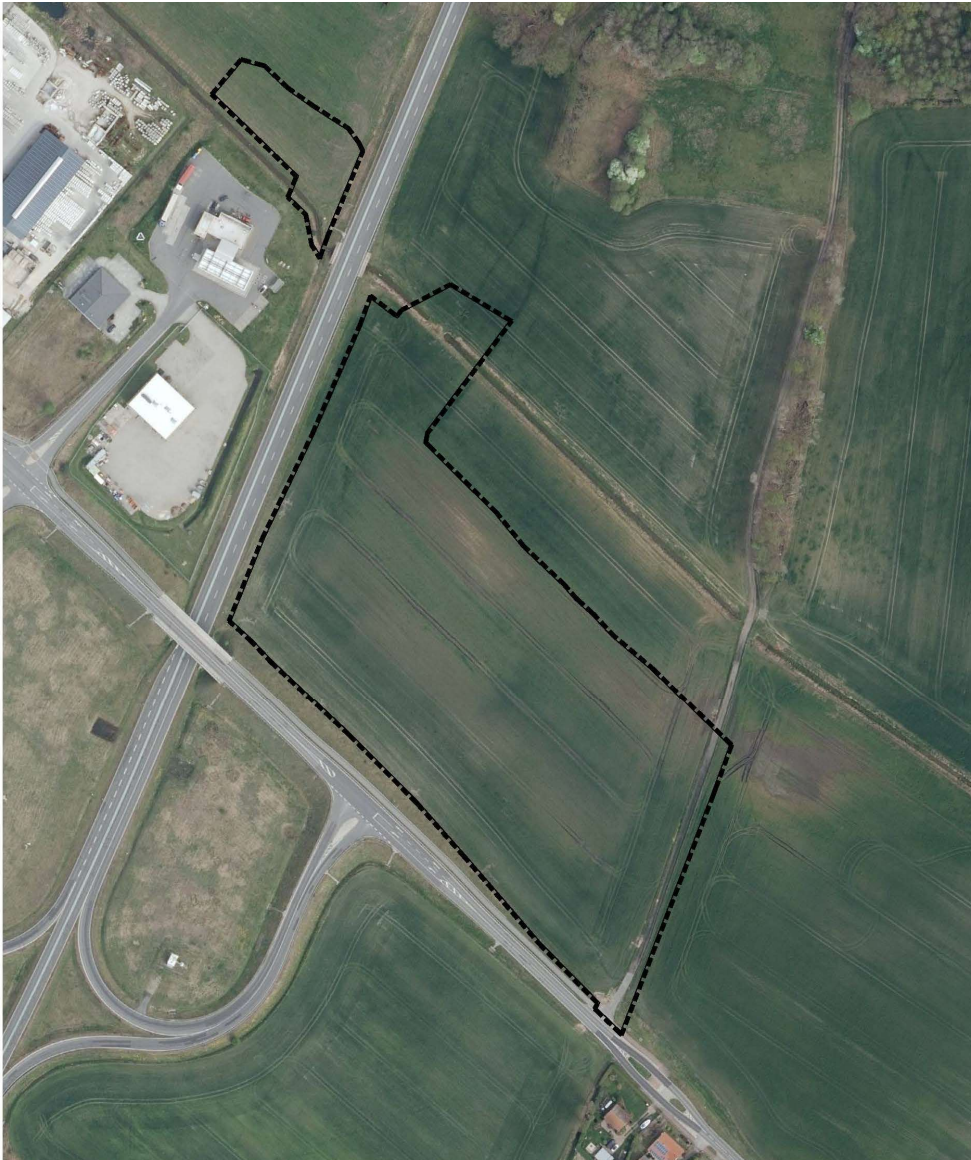
Der Satz ‚Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie‘ ist zu ersetzen durch: ‚Gewerbebetriebe aller Art*, ausgenommen Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie‘.*

- 15 Aufgrund der sich aus dem angenommenen Antrag ergebenden Anpassungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB das Erfordernis den Bebauungsplan erneut zu veröffentlichen und erneut Stellungnahmen einzuholen.
- 16 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase des „erneuten Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand erneuter Entwurf*
- 17 In der Phase des „erneuten Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus der vorangegangenen Beteiligungsphase beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.
- 18 Gemäß den Bestimmungen des § 4a Abs. 3 BauGB, nach denen „[...] in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben [ist]“ wird die Beteiligung zum „erneuten Entwurf“ auf die Änderungen oder Ergänzungen in und an den Unterlagen zum Bebauungsplan beschränkt. *Beschränkung Beteiligung auf Änderung*
- 19 Die Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung sowie auf der Planurkunde werden **blau gekennzeichnet**, wenn es sich um zusätzlich aufgenommene Inhalte handelt oder **rot und durchgestrichen gekennzeichnet**, wenn es sich im Inhalte handelt, die weggefallen sind.
- 20 Änderungen oder Ergänzungen sind unter folgenden Punkten der Begründung:
- 2.2.1 „Umweltrecht“ → zu Bodendenkmalschutz
 - 2.2.2.1 „Bergrecht“ → zu Bergbauberechtigung & Grundwasserbeeinflussung
 - 3.3.2 „stadttechnische Ver- und Entsorgung“ → zu Versorgungbarkeit mit Strom
 - 3.5 „sonstige Randbedingungen“ → zu Kampfmittelbelastung
 - 4.2 „Erschließung“ → zu Versorgung mit Strom & Löschwasserbereitstellung
 - 5.4.2 „Gewerbegebiet (GE)“ → zu Art der baulichen Nutzung
 - 5.7.3 „Grünordnerische Festsetzungen“ → zu Extensivierungsmaßnahme
 - 5.8 „Immissionsrechtliche Festsetzungen“ → zu Koordinatenpunkte Referenzpunkt Richtungssektor
 - 5.10.2.2 „Hinweise“ → zu Bodendenkmalschutz
 - 6.4.1 „Bergbau / Bergrecht“ → zu Bergbauberechtigung & Grundwasserbeeinflussung
 - 6.7.8 „Eingriffsbewältigung“ → zu Erläuterung zur Beachtung der Fachbeiträge
 - 7 „Umweltbericht“ → zu Verfahrensstand
 - 7.1.2.5 „Denkmalrecht“ → zu Bodendenkmalschutz
 - 7.3.4.2.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ → zu Zusammenfassung
 - 8.1 „Sonstige Hinweise für die Durchführung“ → zu Kampfmittelbelastung & Versorgung mit Strom
- sowie an folgenden Stellen auf der Planurkunde:
- Textliche Festsetzung Nr. 1
 - Textliche Festsetzung Nr. 5
 - (textliche) Hinweise
- vorgenommen worden.
- 21 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. *Eintritt Rechtswirksamkeit Rechtsverbindlichkeit*
- 22 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 beigelegt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.

1.2 Plangebiet

23



Plangebiet

- 24 Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.
- 25 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.
- 26 Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.
- 27 Es umfasst eine Fläche von rund 3,91 ha.
- 28 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 beinhaltet. Die östliche, mit 3,66 ha deutlich größere Teilfläche auf der Ostseite der B 169 umfasst das eigentliche geplante Gewerbegebiet.

Lage

planungsrechtliche
Beurteilung

Flächengröße

geteilter
Geltungsbereich

1.3 Kartengrundlagen

- 29 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*
- 30 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 31 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*
- 32 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 33 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 34 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.
- 35 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

- 36 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.
- 37 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 „Spremlinger Straße“ zu erweitern und die baulichen Voraussetzungen für ansiedlungswillige Unternehmen zu schaffen.
- 38 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

- 39 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*
- 40 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt: *Projektspezifische Ziele*
- Ausweisung (zusätzlicher) gewerblicher Bauflächen,
 - vertragliche Einbindung in umgebene Nutzungen
- 41 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*

- 42 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*
- 43 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *geordnete städtebauliche Entwicklung*
- 44 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die gewerbliche Stabilisierung und der Stellung als Arbeitsplatzstandort zu leisten.
- 45 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.
- 46 Die eingangs dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. *öffentliches Interesse*
- 47 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.
- 48 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

- 49 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 50 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*
- 51 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.
- 52 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden, um eine Wirkung auf die gegenwärtigen gewerblichen Entwicklungen in der Stadt Drebkau zu entfalten.
- 53 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 54 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 55 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.
- 56 Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.
- 57 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*
- 58 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

- 59 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).
- 60 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
- 61 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

- 62 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 63 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 64 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*
- 65 Liegt aber außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
- 66 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbund*
- 67 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.
- 68 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:
- 69 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.
- 70 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

- 71 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 72 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze Landesplanung*

73 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.

74 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.

*Grundsätze
Regionalplanung*

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

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

76 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.

Vorbemerkungen

2.2.1 Umweltrecht

77 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.

*Vorgaben siehe
Umweltbericht*

78 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Denkmalrecht

79 Gemäß Stellungnahme des zuständigen Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege besteht jedoch eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung.

Diese ergibt sich einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen (Urgeschichtliche Siedlung Drebkau Fpl. 10; Bodendenkmal Denkmalliste Nr. 1201455), deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits – per Analogieschluss – wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.

80 Aus Sicht der Stadt als Plangeberin ist die Durchführung eines archäologischen Bestandsanalyse im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine solche Untersuchung soll und kann anlassbezogen im Zuge konkreter Bauvorhaben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

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

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

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

2.2.2.1 Bergrecht

83 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkseigentums 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.

- 84 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.
- 85 Die Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.06.2020 mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebiets keine Planungsabsichten bestehen und somit keine Einwände zu Planungen vorliegen.

~~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.~~ *Grundwasserbeeinflussung*

~~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.)~~

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

- 87 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten gleichfalls für Landes- und Kreisstraßen. *Straßenverkehrsrecht*
- 88 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszone, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 89 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.
- 90 Gleiches gilt gem. § 24 Abs. 8 BbgStrG auch sinngemäß für die Landes- und Kreisstraßen.
- 91 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich werden.
- 92 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.
- 93 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremlinger Straße“. *Betroffene Straßenkategorie*
- 94 Der nicht mit Hochbauten bebaubare Bereich an einer Bundesstraße (Anbauverbotszone) beträgt 20,0 m, gemessen von der Fahrbahnkante. Im Bereich bis 40,0 m

- 93 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremlinger Straße“. (Anbaubeschränkungszone) ist eine Zustimmung des Baulastträgers erforderlich, sofern sich die betreffenden anliegenden Grundstücke außerhalb der jeweils festgelegten Ortsdurchfahrten befinden. *Betroffene Straßenkategorie*
- 95 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 Übrige Verkehrsträger

- 96 Das Plangebiet befindet sich ca. 10,3 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Verkehrslandeplatz (VLP) Welzow. *Luftfahrt*
- 97 Für den VLP Welzow ist ein beschränkter Bauschutzbereich im Sinne des § 17 LuftVG bestimmt, welcher weiterhin im Umfang und den Ausmaßen des früheren Baubeschränkungsgebietes der Klasse A (Anordnung über Baubeschränkungsgebiete 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.
- 98 Der Geltungsbereich liegt weit außerhalb von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen) gemäß § 18a LuftVG.
- 99 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*

2.2.2.3 Sonstige

- 100 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. *Planfeststellungsbeschluss Bundesstraße B 169 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*
- 101 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.
- 102 Die ebenfalls ursprünglich festgesetzte Maßnahme A 8 entlang der südlichen Grabengrenze der Jehseriger Vorflut wird nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen nicht mehr umgesetzt.
- 103 Die planfestgestellte Bundesstraße B 169 ist aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs bereits gemäß Aufstellungsbeschluss nicht Teil des Plangebiets.
- 104 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. *Trinkwasserversorgungsleitung*
- Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Verlegung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen. 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.
- 105 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. *Keine weiteren verbindlichen Vorgaben*

2.3 Formelle Planungen

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

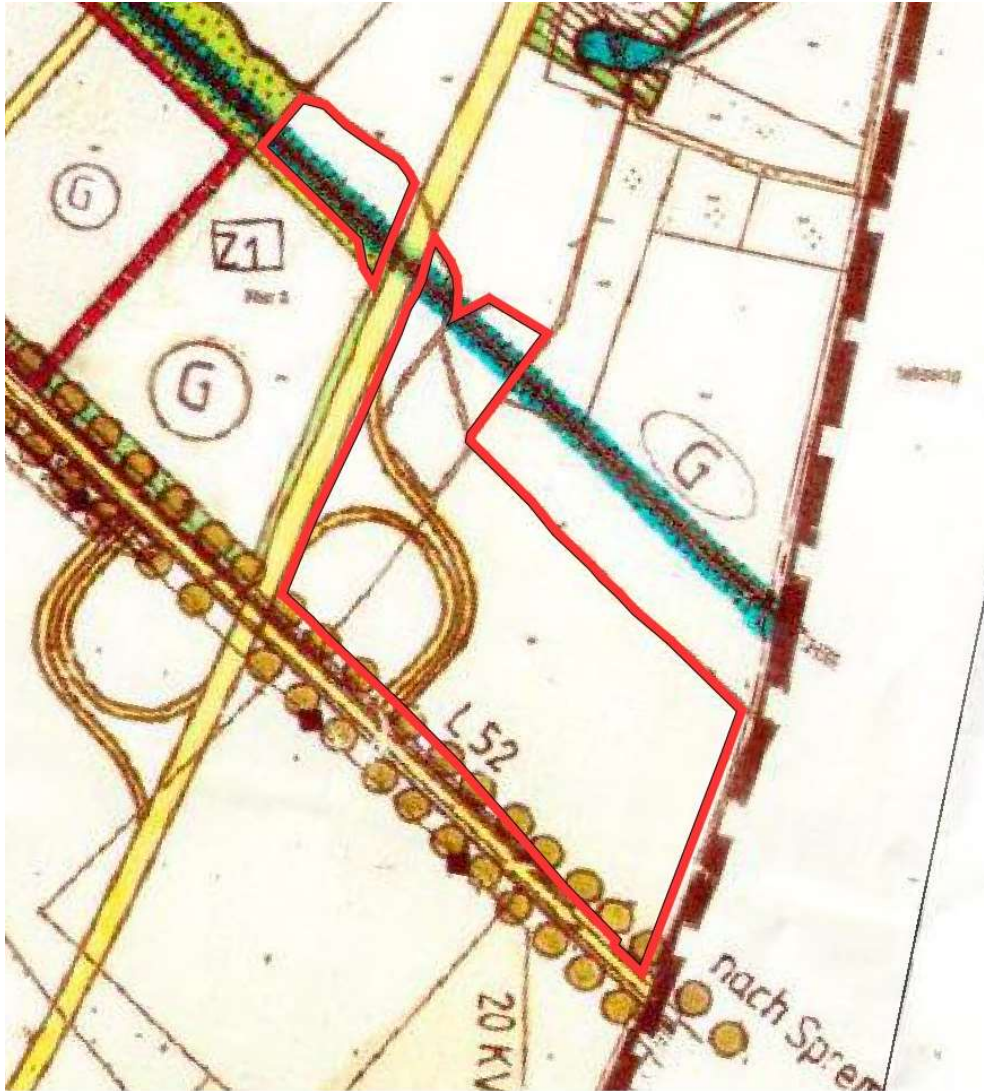
107 Im Jahr 2001 hat sich die Gemeinde Drebkau / Drjowk für ihr damaliges Territorium einen Flächennutzungsplan (FNP) gegeben. Dieser FNP wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 22.12.2001 rechtswirksam.

108 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.

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

110 *Ausschnitt rechtswirksamer FNP*



111 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.

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

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

114



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

116 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen:

– Bebauungsplan „Gewerbegebiet Spremberger Straße“, 1. Änderung

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

117 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.

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

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

120 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

121 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

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

Umweltkonzepte

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

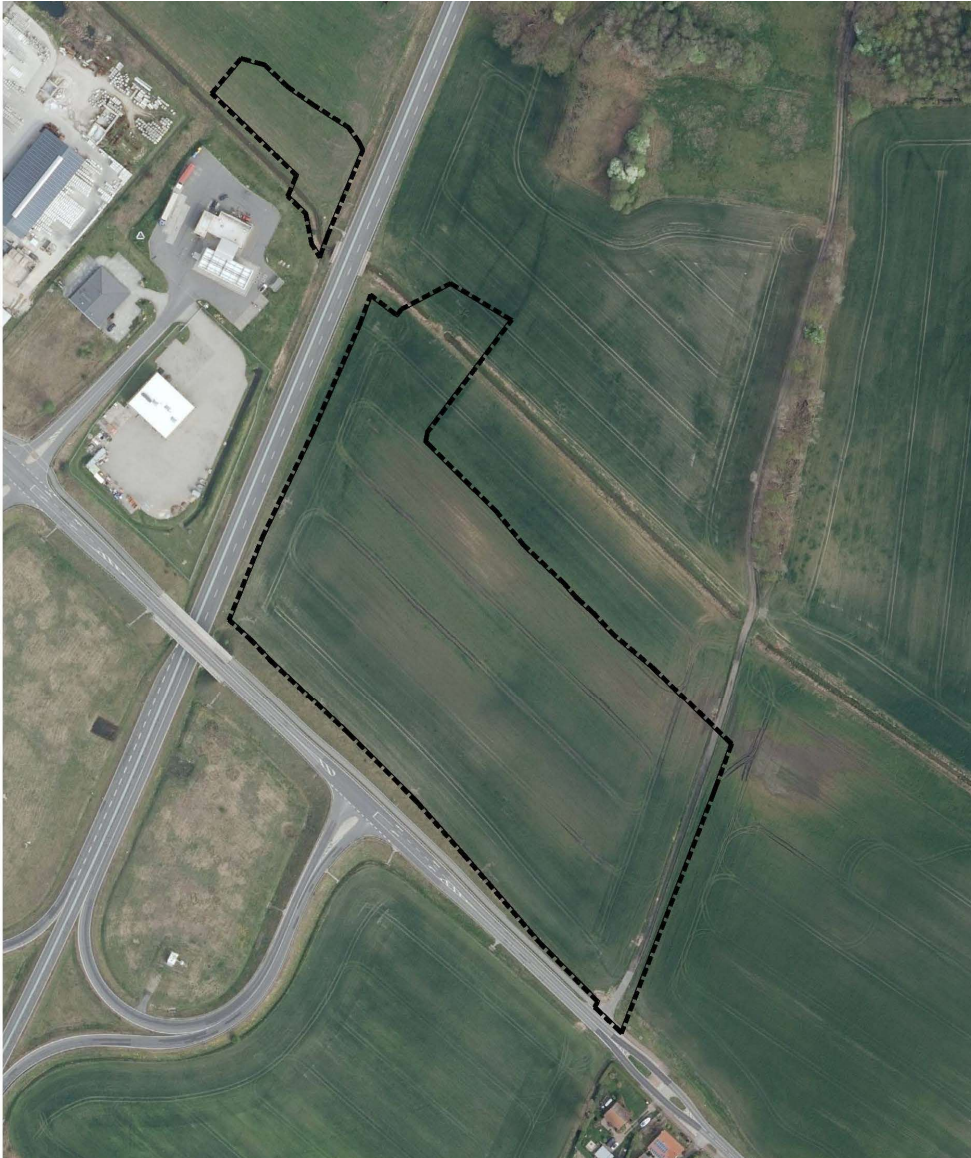
INSEK

- 124 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 „Spremlberger Straße“ bereits gut ausgelastet ist. Der vorliegende Bebauungsplan wird an dieser Stelle des INSEK als aktive Planung zur Erweiterung des Gewerbegebiets „Spremlberger Straße“ beschrieben.
- 125 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.
- 126 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.
- 127 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.
- 128 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde *Nachbargemeinden* durch die Planungsabsicht nicht berührt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

129



Standort

- 130 Das Plangebiet ist durch ein leichtes Gefälle geprägt.
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.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

3.2 Umweltbedingungen

- 131 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.
- 132 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.
- 133 Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

Vorbemerkungen

- 134 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.
- 135 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

- 136 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter Verkehr*
- A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)
- erschlossen.
- 137 Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen enthalten.
- Die zu beplanenden Flächen werden über die südlich angrenzende Landesstraße L 52 / „Spremler 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.
- 138 Der Teilbereich des Geltungsbereichs westlich der B 169 kann einzig über die weiteren, angrenzenden Landwirtschaftsflächen erschlossen werden. (Öffentliche) Wege als Zuwegung bestehen nicht.
- 139 Durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft direkt an der südöstlichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der angrenzenden Ackerflächen dient.
- 140 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.
- 141 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die an der L 52 / „Spremler Straße“ im Ortsteil Merkur gelegenen Bushaltestelle „Jehserig, Merkur“ (in ca. 120 m Entfernung zum Geltungsbereich). *ÖPNV*
- 142 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. *Radverkehr
Fußgänger*
- Entlang der L 52 / „Spremler 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.
- 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

- 143 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*
- 144 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.
- 145 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.

- 146 Der zuständige Versorger mit elektrischer Energie, die MITnetz, hat mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebiets mit Strom grundsätzlich möglich ist.
- 147 Der Geltungsbereich wird durch eine Telekommunikationsleitung tangiert. Somit besteht grundsätzlich eine Versorgungbarkeit.
- 148 Das anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.
- 149 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

- 150 Die Flächen innerhalb des Plangebiets und auch größtenteils die umgebenen Areale dienen schon seit Jahrzehnten dem aktiven und intensiven Ackerbau und gelten somit als bauplanerischer Außenbereich gemäß § 35 BauGB. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

3.4.1 Art der Nutzung

- 151 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.
- 152 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.
- 153 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.
- 154 Westlich schließt sich ein bereits bestehendes Gewerbegebiet 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.
- 155 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

- 156 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.
- 157 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 158 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.
- 159 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

- 160 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen *Baugrund*
nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.
- 161 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung *Grundstückssituation*
wider.
- 162 Die Grundstückszuschnitte und –größen sind für die beabsichtige Nutzung geeignet.
Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme eines kleinen Teilbe-
reichs im äußersten Süden im Zufahrtbereich von der L 52, in privatem Eigentum. Der
Eigentümer beabsichtigt, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.
- 163 Durch den Süden des östlich der B 169 gelegenen Teil des Geltungsbereichs verläuft *Nutzungs-*
eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen *beschränkungen*
Ortsteilen verbindet.
Diese Trinkwasserleitung soll im Bestand und ihrer Verortung erhalten bleiben. Eine Ver-
legung im Zuge der baulichen Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist nicht vorgehen.
Aufgrund dessen ist der bestehende Verlauf der Leitung einschließlich eines Schutzstrei-
fens im Bebauungsplan zu sichern.
- 164 Durch den nordwestlichen Bereich der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs (östlich
der B 169) und entlang der südlichen Grenze der westlichen Teilfläche des Geltungsbe-
reichs 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 Gewässerrand-
streifen zu beachten und eine Bewirtschaftung und Pflege der Anlagen durch den zustän-
digen Gewässerverband zu ermöglichen.
- 165 Durch die größere, östliche Teilfläche des Geltungsbereichs verläuft direkt an der südöst-
lichen Grenze ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der der Erschließung der
angrenzenden Ackerflächen dient.
Dieser ist auch zukünftig für diese Nutzung zu erhalten.
- 166 Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen von Seiten des Kampfmittelbeseitigungs- *Kampfmittelbelastung*
dienstes keine grundsätzlichen Einwände.
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung
beizubringen. Dar-über entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige
Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten
Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

- 167 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen grundsätzlich der Ausweisung eines Gewerbegebiets und somit der Ansiedelung von Gewerbebetrieben dienen. *Vorbemerkung*
- 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.
- 168 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. *Art der Nutzung*
- 169 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.
- 170 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.
- 171 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 beschriebene Einteilung des Gewerbegebiets herangezogen werden. In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.
- 172 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. *Maß der Nutzung*
- 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.
- 173 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 sind. 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.
- 174 Im vorliegenden Fall geht das Planungskonzept von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet 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.

- 175 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.

- 176 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.

*Sonstige
Nutzungsaspekte*

4.2 Erschließung

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

*verkehrliche
Erschließung*

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.

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

- 179 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 Landwirtschaftsflächen dienen. Damit ist der Nutzerkreis dieses Wegs klar begrenzt, was sich in der entsprechenden Festsetzung zur Verkehrsfläche widerspiegeln soll.

- 180 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.

- 181 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.

- 182 Diese Querung ist Teil des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs, der für die nicht-motorisierte Verkehrserschließung genutzt werden soll.

- 183 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.

*stadttechnische
Erschließung*

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.

- 184 *Der zuständige Versorger mit elektrischer Energie, die MITnetz, hat dazu mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebiets mit Strom grundsätzlich möglich ist.*

- 185 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.

- 186 Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine ausreichende Löschwasserversorgung am Standort vorliegt, sind entsprechende Anlagen oder Einrichtungen mit Planumsetzung zu schaffen. Möglichkeiten zur Vorhaltung von ausreichend Löschwasser bestehend z.B. über die Herrichtung von Löschwasserzisternen, -teichen, -brunnen oder -behältern.

Die entsprechende Umsetzung der letztendlich zu wählenden Option soll über den parallel zum Bebauungsplan abzuschließenden städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

- 187 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.

- 188 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

- 189 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.

- 190 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.

- 191 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.

- 192 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.

- 193 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.

- 194 Im Rahmen der Ausweisung sowohl des eigentlichen Gewerbegebiets als auch der begleitenden Pflanzmaßnahmen werden die Verläufe der Jehseriger Vorflut und der

weiteren verrohrten Gräben sowie die entsprechenden Gewässerrandstreifen beachtet und freigehalten.

Die Gewässerrandstreifen sollen jedoch für die geplanten Extensivierungsmaßnahme herangezogen werden.

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

196 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 beschriebene Einteilung des Gewerbegebiets herangezogen werden. In der Folge werden die zulässigen Emissionen in Richtung Südosten, hin zum Ortsteil Merkur stärker eingeschränkt.

4.4 Ortsbild

197 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.

198 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.

199 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.

200 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

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

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

202

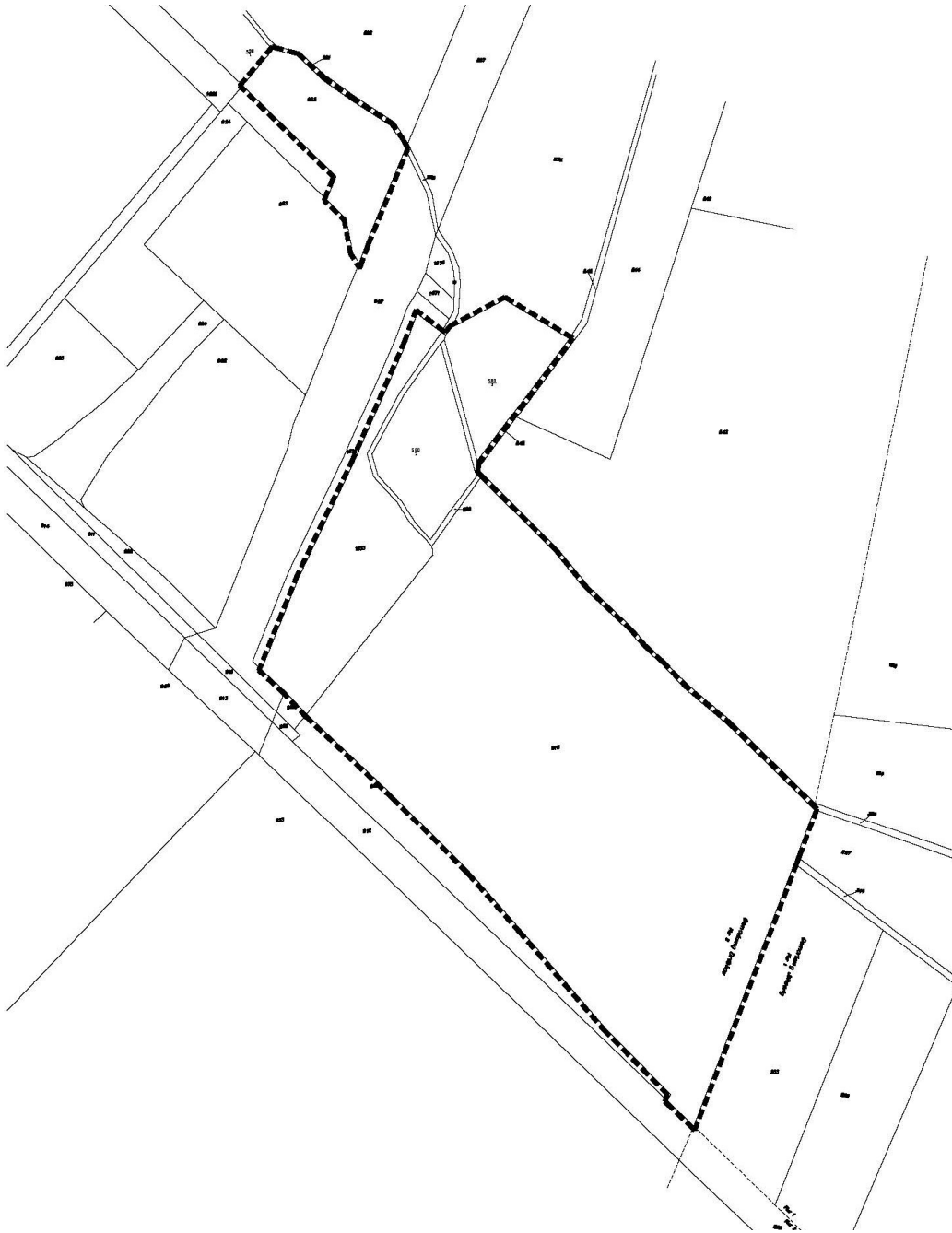
Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich

203

Geltungsbereich



204 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

205 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.

206 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“.

207 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.

208 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.

209 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkten der Flurstücke.

Grenzwahl

210 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.

211 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.

212 Die entsprechenden Eckpunkte 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

Punkt	Ostwert	Nordwert
a	447292.19	5722020.54
b	447288.06	5722010.50

5.2 Flächennutzung

214 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen
- Gewerbegebietsflächen
- Wasserflächen

5.3 Verkehrsflächen

215 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

216 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.

217 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

- 218 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 / „Spremlinger 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.

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

**Festsetzung
Öffentliche
Straßenverkehrsfläche**

- 220 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.

- 221 Um eine möglichst unzerschnittene Gewerbefläche umsetzen zu können, wird der bestehende Wegeverlauf an den Verlauf der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze angepasst. Dort wird eine **private Verkehrsfläche** in einer Breite von 5 m festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung ist weder gewollt noch notwendig.

**Festsetzung
Private
Straßenverkehrsfläche**

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

- 222 Wie im Planungskonzept beschrieben, soll dieser Wirtschaftsweg auch weiterhin rein der Erschließung angrenzender Landwirtschaftsflächen 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 Wirtschaftsweg wird eine Zweckbestimmung **„landwirtschaftlicher Verkehr“** festgesetzt.

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 223 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.

- 224 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

- 225 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

- 226 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)

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

Vorbemerkung

- 228 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.

- 229 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.
- 230 Maßstab für den Störgrad der zulässigen Nutzungen in einem GE-Gebiet sind die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 231 Nachfolgende Punkte sind zusätzlich zur anschließenden Abarbeitung und Modifizierung des Nutzungskatalogs zu beachten:
- 232 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.
- 233 Das kann z. B. mit der Anwendung des neuesten Standes der Technik bei der Minderung von Emissionen möglich sein.
- 234 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.
- 235 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
- 236 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*
- 237 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
- 238 Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.
- 239 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.
- 240 Kein Regelungsbedarf besteht vorliegend bei den folgenden, allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO: *Kein Regelungsbedarf*
- Lagerhäuser & Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- 241 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.

- 242 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. *Gewerbebetriebe aller Art*
- 243 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.
- 244 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.
- 245 Der § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bietet die Möglichkeit, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung zu differenzieren. *Städtebauliche Gründe*
Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den folgenden Zielen
- Schutz der verschiedenen Arten von Betrieben voreinander, um innergebietschaftlichen Nachbarschaftsschutz zu sichern
 - Gebietsübergreifend Flächen außerhalb des Plangebietes zu schützen
 - Artverwandte und sich ergänzende Nutzungen zusammenfassen.
- 246 Auf Grund der Ziele der Planung ist es zum einen erforderlich für die unter „Gewerbebetriebe aller Art“ fallende Nutzungsart der (Einzel-) Handelsbetriebe detaillierte Regelungen zu treffen. *(Einzel-) Handelsbetriebe*
- 247 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.
- 248 Die Stadt will zudem die bevölkerungsnah 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.
- 249 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.
- 250 Unter die Regelung zu Einzelhandelsbetrieben fallen auch solche Großhandelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und etwaige Auswirkungen mit diesen vergleichbar sind.
- 251 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.
- 252 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.
- 253 Ebenso ist es vorliegend erforderlich für die auch unter Gewerbebetriebe aller Art fallenden, jedoch auch explizit unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen zur *Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme*

Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie abweichende Regelungen zu treffen.

*aus solarer
Strahlungsenergie oder
Windenergie*

254 Auf Antrag der Stadtverordneten der Stadt Drebkau soll die Festsetzung zur Art der Nutzung so gefasst werden, dass die gemäß § 8 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen (eigenständigen) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig sein sollen (vgl. Antrag zum Bebauungsplan in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom 19.05.2026).

Mit dieser Regelung sollen die Gewerbeflächen am Standort für solche Nutzungen freigehalten werden, die die vorliegende, hervorragende verkehrliche Erschließung benötigen.

255 In der Folge werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie für im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig erklärt.

256 Dies bezieht sich jedoch nur auf eigenständige bzw. unabhängige Anlagen (gemäß Antrag „freistehende“ Anlagen), also solche, die keiner anderen Nutzung im Gewerbegebiet bzw. im näheren Umfeld zuzuordnen sind oder dienen. Solche Anlagen stellen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dar und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin zulässig (siehe auch Punkt 5.4.3 dieser Begründung). Nebenanlagen sind grundsätzlich als Dach- bzw. Wandanlagen oder als gebäudeunabhängige Anlagen denkbar.

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

Öffentliche Betriebe

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.

Öffentliche Betriebe werden daher im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

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

*Anlagen für sportliche
Zwecke*

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

260 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.

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

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

*Wohnungen für
Aufsichts- und
Bereitschaftspersonen
sowie für
Betriebsinhaber und
Betriebsleiter*

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.

263 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.

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

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

- 266 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen.
Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- 267 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig.
- 268 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.
- 269 Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.
- 270 Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen.
- 271 Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind öffentliche Einrichtungen, die dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung dienen, wie Kliniken, Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten bis hin zu sonstigen medizinischen Behandlungsinstituten.
Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.
- 272 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.
- 273 Zu Vergnügungsstätten zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, ... *Vergnügungsstätten*
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.
- 274 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

275 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.

Nutzungsarten	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO		Planungen Gewerbegebiet		
	z	a	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art *	X		X		
* Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie					X
* nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe	X				X
* Nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit je max. Verkaufsfläche von 100 m ²	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

277 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.

278 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. *Festsetzung Art der Nutzung Nutzungen*

Abweichend von Satz 1 sind nicht-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe mit je max. Verkaufsfläche von 100 m² nur ausnahmsweise zulässig und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie 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

- 279 Der durch die Baunutzungsverordnung BauNVO einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mitgegebene Störgrad liegt bei „nicht erheblich belästigend“ (siehe § 8 Abs. 1 BauNVO). *Störgrad*
- 280 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.
- 281 Gemäß § 3 Abs. 5b BImSchG sind störfallrelevante Einrichtungen, Betriebe oder Anlagen, aus deren Betrieb sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben können. *Störfallanlagen*
- Solche Anlagen sind vorliegend nicht vorgesehen.

5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Sonstige Nutzungen

- 282 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. *Vorbemerkung*
- 283 Stellplätze und Garagen sind in Gewerbegebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme. *Stellplätze und Garagen*
- 284 Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
- 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.
- 285 **2. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig.** *Festsetzung Gebäude und Räume für freie Berufe*
- § 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO**
- 286 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. *Ferienhäuser und -wohnungen*
- 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.
- 287 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten zulässig, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden. *sonstige Nebenanlagen*
- 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

- 288 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 289 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

- 290 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 291 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. *Differenzierung
Gliederung*
- 292 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. *Orientierungswerte*
- 293 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

- 294 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)

- 295 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*
- Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 296 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.
- 297 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.
- 298 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 Gewerbeansiedlungen im Geltungsbereich vorgesehen sind. So können die anvisierten Ansiedlungen 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.
- 299 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 Ansiedlung der entsprechenden Gewerbe, ermöglicht auf der restlichen Fläche im Geltungsbereich aber auch die Umsetzung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen.
- 300 Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 301 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.

- 302 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*
- 303 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.
- 304 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.
- 305 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

- 306 Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist in mindestens einem der festgesetzten Baugebiete die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärme-erzeugung 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.
- 307 Im vorliegenden Fall wird davon kein Gebrauch gemacht.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 308 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*
- 309 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.
- 310 In Gewerbe- und besonders in Industriegebieten sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange durch die Höhe baulicher Anlagen kaum auszuschließen. Deshalb ist es allgemein erforderlich für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen auch Höhenfestsetzungen zu treffen.
- 311 Als Höhenmaß für die baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall die maximale Höhe, also die oberste Kante (OK max) herangezogen. *oberste Kante*
- 312 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.
- 313 Im vorliegenden Fall geht das Planungskonzept von einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet 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.
- 314 Die oberste Kante wird daher mit maximal 12 m (OK 12,00 m) festsetzt. *Festsetzung oberste Kante*
- 315 Ausgangs- und damit Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vorliegende Geländehöhe im Geltungsbereich. Vorliegend kann diese der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan entnommen werden. *Höhenbezug*

- 316 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.
- 317 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 Gewerbegebiets oder starken Einschränkungen bzw. erhöhten Aufwendungen im Südosten führen.
- 318 Aufgrund dessen werden für das Gewerbegebiet zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgesetzt.
- 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.
- 319 Höhenbezugssystem für beide Höhenbezugspunkte ist DHHN 2016.

**Festsetzung
Höhenbezugspunkte**

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

- 320 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.
- 321 Für Gewerbegebiete ist ein Wert der GRZ von 0,8 benannt. Dieser wird durch die Planung deutlich unterschritten.
- 322 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.
- 323 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

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

Vorbemerkungen

5.6.1 Baugrenze

- 325 Im vorliegenden Fall wird ein geschlossenes Baufenster durch die Festsetzung einer umlaufenden **Baugrenze** definiert.
- Damit soll die Überbaubarkeit für die gesamte Fläche des Gewerbegebiets einwandfrei geklärt werden.
- 326 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**.
- 327 Im Südosten, im Bereich der Zufahrt hält die festgesetzte Baugrenze einen Abstand zu den durch Festsetzungen gesicherten Straßenverkehrsflächen der L 52 / „Spremlinger 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.

Baugrenze

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

328 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

329 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.

330 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.

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

**Festsetzung
Wasserfläche**

5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

332 Durch den südlichen Teil des Geltungsbereichs (Teilbereich A) verläuft eine Trinkwasser-versorgungsleitung, die die Stadt Drebkau mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet.

Trinkwasserleitung

333 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.

334 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.

335 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.

**Festsetzung
Geh- Fahr- und
Leitungsrecht
- Fläche**

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

337 **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.**

**Festsetzung
Geh- Fahr- und
Leitungsrecht
- Rechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

338 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.

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

Pflanzmaßnahme

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

341 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 / „Spremlberger Straße“ gehören, hält diese Fläche

einen Abstand von 85 m ein, um eine flexible Erschließung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

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

343 **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 zu verwenden.**

**Festsetzung
Pflanzmaßnahme**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

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

Pflanzliste

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

346	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	Eingrifflicher Weißdorn
	Crataegus laevigata ¹	Zweigrifflicher 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 pyraeaster 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

**Festsetzung
Pflanzliste**

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

- 347 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. *Extensivierungsmaßnahme*
- 348 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.
- 349 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.
- 350 Die zuvor benannten Flächen werden in Form von Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1 der PlanZV) festgesetzt und mit „M 1“ gekennzeichnet.
- 351 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.
- 352 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.
- 353 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).

- 354 Die Umsetzung ohne weitere Bestimmung genauer Flächen ermöglicht die gemäß der späteren Bebauung flexible Zuordnung der Flächen.
- 355 Für die Einsaat zur Begrünung von Maßnahmenflächen ist standort- und biotoptypenangepasstes, autochtones Saatgut mit Herkunftszertifikat zu verwenden.
Der Nachweis ist zu führen. Soll eine Begrünung mittels Mahdgutübertragung erfolgen, ist der Unteren Naturschutzbehörde vorab die Spenderfläche zu benennen.
- 356 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.
- 357 **5. Zum Ausgleich von Eingriffen sind für je angefangene 25 m² ~~versiegelte oder~~ zusätzlich überbaute Fläche innerhalb des Gewerbegebiets 50 m² extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur ~~aus natürlicher Sukzession unter Verwendung von standort- und biotoptypenangepassten, autochtonen~~ Saatgut zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Maßnahme sind die mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten und mit „M 1“ gekennzeichneten Flächen heranzuziehen.**
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
Festsetzung Extensivierungsmaßnahme - „M 1“
- 358 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.
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.
Barrierefreiheit
- 359 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.
- 360 „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.
- 361 **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.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Festsetzung Barrierefreiheit
- 362 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
- 363 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.
- 364 **7. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenschicht 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

365 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.

366 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.

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

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

Bodenschutz

369 **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

370 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.

371 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.

372 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.

373 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.

374 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.

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

**Festsetzung
Richtungssektoren**

Der Referenzpunkt dazu liegt an folgenden Koordinaten (UTM33, ETRS89):

- X: 447380
- Y: 5721790

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

- 377 **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

- 378 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

- 379 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

- 380 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.

- 381 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.

- 382 **10. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**Festsetzung
Höhe der
Einfriedungen**

- 383 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.

- 384 Aus gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan zudem Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen

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

- 386 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.

- 387 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.

- 388 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.

- 389 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.10.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 390 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*
- 391 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugebieten notwendig oder zweckmäßig sind.
- 392 Der Standort befindet sich konkret nordöstlich des Knoten- bzw. Anschlusspunktes der Bundesstraße B 169 und der Landesstraße L 52 „Spremlinger Straße“. *Bebauungsbeschränkungen*
- 393 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.
- 394 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.
- 395 In der Folge werden in die Planzeichnung die Abgrenzungen der **20 m breiten Anbauverbotszone** als auch der **40 m breiten Anbaubeschränkungszone** sowohl zur westlich verlaufenden **Bundesstraße B 169** als auch zur südlich verlaufenden **Landesstraße L 52 / „Spremlinger Straße“** **nachrichtlich übernommen**. *Nachrichtliche Übernahme Bebauungsbeschränkungen*

5.10.2 Vermerke / Hinweise

- 396 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

- 397 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*

- 398 **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
- 399 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.10.2.2 Hinweise

- 400 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**
- 401 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.
- 402 **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
- 403 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**
- 404 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 405 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:
- 406 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.** **Hinweis**
Artenschutz
- 407 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.
- 408 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger beteiligt werden.
- 409 Möglichkeiten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im folgenden Kapitel unter „Umweltbelange“ angeführt.
- 410 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkseigentums 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.
- 411 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.
- 412 Auf die bestehende Bergbauberechtigung wird auf der Planurkunde hingewiesen.

- 413 **Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Welzow (Feldesnummer: 31-0160).** *Hinweis Bergbauberechtigung*
- 414 Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen. *Denkmalfunde*
- 415 Gemäß Stellungnahme des zuständigen Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege besteht jedoch eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung.
- Diese ergibt sich einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen (Urgeschichtliche Siedlung Drebkau Fpl. 10; Bodendenkmal Denkmalliste Nr. 1201455), deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits – per Analogieschluss – wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- 416 Aus Sicht der Stadt als Plangeberin ist die Durchführung eines archäologischen Bestandsanalyse im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine solche Untersuchung soll und kann anlassbezogen im Zuge konkreter Bauvorhaben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.
- 417 Zusätzlich wird ein Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht, der die hohe Wahrscheinlichkeit zum Auffinden von Funden aufzeigt.
- 418 **Im Plangebiet besteht die erhöhte Wahrscheinlichkeit zum Auftreten von Bodendenkmalen bzw. denkmalrechtlich relevanten Funden. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.** *Hinweis Denkmalfunde*

6 Auswirkungen

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

6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 420 Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 421 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
- 422 Eine Entwicklung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines Gewerbegebiets aus diesen Darstellungen ist nicht gegeben.
- 423 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.
- 424 Diese FNP-Änderung liegt momentan in der Fassung des Vorentwurfes mit Stand vom November 2024 vor.
- 425 Unter Beachtung dieses momentanen Änderungs-/ Neufassungsverfahrens lässt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

6.2 Qualifizierter B-Plan

- 426 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. *„Qualifizierter B-Plan“*

6.3 Landesplanung

- 427 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*
- 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

- 428 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. *Ziel 5.2 LEP HR*
- 429 Die mitgeteilten Ziele werden durch die Planungen beachtet.

6.3.2 Grundsätze

- 430 G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung *Grundsatz 2.2 LEP HR*
- 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.

431 Die relevanten Grundsätze werden durch die Planungen berücksichtigt.

6.4 Sonstige Bindungen

6.4.1 Bergbau / Bergrecht

432 Der vorliegende Geltungsbereich selbst liegt zum größten Teil innerhalb des Bergwerkseigentums 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. *Bergbauberechtigung*

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

434 Die Lausitz Energie Bergbau AG ~~als Berechtigungsinhaberin wird im Zuge des Verfahrens zur Abstimmung möglicher Belange mitbeteiligt~~ (LEAG) hat in ihrer Stellungnahme vom 03.06.2020 mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebiets keine Planungsabsichten bestehen und somit keine Einwände zu Planungen vorliegen.

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.

~~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.~~ *Grundwasserbeeinflussung*

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

435 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. *Bohrlochbergbau*

436 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

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

438 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.

- 439 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.
- 440 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.
- 441 Für die ebenfalls nachrichtlich übernommenen Anbaubeschränkungsbereiche ist eine Zustimmung der zuständigen Straßenbaulasträger für konkrete Bauvorhaben einzuholen.

6.4.2.2 Luftfahrt

- 442 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, 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.
- 443 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

- 444 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.
- 445 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.
- 446 Die ebenfalls ursprünglich festgesetzte Maßnahme A 8 entlang der südlichen Grabengrenze der Jehseriger Vorflut wird nach Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen nicht mehr umgesetzt.
- 447 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.
- 448 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.
- 449 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

*Planfeststellungs-
beschluss
Bundesstraße B 169
Ausgleichs- und
Ersatzmaßnahmen*

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.

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

451 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. *Trinkwasserversorgungsleitung*

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

452 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.

453 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

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

455 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 wird ein ausgewiesener Schwerpunkt der Gewerbeflächenentwicklung genutzt.

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

6.6 Alternativprüfung

457 Die Alternativenprüfung hinsichtlich des gewählten Standortes ist grundsätzlich Aufgabe des Flächennutzungsplans als gesamtgemeindliches Planungsinstrument. Die parallel laufende 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.

458 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 verkehrsauffiner 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 Bundesstraße. Diese weisen jedoch eine sehr große Entfernung zur Kernstadt Drebkau auf, die durch die Planungen als Gewerbe- und Wohnstandort gestärkt und genutzt werden soll.

459 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).

460 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 Vorbela- stungen durch den bestehenden Recyclingbetrieb.

461 Zu den alternativen Inhalten des Bebauungsplans bzw. Festsetzungs-Alternativen zählt insbesondere die Prüfung möglicher alternativer Baugebiete, die hätten festgesetzt wer- den 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.

462 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 wei- terverfolgt. 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 Störgra- des einzelner Nutzungsarten in der Osthälfte des Baugebiets wird damit nicht mehr nötig.

463 Vorgesehen ist, dass möglichst alle notwendigen umweltbezogenen Maßnahmen inner- halb 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 Ausgleichs- konzept 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 Geltungs- bereich bestehen.

464 Die Nutzung der ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flächen nördlich der „Jehseri- ger Vorflut“ als zusätzliche Gewerbeflächen ist gemäß Planungskonzept nicht vorgese- hen, da der Erschließungsaufwand der kleinen Teilflächen in keinem Verhältnis zu den sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten steht.

465 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 Fernstraßengesetz nicht möglich.

466 Hinsichtlich Standort und Festsetzungen / Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich fol- lich keine besser geeigneten Alternativen.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Umweltprüfung

467 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnah- men abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Vorbemerkung

468 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzufüh- ren.

469 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung ein- gebunden. 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.

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

Gegenstand der Abwägung

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

471 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu be- achtender 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.

- 472 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*
- 473 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.7.2 Besonderer Artenschutz

- 474 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.
- 475 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 476 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 477 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 478 Zu diesem Zweck ist ein gesonderter Fachbeitrag (Artenschutzbeitrag, ASB) erarbeitet worden. *Artenschutzbeitrag erstellt*
- 479 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.
- 480 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.
- 481 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 Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.
- 482 In der Folge sind gemäß Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
- 483 Details sind im Umweltbericht bzw. den erstellten Fachbeiträgen enthalten.
- 484 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

- 485 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

- 486 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

- 487 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.

- 488 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.

- 489 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.

- 490 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

- 491 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*

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

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

- 494 Gemäß zuständigem Wasser- 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.

- 495 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

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

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

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

- 499 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.

- 500 Die im Landschaftsplan der Stadt enthaltene Allee entlang der L 52 / „Spremler Straße“ besteht im in Rede stehenden Abschnitt der Straße seit der Herstellung der Orts-
umgehung 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

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

6.7.8.1 Maßnahmen

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

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

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

- 505 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.

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

- 507 Dies bedeutet aber nicht, dass sie nicht umgesetzt werden sollen.

- 508 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.

- 509 Vorschläge aus den vorliegenden Fachbeiträgen, die nicht übernommen werden können, *Keine Übernahme*
sind folgende:

- 510 - Bauzeitenregelung
- Bodenschutz (Schadstoffumgang)

- 511 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*

- 512 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 umfangreichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

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

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

- 514 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*
- 515 Der Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung stellt dabei unter Punkt 3.2 fest, dass mit den durch zeichnerische Festsetzungen bestimmten Flächen zur Anpflanzung von Hecken und zur Extensivierung von Ackerflächen (Maßnahme „M1“) 850 m² bzw. 3.850 m² der bilanzierten Bodeneingriffe mit einem Umfang von 9.000 m² ausgeglichen werden können. *Erläuterung
Berücksichtigung
Bilanzierung
Fachbeitrag*
- 516 Im Weiteren heißt es im Fachbeitrag, dass zur Kompensation der maximal zulässigen Versiegelung von 9.000 m² Ackerfläche allerdings insgesamt 18.000 m² an Fläche für Extensivierungsmaßnahmen oder Heckenpflanzungen notwendig sind (bis hierhin sind lediglich 9.400 m² nachgewiesen worden).
Es sind also laut Fachbeitrag zusätzlich 4.300 m² Kompensationsfläche erforderlich, auf der Acker in Extensivgrasland/Ruderalflur umgewandelt wird oder eine Gehölzpflanzung erfolgt.
Diese Flächen müssten im ausgewiesenen Gewerbegebiet oder außerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen und entsprechend umgewandelt werden.
- 517 Zum Ausgleich der (noch) nicht ausgeglichenen Mehrversiegelungen im Umfang von 4.300 m² werden durch rein textliche Festsetzung weitere Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets im Bebauungsplan gefordert. So sind nach vollständiger Ausnutzung der o.g. Maßnahmen (Fläche „M1“ und Gehölzanpflanzungen) je 25 m² weiterer Überbauung 50 m² Extensivgrünland herzurichten.
Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 stehen innerhalb des Gewerbegebiets ausreichend Flächen zur Umsetzung der erforderlichen 8.600 m² zur Verfügung.
- 518 Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich wird folglich vollständig erbracht und abgesichert.
- 519 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*
- 520 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.
- 521 Die Umsetzung der nicht festgesetzten erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, von Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung oder auf freiwilliger Basis.
- 522 Externe Maßnahmen sind im Rahmen der Eingriffsbewältigung nicht vorgesehen. *Keine externen
Maßnahmen*
- 523 Es verbleiben im Fazit keine Ausgleichsdefizite.

6.8 Landwirtschaft

- 524 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.
- 525 Für die bewirtschaftenden Landwirte stellt die Fläche im Geltungsbereich nur einen kleinen Anteil seiner Gesamtflächen dar.
- 526 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.
- 527 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.

- 528 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

- 529 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.
- 530 Mit der wirtschaftlichen Entwicklung gehen auch positive Bevölkerungsentwicklungen einher, wodurch die gesamte Gemeindeentwicklung begünstigt wird.
- 531 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

- 532 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen *Sonstige Belange*
- 533 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.
- 534 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.11 Auswirkungen auf Private

- 535 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.
- 536 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.
- 537 Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.
- 538 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.

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

7 Umweltbericht

- 540 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.
- 541 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.
- 542 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. *Abschichtung*
- 543 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.
- 544 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 545 Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.04.2019 im „Amtsblatt für die Stadt Drebkau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 546 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
- 547 Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 548 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen – 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.
- 549 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*
- 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.
- 550 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 551 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 552 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. *Verfahrenshistorie*
- 553 Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2020 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.
- 554 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.
- 555 Die Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2025 fand für im Zeitraum vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026 (Öffentlichkeit) statt.
- 556 Im Zuge der Sitzung des vorberatenden Bau- und Wirtschaftsausschusses am 19.05.2026 wurde von den Stadtverordneten ein Antrag angenommen, nachdem die Festsetzung zur Art der Nutzung sowie die in diesem Zusammenhang stehenden Aussagen in den Unterlagen zum Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass die bisher als Gewerbebetriebe aller Art zulässigen (eigenständigen) Anlagen zur Erzeugung

von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zukünftig ausgeschlossen werden sollen.

Der Wortlaut des Antrags lautet:

„In der Satzung sind Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie als Nutzungsart auszuschließen. Sämtliche Textstellen sind daraufhin anzupassen. Im Nutzungskatalog, Punkt 5.4.2.2, ist in der Rubrik unter ‚Nutzungsarten‘ folgende Änderung vorzunehmen:

Der Satz ‚Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie‘ ist zu ersetzen durch: ‚Gewerbebetriebe aller Art*, ausgenommen Freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie‘.“*

557 Aufgrund der sich aus dem angenommenen Antrag ergebenden Anpassungen an der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB das Erfordernis den Bebauungsplan erneut zu veröffentlichen und erneut Stellungnahmen einzuholen.

558 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase des „erneuten Entwurf“.

*aktueller
Verfahrensstand
erneuter Entwurf*

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

560 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.

*Eintritt
Rechtswirksamkeit
Rechtsverbindlichkeit*

561 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 beigelegt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

562 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.

563 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 „Spremler Straße“ zu erweitern und die baulichen Voraussetzungen für ansiedlungswillige Unternehmen zu schaffen.

564 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.

565 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.

566 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt:

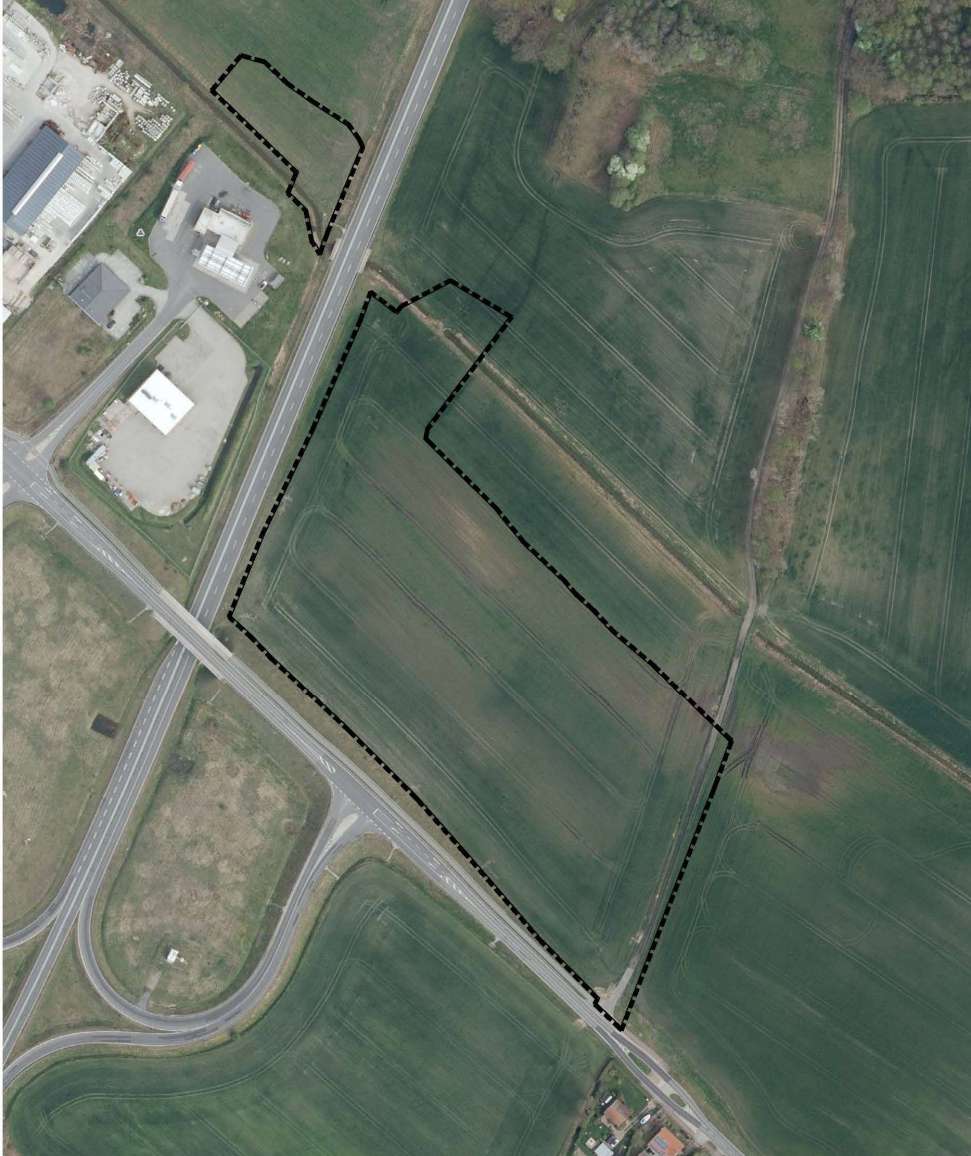
- Ausweisung (zusätzlicher) gewerblicher Bauflächen,
- verträgliche Einbindung in umgebene Nutzungen

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

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

7.1.1.2 Standort

569



*Räumliche Einordnung
Plangebiet*

570 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“.

571 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.

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

573 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.

574 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.

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

7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

576



Bebauungsplan

577 Der Bebauungsplan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Gewerbegebiet
- Wasserflächen
- Verkehrsflächen
- Maßnahmenflächen

*Festsetzungen im
Bebauungsplan*

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

579 Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässigen Höhen

bestimmt.

- 580 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
- 581 Zusätzlich werden Pflanzgebote formuliert und Anforderungen an die emittierenden Lärmemissionen getroffen.

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

- 582 Die Merkmale des geplanten Vorhabens sowie dessen umweltbezogenen Auswirkungen lassen sich nicht genau beschreiben, da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt.
- 583 Grundsätzliche ist ein mit den Planungen verbundener Flächenentzug sowie (zusätzliche) Flächenversiegelungen zu erwarten.
- 584 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 Geltungsbereich ausgehen.
- 585 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.
- 586 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

- 587 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*
- 588 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

- 589 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*
- 590 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*
- 591 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- 592 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
- die biologische Vielfalt
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- BNatSchG*

- 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.

- 593 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG 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.

*Verhältnis zum
Bauplanungsrecht*

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

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

Vorbemerkung

- 595 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.

Allgemeiner Artenschutz

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.

- 596 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.

Besonderer Artenschutz

- 597 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.

- 598 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

- 599 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.

- 600 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der

*„Erhaltungszustand
lokale Population“*

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.

- 601 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 602 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.
- 603 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
- 604 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.
- 605 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkunft*
Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.
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.“
- 606 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. *Schutzgut Boden*
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.
- 607 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. *Schutzgut Wasser*
- 608 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). *Wasserrahmenrichtlinie*
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.
- 609 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 *Hochwasserschutz*

Kommission auf die extremen Hochwasserereignisse der letzten Jahre in vielen europäischen Flussgebieten.

- 610 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)

- 611 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.

- 612 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.

- 613 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.

- 614 Für Gewässer im Außenbereich gilt auf Grundlage des § 38 WHG ein pauschaler Randstreifen von 5 m Breite.

Gewässerrandstreifen

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.

- 615 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.

Immissionsschutz

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

- 616 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. *Trennungsgrundsatz*
- 617 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- 618 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 Lärminderung bewirkt werden soll. *Schutzgut Mensch*
- 619 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*
- 620 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

- 621 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.
- 622 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 623 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*
- 624 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. *Besonderer Artenschutz*
- 625 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.
- 626 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 627 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*
- 628 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *sonstige Schutzobjekte*
- 629 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

- 630 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

- 631 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Schutzgebiete
Wasserrecht*

7.1.2.4 Bodenrecht

- 632 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

7.1.2.5 Denkmalrecht

- 633 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Denkmalrecht

- 634 Gemäß Stellungnahme des zuständigen Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege besteht jedoch eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung.

Diese ergibt sich einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen (Urgeschichtliche Siedlung Drebkau Fpl. 10; Bodendenkmal Denkmalliste Nr. 1201455), deren Ausdehnung derzeit unbekannt ist, und andererseits – per Analogieschluss – wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungs- bzw. Gewässerrand. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.

- 635 Aus Sicht der Stadt als Plangeberin ist die Durchführung eines archäologischen Bestandsanalyse im Zuge des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine solche Untersuchung soll und kann anlassbezogen im Zuge konkreter Bauvorhaben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

7.1.2.6 Sonstige

- 636 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

- 637 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

- 638 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

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

- 640 Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

- 641 *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 beizumessen.
- » (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.

- 642 *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,
 - [...]

- 643 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

644 Regionalplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

7.1.2.7.3 Sonstige Planungen

- 645 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume“ *Landschaftsrahmenprogramm*
- 646 Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind nicht formuliert.
- 647 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*
- 648 Der LRP enthält für das Gemeindegebiet die Zielvorstellung, dass eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern sind.
- 649 Für den gegenwärtig (noch) rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drebkau wurde ein Landschaftsplan (LP mit Stand September 1999) erarbeitet. *Landschaftsplan*
- 650 Dieser weist im Plan zum Entwicklungskonzept im Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans eine geschützte Alle entlang der L 52 / „Spremler 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

- 651 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.
- 652 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.
- 653 Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neuplanung handelt, sind aus Sicht der Gemeinde Fachgutachten notwendig, um die Umweltprüfung durchführen zu können.
- 654 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.
- 655 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 656 Die Schutzgüter
- Fläche
 - Biotop
 - 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

657 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

658 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 Flächenversiegelung 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.

659 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.

660 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.

661 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

662 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.

663 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

Bewertung

7.3.1.1.2 Wasser

664 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 ge-regelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

- 665 Durch den nordwestlichen Bereich der größeren Teilfläche des Geltungsbereichs (östlich der B 169) und entlang der südlichen Grenze der westlichen Teilfläche des Geltungsbe-reichs 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 Gewässerrand-streifen zu beachten und eine Bewirtschaftung und Pflege der Anlagen durch den zustän-digen Gewässerverband zu ermöglichen.

- 666 Gemäß der Auskunftsplattform des Landes Brandenburg herrscht im Bereich des Plan-gebiets vorwiegend ein Grundwasserflurabstand von 10 m bis 15 m zur Geländeober-kante vor. Erst auf der Südseite der L 52, deutlich außerhalb des Geltungsbereichs liegen erhöhte Grundwasserflurabstände vor.

- 667 Das Grundwasser bzw. die Neubildung sind im Bestand durch den Stoffeintrag (Dünge-mittel und Nährstoffe) aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen vorbelastet.

- 668 Für das Schutzgut ist der Standort von hoher Bedeutung.

Bewertung

7.3.1.1.3 Klima / Luft

- 669 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 Wärmeregula-tionsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Lufthygiene ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlä-gige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunk-tion des Gebietes zu berücksichtigen.

- 670 Grundsätzlich weisen die offenen Feldfluren im Plangebiet eine Bedeutung für die Kalt-luftproduktion und den Luftaustausch auf.

- 671 Vorbelastungen bestehen im Umfeld des Plangebiets in besonders durch die westlich des Geltungsbereichs verlaufende B 169 von der sowohl Lärm- als auch Feinstaubemissio-nen 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.

- 672 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

Bewertung

7.3.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere & biologische Vielfalt

- 673 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingun-gen 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 unter-einander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

- 674 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 Ex-tensivflächen dar.

Die entlang der westlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindlichen Bö-schungen entlang der B 169 und L 52 werden nicht aktiv genutzt und nur extensiv ge-pflegt. 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.

- 675 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.

- 676 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 Säugetieren aus.

- 677 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.

- 678 Für das Schutzgut ist der Standort von hoher Bedeutung.

7.3.1.1.5 Landschaft

- 679 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.

- 680 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.

- 681 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..

- 682 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 683 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.

684 Es handelt sich bei dem Standort um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind der Ortsteil Merkur, welcher direkt an die süd-östlichste 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 / „Spremler Straße“ hingegen dient einzig der verkehrlichen Verbindung der Stadt Drebkau mit dem Ortsteil Merkur.

685 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.

686 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

687 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.

688 Bau- und Bodendenkmale oder anderweitige Schutzausweisungen aus dem Denkmalrecht liegen nicht vor.

689 In Bezug auf Kulturgüter ist die durch die Landwirtschaft geschaffene Landschaft/Bodennutzung anzusehen. Dies betrifft fast alle Bereiche des Plangebiets.

690 Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung.

7.3.1.3 Wechselwirkungen

691 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.

692 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.

693 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Ausgangslage*

694 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

695 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 anzunehmenden 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

- 696 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Vorbemerkung*
- 697 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.
- 698 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.
- 699 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. *Begriff Eingriff*
- 700 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. *Erheblichkeit*
- 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

- 701 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 (ruderales 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.
- 702 Die Auswirkungen durch die Planungen auf das Schutzgut sind als erheblich zu bewerten. *Eingriff erheblich*

7.3.3.1.1 Wasser

- 703 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 erlauben. 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.

- 704 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.

- 705 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet.

Eingriff nicht erheblich

7.3.3.1.1 Klima / Luft

- 706 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.

- 707 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.

- 708 Der Eingriff in das Schutz wird als nicht erheblich bewertet.

Eingriff nicht erheblich

7.3.3.1.2 Lebensraum / Pflanzen / Tiere & biologische Vielfalt

- 709 Durch die Umsetzung der Planungen gehen große Freiflächen und damit landwirtschaftliche Ackerflächen als Biotopart verloren.

Die Randbereiche, die deutlich anderweitig ausgeprägt sind (ruderales Staudenfluren an Böschungen) bleiben erhalten. Auch die durch den Geltungsbereich verlaufende „Jehse-riger Vorflut“ bleibt wie in der Bestandsbeschreibung erwähnt erhalten. Durch den Bebauungsplan werden dort keine Veränderungen herbeigeführt.

- 710 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.

- 711 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.

- 712 Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich bewertet.

Eingriff erheblich

7.3.3.1.3 Landschaft

- 713 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.

- 714 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

- 715 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.

- 716 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.

- 717 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet.

Eingriff nicht erheblich

7.3.3.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

- 718 Kulturgüter sind im Plangebiet gar nicht betroffen. Die Bestandssituation bleibt unverändert.

- 719 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.

- 720 Der Eingriff in das Schutz wird als nicht erheblich bewertet.

Eingriff nicht erheblich

7.3.3.3 Wechselwirkungen

- 721 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.

- 722 Der Eingriff in das Schutzgut wird als nicht erheblich bewertet.

Eingriff nicht erheblich

7.3.4 Maßnahmen

- 723 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vorbemerkungen*

- 724 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.
- 725 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

- 726 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.
- 727 Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen sind des Weiteren die nachfolgenden Punkte bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.
- 728 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. *Niederschlagsversickerung*
- 729 Während der Bauphase ist außerdem die Einhaltung der DIN 18915, unter besonderer Beachtung von Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu gewährleisten. *Bodenschutz*
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.
- 730 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Teilversiegelungen sollen (als Ausnahme) nur zugelassen werden, wenn das (z.B. wegen schlechter Bodenverhältnisse) erforderlich ist. Insbesondere Vollversiegelungen sind nur im besonderen Ausnahmefall zulässig.
- 731 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. *Barrierefreiheit*
- 732 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*

7.3.4.2 Ausgleich

- 733 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen. *Vorbemerkung*
- 734 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
- 735 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

- | | | |
|-----|---|---|
| 736 | 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. | <i>Schutzgut
Boden / Fläche</i> |
| 737 | Bei vollständiger Ausnutzung der maximalen GRZ werden 9.000 m ² in Anspruch genommen. | |
| 738 | 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). | <i>Schutzgut
Lebensraum / Pflanzen /
Tiere / Biologische
Vielfalt</i> |
| 739 | Betroffen ist die Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets mit einem Umfang von 30.100 m ² . | |
| 740 | 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. | <i>Schutzgut
Landschaft /
Landschaftsbild</i> |

7.3.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 741 | Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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. | <i>Vorbemerkung</i> |
| 742 | 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. | |
| 743 | Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird. | |
| 744 | 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. | <i>Extensivierungs-
maßnahmen</i> |
| 745 | 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. | |
| 746 | 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. | |
| 747 | 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 m ² versiegelter bzw. überbauter Fläche 50 m ² ehemalige Ackerfläche durch die Entwicklung einer ruderalen Staudenflur zu extensivieren. | |

- 748 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.
- 749 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).
- 750 Die Umsetzung ohne weitere Bestimmung genauer Flächen ermöglicht die gemäß der späteren Bebauung flexible Zuordnung der Flächen.
- 751 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.
- 752 Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Neupflanzung von Gehölzstreifen im Geltungsbereich vorzunehmen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB. *Pflanzmaßnahmen*
- 753 Dazu wird eine 5 m breite Fläche zur Umsetzung eines Feldgehölzstreifens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Teilbereich A) festgesetzt.
- 754 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 / „Spremlberger Straße“ gehören, hält diese Fläche einen Abstand von 85 m ein, um eine flexible Erschließung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.
- 755 Beide Feldgehölzstreifen sind dabei mindestens dreireihig auszuführen. Der Pflanzabstand soll maximal 0,5 m betragen.
- 756 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.
- 757 *Der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich wird folglich vollständig erbracht und abgesichert.* *Fazit*

7.3.5 Artenschutz

- 758 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar. *Vorbemerkung*
- 759 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

- 760 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.
- 761 Folgende Arten(gruppen) sind als für das Vorhaben relevant eingestuft worden: *Relevante Arten(gruppen)*
- Reptilien
 - Vögel
- 762 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen ausgeschlossen werden: *Nicht relevante Arten(gruppen)*
- 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, Biber) mangels entsprechend geeigneter Gewässer

763 Nachfolgend wird für die als relevant eingestuften Arten(gruppen) die genaue Betroffenheit bestimmt. Auf dieser Grundlage werden daran anschließend die erforderlichen Maßnahmen entwickelt. *Genaue Betroffenheit*

Für eine detaillierte Ausführung dazu siehe Artenschutzfachbeitrag.

764 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. *Reptilien*

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.

765 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. *Vögel*

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.

766 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.

767 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.

768 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 Revier kartiert werden.

769 Tötungen von Individuen der Feldlerche (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Bauzeitfreimachung 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.

770 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.

771 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

772 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

773 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

774 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

775 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

776 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

777	Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten und Natura 2000 Schutzgebieten.	<i>Natura-2000 / Nationale Schutzgebiete</i>
778	Geschützte Biotope, Naturdenkmale oder anderweitige umweltseitige Schutzobjekte liegen nicht vor.	<i>Schutzobjekte</i>
779	Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmal bestehen, auch im näheren Umfeld nicht.	<i>Denkmalschutz</i>
780	Im Geltungsbereich selbst sowie angrenzend ist sind keine Waldflächen vorhanden.	<i>Wald</i>
781	Zum Ausgangszeitpunkt sind keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden.	<i>Gehölzschutz</i>
782	Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	<i>sonstige</i>

7.3.8 Alternativprüfung

- 783 Die Alternativenprüfung hinsichtlich des gewählten Standortes ist grundsätzlich Aufgabe des Flächennutzungsplans als gesamtgemeindliches Planungsinstrument. Die parallel laufende 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.
- 784 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 verkehrsauffiner 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 Bundesstraße. Diese weisen jedoch eine sehr große Entfernung zur Kernstadt Drebkau auf, die durch die Planungen als Gewerbe- und Wohnstandort gestärkt und genutzt werden soll.
- 785 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).
- 786 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.
- 787 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, das 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.
- 788 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-Emissionswerten erreicht wird. Die Einschränkung des Störgrades einzelner Nutzungsarten in der Osthälfte des Baugebiets wird damit nicht mehr nötig.
- 789 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.

- 790 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.
- 791 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 Fernstraßengesetz nicht möglich.
- 792 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

- 793 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 794 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.

- 795 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*
- 796 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.
Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Studie zur Bewertung der Schutzgüter beschrieben.
- 797 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Fachbeitrag Artenschutzfachbeitrag erstellt. *Artenschutz*
- 798 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.
- 799 Für die Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen wurde ein Fachbeitrag „Emissionskontingentierung“ in Auftrag gegeben. *Schallschutz*
- 800 Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt 2 beschrieben.

7.4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

- 801 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.4.2 Überwachungsmaßnahmen

- 802 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*
- 803 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

- 804 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, ...).
- 805 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.
- 806 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.
- 807 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*
- 808 Zu kontrollieren sind z. B. *Eingriffsregelung*
 - Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
 - Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
 - Biotop
 - Versickerung
 - Schallschutz
- 809 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B. *besonderer Artenschutz*
 - Einhalten der Bauzeitenregelung
 - Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
 - Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen

- 810 Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind
- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
 - Das Kontrollverfahren
 - Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

CEF-Maßnahmen

7.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

- 811 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehenen Auswirkungen.
- 812 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.
- 813 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.
- 814 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.
- 815 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.
- 816 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.
- 817 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

7.4.3 Referenzliste der Quellen

- 818 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.
- 819 – Artenschutzfachbeitrag
- Eingriffs- Ausgleichskonzept
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Gewerbepark an der B 169“, LUTRA *Artenschutzfachbeitrag*
Büro für Umweltplanung, mit Stand vom September 2025
- 820 Studie zur Bewertung der Schutzgüter zum B-Plan „Gewerbepark an der B 169“, LUTRA *Eingriffs- Ausgleichskonzept*
Büro für Umweltplanung, mit Stand vom September 2025
- 821 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: *Schallimmissionsprognose*
- 822 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*
- 823 Landesbetrieb Forst mit Aussagen zur
- Nicht-Betroffenheit von Wald
- 824 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Aussagen zur
- Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen
- 825 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zur
- Montanhydrologie,

- Geologie
- 826 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
- 827 Landkreis Spree-Neiße mit Aussagen zu
 - Beachtung denkmalrechtlicher Bestimmungen,
 - Nähe zu Oberflächengewässern,
 - Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser,
 - Inhalte des zu erstellenden Umweltberichts
- 828 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.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

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.

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.

*Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*

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.

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 ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine grundsätzlichen Einwände.

Kampfmittelbelastung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Dar-über entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestand-strassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgen-dem Link:

<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

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.

Bodenschutz allgemein

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).

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.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

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.

Abfallbehandlung

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.

Erschließung

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Leitungsbestand

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.

Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie benötigt der Versorger konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.

Stromanschluss

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich.

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)
Gewässerfläche	0,05	1 %	0,05	1 %	+ -0,00
Landwirtschaftsfläche	3,85	98 %	-	-	-3,85
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,01	1 %	0,01	1 %	+ -0,00
private Straßenverkehrsfläche	-	-	0,07	2 %	+0,07
Gewerbefläche	-	-	3,01	77 %	+3,01
davon Gehölzanzpflanzungen	-	-	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.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)
Gewässerfläche	0,00	0 %	0,00	0 %	+ -0,00
Landwirtschaftsfläche	0,05	1 %	-	-	-0,05
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,01	1 %	0,01	1 %	-0,01
private Straßenverkehrsfläche	-	-	0,05	71 %	+0,05
Gewerbefläche	-	-	0,90	30 %	+0,90
davon Gehölzanzpflanzungen	-	-	/	/	
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)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</i>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 202 I. Nr. 4)</i>
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)</i>
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])</i>
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03) ber. GVBl. I/13 [Nr. 21])	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])</i>
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II / 13, [Nr. 43])	<i>zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24. [Nr. 92])</i>
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	<i>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])</i>
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79)</i>

BbgDSchG

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1/04, Nr. 9 S. 215),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 1/24, Nr. 9).