



Stadt Drebkau/Drjowk

Änderung Flächennutzungsplan

Vorentwurf November 2024

Begründung

Inhalt

1 Einführung	3
2 Rahmenbedingungen	6
2.1 Landesplanung	6
2.2 Fachgesetze / sonstige Vorgaben	6
2.3 Planungen	7
2.3.1 Formelle Planungen	7
2.3.2 Informelle / sonstige Planungen	7
2.4 Standortbedingungen	7
3 Änderung der Darstellung	8
3.1 Bisherige Inhalte des FNP	8
3.2 Änderung der Darstellungen / Planzeichnung	9
3.3 Änderung der Begründung	20
4 Umweltbericht	24
4.1 Einleitung	24
4.2 Umweltwirkungen	27
4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	29
4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	31
4.2.3 Flächen für Maßnahmen	32
4.3 Zusätzliche Angaben	33
4.4 Inhaltliche Bearbeitung der Umweltbelange	33
5 Anhang	34
5.1 Flächenbilanz (Bauflächen / Gemeinbedarf)	34
5.2 Rechtsgrundlagen	35
Übersicht Anlagen	
- FNP Stand 2001 (digitalisiert)	
- FNP Stand 2024	
- Teilblätter Änderungen	
- Wohnbauflächen	
- Gemischte Bauflächen	
- Gewerbliche Bauflächen	
- Sonderbauflächen	
Steckbriefe der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan	

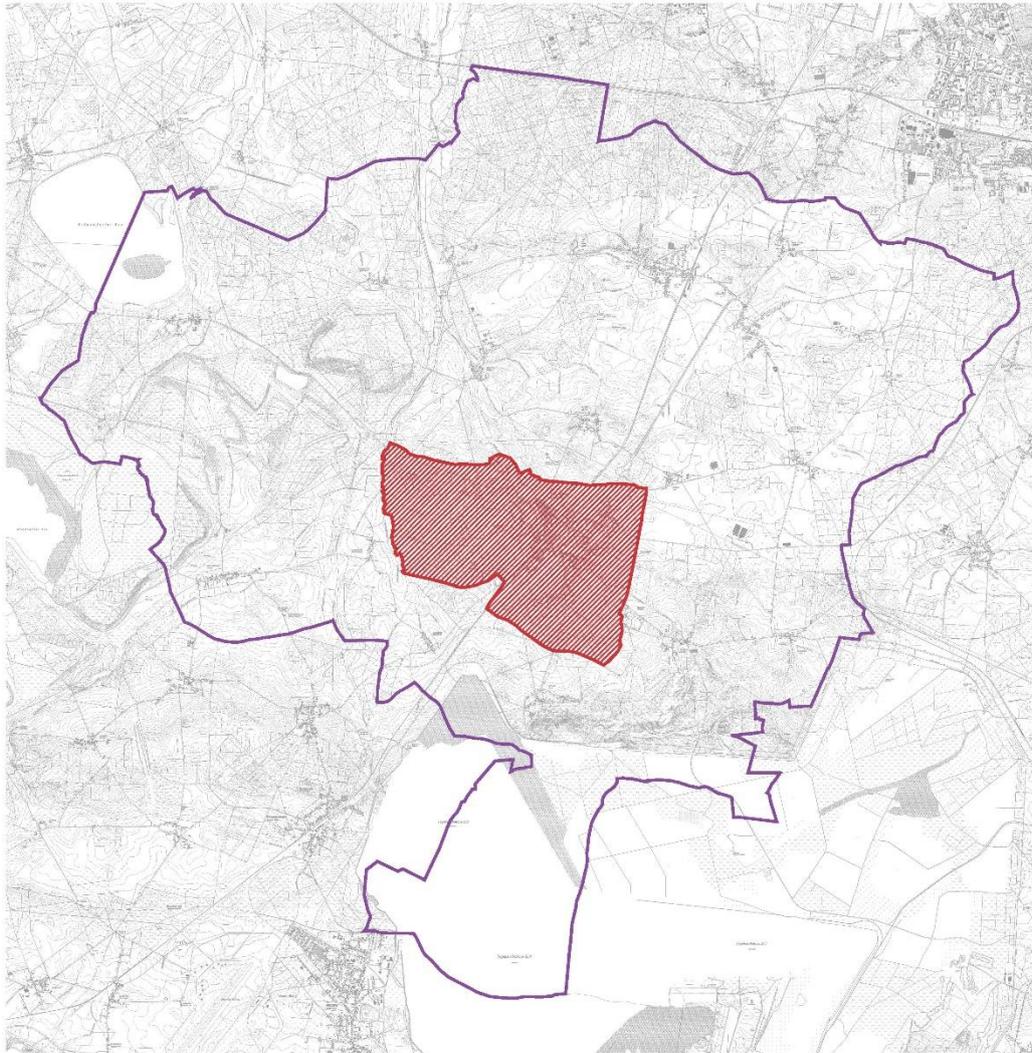
1 Einführung

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.

*Ursprung
Rechtswirksamkeit*

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 (im Bild unten rot hervorgehoben).

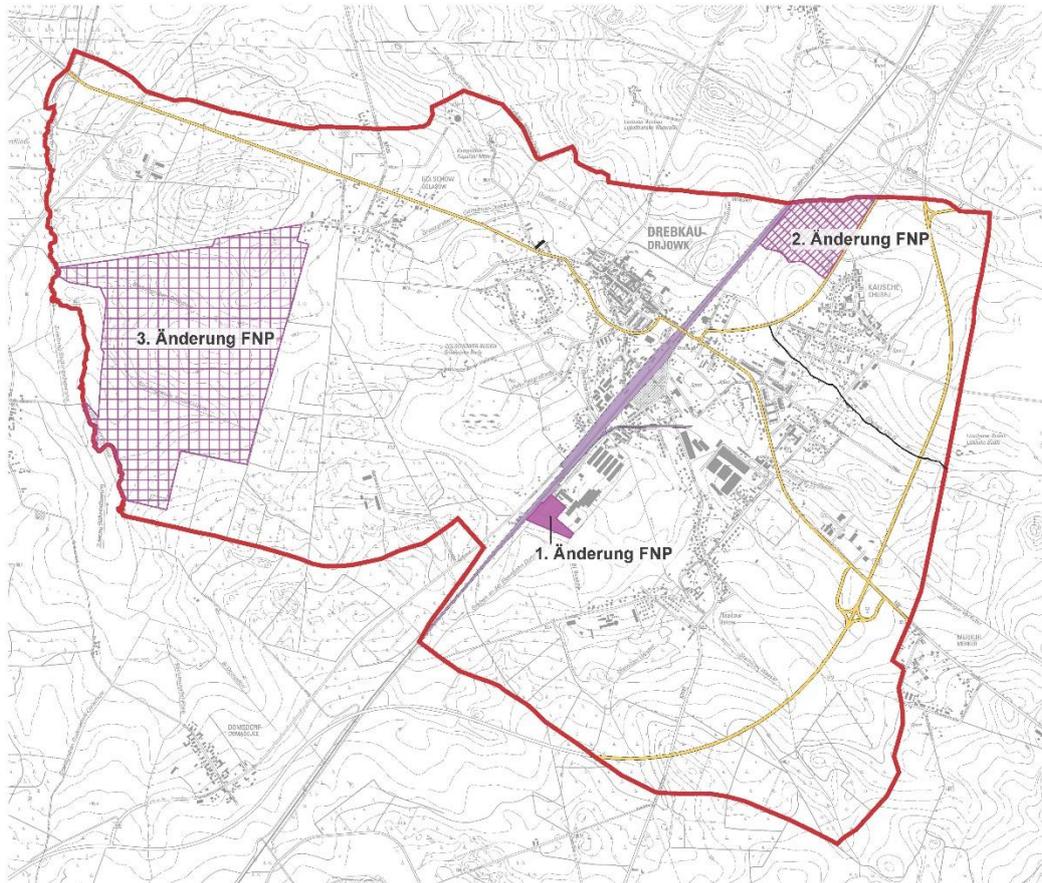


*Geltungsbereich FNP
(© GeoBasis-DE/LGB)*

In der Folge wurde der wirksame FNP mehrfach lokal und in geringem Umfang geändert.

Bisherige Änderungen

Stand FNP	wirksam seit/Verfahrensstand	Bemerkungen
1. Änderung	28.10.2023	Sonderbaufläche Bereich „Solarpark Landhandel“
2. Änderung	bisher nur Satzungsbeschluss SVV am 06.09.2022, Unterlagen wurden noch nicht zur Genehmigung eingereicht	Sonderbaufläche Bereich „Solarpark Laubst“
3. Änderung	wurde noch nicht als gesondertes Verfahren eingeleitet. Dies wird im Rahmen der "Gesamt-Überarbeitung FNP" integriert.	Sonderbaufläche Bereich „Energiepark Golschow“



Übersicht
bisherige
FNP-Änderungen
(© GeoBasis-DE/LGB)

Legende

- FNP 1. Änderung rechtswirksam
- FNP 2. Änderung Genehmigung steht noch aus
- FNP 3. Änderung Verfahren noch nicht eingeleitet

Der ursprüngliche FNP (2001) der Stadt Drebkau ist noch händisch erstellt worden. Er soll nunmehr in eine digitale Fassung überführt werden und die bisher durchgeführten Planänderungen aufnehmen.

Zusätzlich sollen die Anforderungen, die sich auf Grund des Strukturwandels in der Lausitz an die Stadtentwicklung stellen, in die FNP-Änderung einfließen. Es werden entsprechend einige inhaltliche Änderungen vorgenommen.

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.

Teiländerung

Es wird nur eine partielle Änderung des rechtswirksamen FNP vorgenommen.

Das bedeutet,

- dass nur die zu ändernden Passagen im Erläuterungsbericht der rechtswirksamen Fassung des FNP mit der vorliegenden Begründung ergänzt werden und
- dass für die Planzeichnung ein so genanntes „Deckblatt“ erstellt wird, welches nur die partielle Planänderung betrifft.

Die Flächendarstellungen bzw. Darstellungen des FNP außerhalb der FNP-Änderungen werden nicht überarbeitet und behalten ihre Gültigkeit. Die Planänderung überdeckt die ursprünglichen nunmehr geänderten Darstellungen.

Die ursprüngliche Begründung ist damit ebenfalls weiterhin in ihren wesentlichen Teilen wirksam.

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist deshalb nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, einschließlich der letzten Anpassungen, gültig.

Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. das Umfeld betreffen.

Planungsziele

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im ursprünglichen FNP von 2001 sind die die Erfordernisse für das Aufstellen des FNP (dort Punkt 1 bis 3) und die grundsätzlichen Entwicklungsziele dargelegt. Diese gelten

grundsätzlich auch weiterhin.

Einzelne Angaben entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand. Diese werden, soweit erforderlich, nachfolgend aktualisiert.

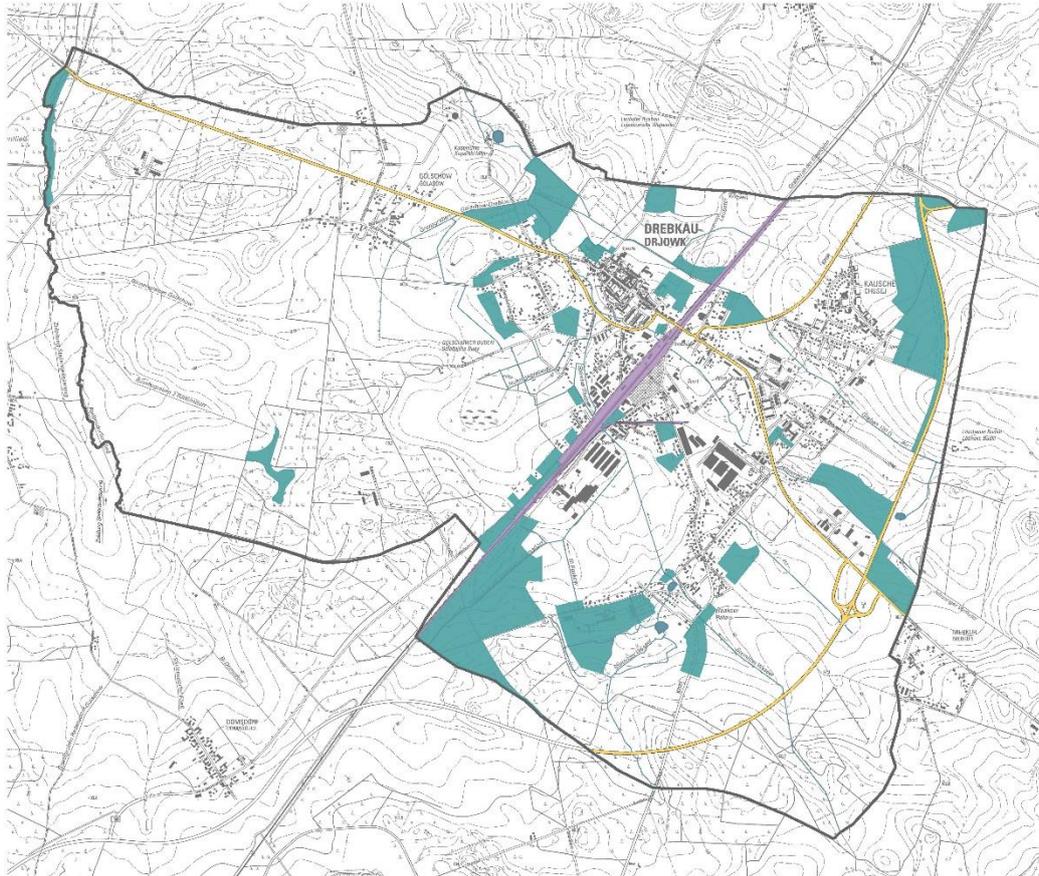
In den letzten mehr als 10 Jahren ist die Bevölkerungszahl stetig gestiegen.

Die Stadt will insbesondere im Ortsteil Drebkau, in dem sich die Versorgungseinrichtungen der Stadt konzentrieren, die notwendigen Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen.

Parallel sind die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf vorzuhalten.

Darüber hinaus sollen Perspektiven für die bestehenden und für die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden

Im nachfolgenden Bild sind alle Flächen zusammengefasst, die Gegenstand der 4. Änderung des FNP sind.



Übersicht
FNP-Änderungsbereiche
4. Änderung
(© GeoBasis-DE/LGB)

Die Änderungsbereiche (ohne die 1. bis 3. Änderung) umfassen in der Summe insgesamt eine im Verhältnis zur Größe des Plangebietes von 1109,85 ha geringe Fläche von 101,50 ha. Das sind nur rund 9% der Fläche des Plangebietes.

Mit Blick auf das gesamte Stadtterritorium (incl. aller Ortsteile) sind das weniger als 1% der Fläche.

Aufgabe / Erforderlichkeit

Um die Grundlagen für die erforderlichen Bebauungspläne zu schaffen, wird der FNP angepasst.

Es handelt sich mit der Neubekanntmachung um die 4. Änderung des FNP.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.07.2019 den Änderungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Aufstellungsbeschluss

Rechtsgrundlage für die Planänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Feststellungsbeschluss gültigen Fassung.

Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB.

Regelverfahren

Als Plangrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB herangezogen.

Kartengrundlage

2 Rahmenbedingungen

2.1 Landesplanung

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

Durch den Träger der Bauleitplanung sind im Rahmen der Planaufstellung derzeit folgende Programme und Pläne der Raumordnung bzw. Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. *Grundlagen*

- Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. 11, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019 *LEP HR
LEPro 2007*
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

Daneben ist weiterhin der aktuelle Stand der Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. *Regionalplan*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Folgende Pläne sind relevant:

- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. I Amtlicher Anzeiger, S. 889),
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft.

Ziele

Zielmitteilungen der für die Landesplanung zuständigen Stellen liegen bisher noch nicht vor. *Zielmitteilung*

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

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

Vorranggebiete für die „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Grundsätze

Für das Planvorhaben sind nach Ansicht der Gemeinde die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung relevant. *Grundsätze*

- In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. *§ 2 (3) LEPro 2007*
- Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden. *§ 4 (2) LEPro 2007*
- Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. *§ 6 (1) LEPro 2007*
- Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. *G 6.1 (2) LEP HR*
- Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. *G 8.1 LEP HR*

2.2 Fachgesetze / sonstige Vorgaben

Bei der Planung sind ggf. 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.

Die Vorgaben, die die Umwelt betreffen, finden sich im Umweltbericht

Bergrecht

Südlich des Ortsteils befindet sich der aktive Braunkohletagebau Welzow.

Aktiver Bergbau



Der FNP ist in geringem Umfang vom aktiven Sanierungsbergbau betroffen. Es bestehen entsprechende Abschlussbetriebspläne (ABP). *Sanierungsbergbau*

Sonstige Bindungen

Sonstige fachgesetzliche Bindungen, sonstige Vorgaben oder Planungen, die für das Vorhaben bindende Wirkung entfalten, sind nicht bekannt.

2.3 Planungen

2.3.1 Formelle Planungen

FNP

Aussagen zum Stand der Flächennutzungsplanung siehe Punkt 1 der Begründung. *Flächennutzungsplanung*

B-Pläne und städtebaulichen Satzungen

Das Plangebiet ist von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen:

- B-Plan Gewerbegebiet Spremberger Straße,
- B-Plan Gewerbegebiet Spremberger Straße 1. Änderung,
- B-Plan Gewerbegebiet Spremberger Straße 2. Änderung,
- B-Plan Kausche,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Behälterglaswerk Drebkau,
- B-Plan Ferienpark am Schloss Raakow,
- B-Plan Wohnparkanlage Schloss Raakow,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Solarpark Laubst.

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

Die Altstadt von Drebkau besteht seit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.10.1998 eine verbindliche Gestaltungssatzung. *Gestaltungssatzung
Altstadt*

Für den historischen, erhaltenswerten, Altstadtbereich Drebkau bestand eine Sanierungssatzung, die am 18.11.2000 bekannt gemacht wurde. Die Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes wurde am 16.12.2023 im Amtsblatt bekanntgemacht. *Sanierungssatzung*

Als Grundlage für die Sanierung der historischen Altstadt wurde eine Denkmalsbereichssatzung erlassen, die am 21.06.2008 im Amtsblatt veröffentlicht wurde. *Denkmalsbereichssatzung*

Für die historische Altstadt wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt. *Erhaltungssatzung*

2.3.2 Informelle / sonstige Planungen

Daneben befinden sich derzeit einige B-Plan-Verfahren in der Aufstellung. Das sind mit Stand Mai 2024 folgende. *B-Pläne im Verfahren*

- VBP Erweiterung Gewerbegebiet Drebkau,
- VBP Solarpark Landhandel Drebkau,
- B-Plan Gewerbegebiet Drebkau an der B169,
- VBP Energiepark Golschow.

Als Grundlage für die Sanierungssatzung der Stadt wurde ein Rahmenplan erstellt. Dieser ist mittlerweile umgesetzt. *Rahmenplan zur
Sanierungssatzung*

Für die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Lausitztrasse“ liegen erste Untersuchungsergebnisse vor. Derzeit ist eine Studie zur Umsetzung in Arbeit. Ergebnisse können bis zum Jahresende 2024 vorliegen. *Lausitztrasse*

Die Stadt Drebkau hat sich ein Tourismuskonzept (Stand 14.02.2017) gegeben. *Tourismuskonzept*

Für das integrierte Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) liegt der Abschlussbericht mit Stand Mai 2020 vor. *INSEK*

Umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die die Planänderung betreffen: siehe Umweltbericht. *Umweltkonzepte*

Sonstige kommunale Konzepte oder Planungen bzw. Vorhaben der Nachbargemeinden oder sonstiger Planungsträger werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden
Sonstige*

2.4 Standortbedingungen

Vorbemerkungen

Die bestehenden Aussagen zu den bestehenden Rahmenbedingungen (Punkt 2 der ursprünglichen Begründung) und zur städtebaulichen Entwicklung (Punkt 3), zur Erschließung und zum Umweltzustand behalten im Grunde ihre Gültigkeit. *Rahmenbedingungen*

Abweichungen sind unten in dieser Begründung im Punkt 3.2 erläutert.

sonstige

Sonstige Standortbedingungen, die für die Planänderung relevant sind, sind nicht erkennbar.

3 Änderung der Darstellung

3.1 Bisherige Inhalte des FNP 2001

Begründung

Die ursprüngliche Begründung ist in folgende Hauptpunkte gegliedert.

Ursprüngliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung,
2. Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele,
3. Städtebauliche Entwicklung und Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Drebkau,
4. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen,
5. Flächen für die Ver- und Entsorgung,
6. Flächenbilanz.

Ein Umweltbericht war zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des FNP noch nicht erforderlich.

Die in den Punkten 1 und 2 beschriebenen Planungskonzepte und Ziele der städtebaulichen Entwicklung behalten auch für die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Planungsziele

Im Punkt 3, der den Hauptteil der Begründung ausmacht, sind insbesondere die verschiedenen Arten von Bauflächen, die Grünflächen und die sonstigen Flächenausweisungen abgearbeitet.

Die im FNP ausgewiesenen Bauflächen sind entsprechend ihrer Lage im Stadtgebiet beschrieben. Dabei werden jeweils die Ausgangslage und die Planausweisungen dargelegt.

Wohnbauflächen

Dabei geht es hinsichtlich der vorhandenen Wohnbauflächen um folgende Areale

Wohnbauflächen (Punkt 3.4.1)

- Altstadt,
- Heldernweg / Radensdorfer Weg,
- Spremberger Straße,
- Rehnsdorfer Weg,
- Felix-Meyer- Str. und Raakower Straße,
- Döbberner Weg,
- Kausche.

Hinsichtlich der damaligen Neuplanung von Wohnbauflächen finden sich ebenfalls Erläuterungen für die betroffenen Teilgebiete der Stadt.

Gemischte Bauflächen

Als Teilgebiete, die durch eine vorhandene Mischung gekennzeichnet waren sind in der Begründung folgende Bereiche beschrieben

Gemischte Bauflächen (Punkt 3.4.2)

- Bahnhofstraße / Senftenberger Straße / Kurze Straße,
- Grünstr. / Felix- Meyer- Straße,
- Raakower Schloß.

Als Neuplanung sind folgende Bereiche beschrieben

- Am Schwarzen Weg,
- Am Döbberner Weg,
- An der Cottbuser Straße,
- in Golschow.

Gewerbliche Bauflächen

Als Teilflächen, die als bestehende gewerbliche Bauflächen identifiziert wurden, sind folgende beschreiben

Gewerbliche Bauflächen (Punkt 3.4.3)

- Gewerbegebiet Spremberger Straße,
- Industriegebiet Glaswerk Drebkau,
- Gewerbliche Baufläche des Sägewerkes,
- Gewerbegebiet „Recycling“ (im südöstlichen Waldgebiet),
- Gewerbegebiet an der Bahntrasse
- Standort Schrottverwertung an der Bahnhofstraße

Die Neuplanung betraf insbesondere die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Spremberger Straße.

Sonderbauflächen

Im ursprünglichen FNP sind weder bestehende noch geplante Sonderbauflächen ausgewiesen.

Sonderbauflächen (Punkt 3.4.4)

Gemeindedarf

Im ursprünglichen FNP wurden folgende Nutzungen flächenmäßig dargestellt

Gemeindedarf (Punkt 3.4.5)

- Feuerwehr und Medizinische Rettungshilfe,

- Grund -und Realschule in der Altstadt,
- Kindergarten (Kita) an der Spremberger Straße,
- Kindergarten (Kita) an der Altstadt,
- Kulturhausstandort,
- Jugendclub und Postamt,
- Kirchlicher Standort in der Felix- Meyer- Straße.

Neue Standorte für den Gemeindedarf wurden im FNP nicht festgelegt.

sonstige Flächenausweisungen

Die sonstigen im FNP dargestellten Flächenausweisungen umfassen folgende Darstellungen

Aussagen zu sonstigen Flächenausweisungen

- Verkehr (Punkt 3.4.6),
- Grünflächen (Punkt 3.4.7),
- Wasserflächen (Punkt 3.7),
- Flächen für die Landwirtschaft (Punkt 3.8),
- Flächen für die Forstwirtschaft (Punkt 3.9).

Nachrichtlich

Einige nachrichtliche Übernahmen bzw. Kennzeichnungen ergänzen die ursprüngliche Planzeichnung.

Weitere Planinhalte

3.2 Änderung der Darstellungen / Planzeichnung

Planzeichnung

Der bisher wirksame FNP ist als Anlage verkleinert dieser Begründung beigefügt. Die ursprünglichen Inhalte wurden digitalisiert.

Ursprüngliche Darstellungen

Zusätzlich zu den oben angeführten wesentlichen Inhalten der Begründung finden sich in der Planzeichnung weitere Darstellungen, die nicht von der Stadt zu beeinflussen waren, wie Flächen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung, Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen, Regelungen für den Denkmalschutz und andere.

Änderung Planzeichnung

Der FNP wird im Rahmen der 4. Änderung neu ausgefertigt. Es entsteht ein neuer Plan, der die bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes aufnimmt.

Der geänderte FNP mit den Darstellungen der geplanten Flächennutzung ist als Anlage beigefügt. Darüber hinaus sind Einzelpläne zu den Bauflächenkategorien

Bauflächenkategorien

- Wohnbauflächen,
- Gemische Bauflächen,
- Gewerbliche Bauflächen und
- Sonderbauflächen

als Anlage beigefügt.

Bauflächen

Wesentlicher Inhalt eines jeden FNP sind die Darstellungen zu diesen Bauflächenkategorien.

Bauflächenausweisung

Wohnbaufläche

Der OT Drebkau/Drjowk (Kernstadt) der Stadt Drebkau/Drjowk ist ein Ortsteil, der sich in den letzten Jahren besonders positiv entwickelt hat.

Wohnen Ausgangslage

Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen weist der Ortsteil Drebkau/Drjowk (auf 115,0% seit 2012) gemeinsam mit Leuthen/Lutol (120,3%), Domsdorf/Domasojce (125,5%) und Schorbus/Skjarbosc (119,1%) den höchsten Zuwachs an Einwohnern auf.

Auf Grund der Nähe zu Cottbus und der allgemein guten Standortmerkmale (Verkehrs-anbindung DB und B169, Bestand Schule und Hort und Kitas, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Sportvereine usw.) sowie dem Status als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Teilregionalplan ist auch aktuell die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Drebkau/Drjowk nach Leuthen/Lutol und Schorbus/Skjarbosc am höchsten.

In den vergangenen 20 Jahren wurden im Ortsteil, wo möglich, Baugrundstücke im Innenbereich genutzt zu einer baulichen Verdichtung der Ortslage:

- Greinerstraße,
- Lindenstraße,
- Merkur Weg,
- Rehnsdorfer Weg,
- Mühlenweg,
- Gartenstraße,

– Heidernweg.

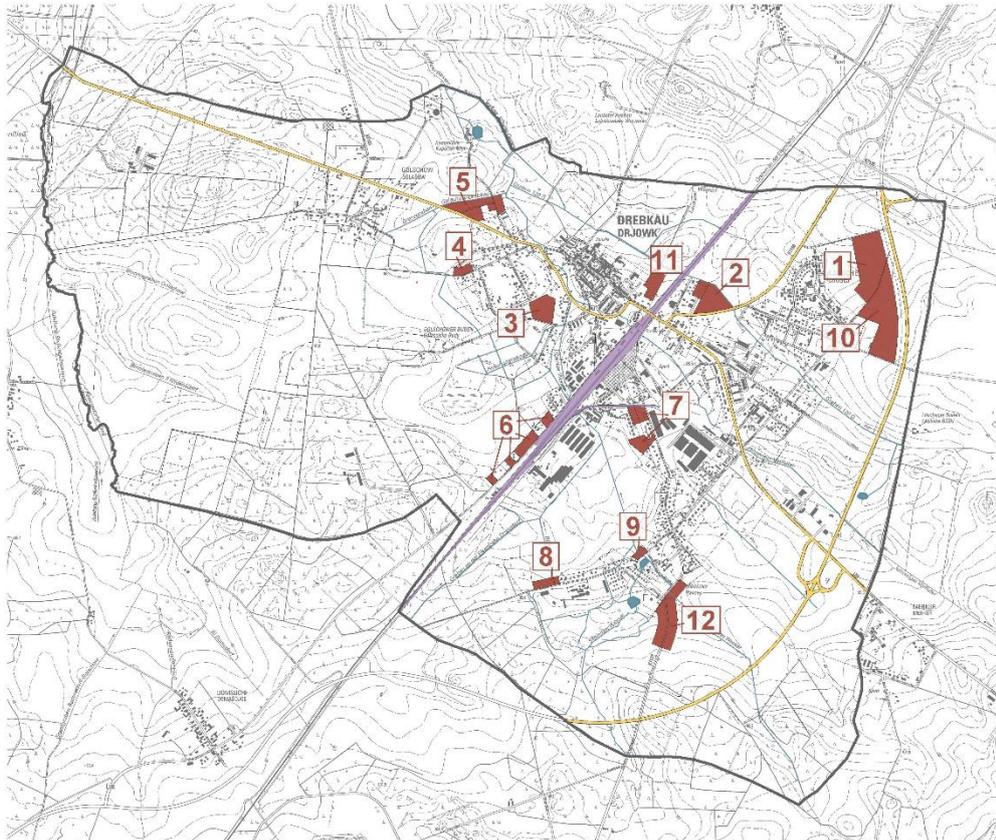
Der Bebauungsplan „Kausche“ wurde (fast) vollständig vollzogen.

Innerorts bestehen daher nur noch sehr begrenzte Möglichkeiten zur Bereitstellung von Bauflächen für „Zuzügler“ bzw. „Nachkommen“, insbesondere auch unter Berücksichtigung des notwendigen, jedoch oft nicht erreichbaren Flächenzugriffs in Baulücken. Dies steht im Gegensatz zur regen Nachfrage im Ort und von externen Interessenten.

Die Ausweisung zusätzlichen Wohnbauflächen soll der Erfüllung dieser Nachfrage dienen.

Gegenüber der bisherigen Planung sind einige Wohnbauflächen neu ausgewiesen.

*Neuausweisung
Wohnbauflächen
Neuausweisung
Wohnbauflächen
(© GeoBasis-DE/LGB)
Nummern wie unten in
Tabelle*



Im Wesentlichen handelt es sich bei den meisten Standorten um die Nachnutzung von bereits baulich genutzten Flächen und um Abrundungen sowie um die Darstellung von im Lückenschluss bereits bebauten bzw. noch zu bebauenden Wohnbauflächen.

Wesentliche Neuausweisungen, die den Außenbereich in Anspruch nehmen, sind auf folgenden Standorten geplant.

1. im Anschluss an die Siedlung Kausche (Kausche II),
2. nördlich der Drebkauer Hauptstraße,
3. nördlich des Hutungsweges,
4. südlich des Grenzgrabens Golschow-Drebkau (Golschower Straße),
5. Kaupmühlenweg,
6. Bahnhofstraße,
7. Felix-Meyer-Straße,
8. Lindenstraße.
9. Raakower Teichstraße,
10. Kausche III,
11. Fläche zwischen der Kita „Sonnenschein“ und der Kleingartenanlage an der Bahn,
12. Erweiterung Wohnbauflächen Raakow.

Die Neuausweisungen werden nachfolgend stichwortartig beschrieben.

- Neuausweisung im FNP (rund 4,38 ha),
- bisher: Fläche für die Landwirtschaft
- neu: Darstellung als Wohnbaufläche;
- Ziel: Erweiterung Wohngebiet Kausche I;
- Kausche I Teil a und b war bereits im FNP 2001 dargestellt als Wohnbaufläche (5,7 ha);

Kausche II

- Teil a ist auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert,
 - Teil b ist noch nicht umgesetzt; Kausche I Teil b (incl. Kita-Neubau) und Kausche II sollen jetzt gemeinsam umgesetzt werden,
 - nördlich und südöstlich Anschluss an freie Landschaft,
 - westlich Anschluss an Siedlungsfläche Kausche I,
 - Schallschutzmaßnahmen (durch Lärmschutzwand) zur der B169 erforderlich,
 - Erschließung muss neu hergestellt werden,
 - Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.
- Drebkauer Hauptstraße**
- Neuausweisung im FNP (rund 2,19 ha),
 - bisher: Flächen für die Landwirtschaft -neu: Wohnbaufläche,
 - Abrundung entlang der Drebkauer Hauptstraße zum „Graben 120 G“ und „Binnen-graben A Drebkau“,
 - Nachnutzung vorhandener Erschließung/ Infrastruktur,
 - nordöstlich: Abschluss zur freien Landschaft; westlich: Anschluss an bebaute Wohnbauflächen; südlich: Anschluss an Drebkauer Hauptstraße,
 - Erschließung kann gesichert werden (Ergänzung bzw. Erweiterung)
 - Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.
- Hutungsweg**
- Neuausweisung im FNP (rund 1,49 ha),
 - bisher: Grünflächen
 - neu: Wohnbaufläche,
 - Abrundung des angrenzenden bebauten Bereiches,
 - Westlich und östlich: Anschluss an bebaute Mischbauflächen; nördlich Anschluss an bebaute Wohnbauflächen; südlich: Anschluss an Hutungsweg,
 - Erschließung kann gesichert werden (Ergänzung bzw. Erweiterung)
 - Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.
- Golschower Straße**
- Neuausweisung im FNP (rund 0,42 ha),
 - bisher: Flächen für die Landwirtschaft -neu: Wohnbaufläche,
 - Abrundung des angrenzenden bebauten Bereiches,
 - nördlich: Anschluss zur freien Landschaft; südlich und östlich zu bebauten Wohnbauflächen,
 - Streuobstwiese „FS 604/1“ (Größe rund 1.700 m²) ist von Bebauung freizuhalten,
 - Erschließung ist gesichert,
 - Lage im Innenbereich; Gegenstand der Ergänzungssatzung „Drebkau, Bereich Golschower Straße“ (im Verfahren).
- Kaupmühlenweg**
- Neuausweisung im FNP (rund 2,13 ha),
 - bisher: Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft
 - neu: Wohnbaufläche
 - Abrundung des Stadtbereiches bis zum Grenzgraben „Golschow-Drebkau“,
 - Nachnutzung vorhandener Erschließung bzw. Infrastruktur,
 - keine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz, sondern private Gartenflächen; Grundstücke teilweise nicht mehr genutzt und verfallen,
 - Zentraler Bereich FS 550 und 548/1 mit Bestand an Bäumen und Gehölzen als Grünfläche von Bebauung freizuhalten; BaumSchVO LK-SPN wesentlich berührt,
 - nördlich und östlich Anschluss zur freien Landschaft; südlich Anschluss an L 52 und zu bebauten Flächen,
 - Erschließung kann gesichert werden (Ergänzung bzw. Erweiterung),
 - Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.
- Bahnhofstraße**
- Neuausweisung im FNP (rund 1,4 ha)
 - bisher: Flächen für die Landwirtschaft
 - neu: Wohnbaufläche,
 - Lückenschluss entlang der Bahnhofstraße,
 - keine Darstellung von Wohnbaufläche im FNP 2001, da bisher Immissionskonflikte: anliegend an B 169, gegenüber Bahntrasse und Gewerbefläche Wetzels, Ziel- und Quellverkehr Gewerbefläche Koalick,
 - neu: B 169 (auch Verkehrsaufkommen Koalick) durch Ortsumfahrung ausgelagert,
 - Gewerbefläche Wetzels nicht mehr als Gewerbe dargestellt, mittelfristig Beseitigung und Grünfläche geplant,
 - Belastung durch Bahn technisch und organisatorisch reduziert,
 - zwischenzeitlich weitere Wohngrundstücke an Bahnhofstraße bebaut,

- Abwägung Immissionsschutz – Innenentwicklung -> Wohnbaunutzung möglich,
- nordwestlich Anschluss zur freien Landschaft; südöstlich Anschluss an Bahnhofstraße und Bahngelände DB,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Außenbereich, jedoch Nutzung von Lücken zwischen bebauten Grundstücken; ggfls. Planung erforderlich.

- Neuausweisung im FNP mit Darstellung 2 Teilflächen (rund 1,4 ha), **Felix-Meyer-Straße**
- bisher: Grünflächen,
- neu: Wohnbaufläche,
- Lückenschluss und Abrundung entlang der Felix-Meyer-Straße,
- Nachnutzung vorhandener Erschließung bzw. Infrastruktur,
- Südwestlich Anschluss zur freien Landschaft; nördlich und südlich Anschluss an bebaute Wohnbauflächen; nordöstlich Anschluss an Felix-Meyer-Straße,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich: kein Bebauungsplan erforderlich.

- Neuausweisung im FNP (rund 0,58 ha), **Lindenstraße**
- bisher: Flächen für die Landwirtschaft,
- neu: Wohnbaufläche,
- Abrundung angrenzender bebauter Bereiche,
- nördlich Anschluss zur freien Landschaft; östlich Anschluss an bebaute Wohnbauflächen; südlich Anschluss an bebaute Flächen SO Ferienpark am Schloss Raakow (VBP),
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich; ggfls. Präzisierung Planungsrecht (z. B. über Ergänzungssatzung) erforderlich.

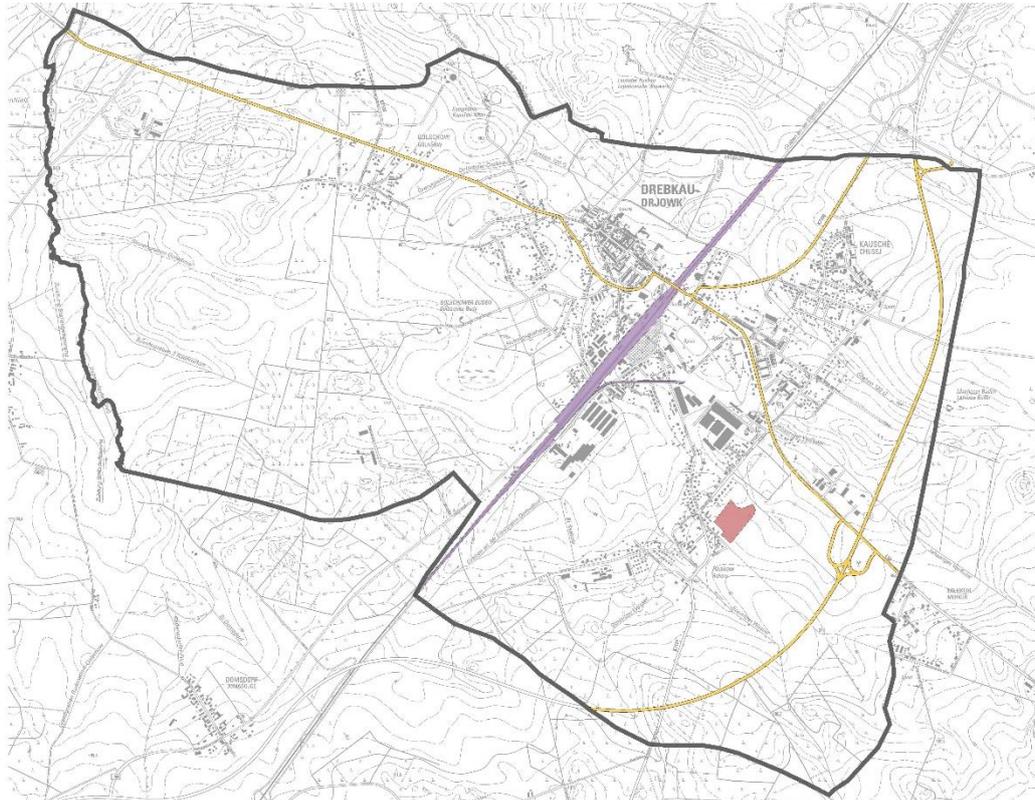
- Neuausweisung im FNP (rund 0,30 ha), **Raakower Teichstraße**
- Flächen für die Landwirtschaft -> Wohnbaufläche,
- Lückenschluss und Abrundung entlang der Raakower Teichstraße,
- Nachnutzung vorhandener Erschließung/ Infrastruktur,
- nordwestlich zur freien Landschaft,
- westlich und östlich Anschluss an bebaute Wohnbauflächen,
- südöstlich Anschluss an Raakower Teichstraße,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich,
- kein Bebauungsplan erforderlich.

- Neuausweisung im FNP (rund 5,59 ha), **Kausche III**
- Flächen für die Landwirtschaft -> Wohnbaufläche,
- Lage im Außenbereich
- östlich vorhandene Bundesstraße
- Angrenzend an geplante Wohnbaufläche Kausche I und II
- Herstellung Erschließung,
- östlich Lärmschutzwall,
- Bebauungsplan erforderlich.

- Neuausweisung im FNP (rund 0,98 ha), **Fläche zwischen Kita und Kleingartenanlage an der Bahn**
- Bestand Grünflächen -> Wohnbaufläche,
- im Süden vorhandene Wohnbebauung,
- Nachnutzung vorhandener Erschließung/ Infrastruktur,
- westlich Anschluss an Gemeinbedarfsflächen KITA,
- Bebauungsplan erforderlich.

- Neuausweisung im FNP (rund 3,05 ha), **Fläche Erweiterung Raakow**
- Bestand Landwirtschaft -> Wohnbaufläche,
- Lage im Außenbereich
- Nachnutzung vorhandener Erschließung/ Infrastruktur,
- Bebauungsplan erforderlich.

Im FNP wird auf die Darstellung der folgenden im FNP bisher als Wohnbaufläche dargestellten Fläche (Merkurer Weg) verzichtet. **Verzicht auf Planung**



Abgang Wohnbauflächen
(© GeoBasis-DE/LGB)

- Wegfall der Darstellung (rund 2,26 ha)
- bisher: Wohnbaufläche
- neu: Flächen für die Landwirtschaft,
- Umsetzbarkeit aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht gegeben,
- Verzicht auf Planung zur Reduzierung der geplanten Gesamtfläche Wohnen.

Merkurer Weg

Gemischte Bauflächen

Im FNP neu dargestellt wird nur eine relativ kleine gemischte Baufläche unmittelbar an der Bahntrasse (Grünstraße). *gemischte Bauflächen*

Dabei handelt es sich um eine derzeit unbebaute Brachfläche als Erweiterung der nördlich angrenzenden Gemischten Baufläche entlang der vorhandenen Bahntrasse.



Neuausweisung
gemischte Bauflächen
(rot hervorgehoben)
(© GeoBasis-DE/LGB)

Gewerbliche Bauflächen

Im FNP neu ausgewiesen werden die nachfolgend dargestellten gewerblichen Bauflächen. Teilweise handelt es sich um Neuausweisungen auf bereits genutzter Fläche.

gewerblichen Bauflächen

Ansonsten geht es um das Erweitern bestehender Gewerbeflächen im Osten nahe der Bundesstraße und um eine geplante Industrieansiedlung mit Anbindung an die Bahntrasse.

Neu ausgewiesen sind die folgenden gewerblichen Bauflächen

1. Erweiterung Gewerbegebiet „Spremlberger Straße“,
2. Gewerbegebiet „Drebkau an der B169“,
3. Industrie- und Gewerbegebiet Lausitztrasse „Bereich C“,
4. Gewerbefläche „Bahnhofstraße“,
5. Landhandel Drebkau „Grünstraße“

Die Neuausweisungen werden nachfolgend stichwortartig beschrieben.

- es besteht ein Bebauungsplan, der vollzogen ist,
- es gab eine 1. Änderung des B-Planes, die ebenfalls vollzogen ist
- die Darstellung entspricht dem FNP 2001,
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (rund 6,2 ha),
- bisher: Flächen für die Landwirtschaft
- neu: gewerbliche Baufläche,
- Erweiterung der Gewerbeflächen für das ansässige Unternehmen Koalick erforderlich,
- Lage direkt an der B169, Nordöstlich und östlich (über B169 hinweg): Anschluss zur freien Landschaft,
- südwestlich: Anschluss an Gewerbeflächen,
- Erschließung kann gesichert werden (Ergänzung bzw. Erweiterung des Bestandes),
- Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich (im Verfahren).
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (rund 4,0 ha),
- bisher: Flächen für die Landwirtschaft
- neu: gewerbliche Baufläche,

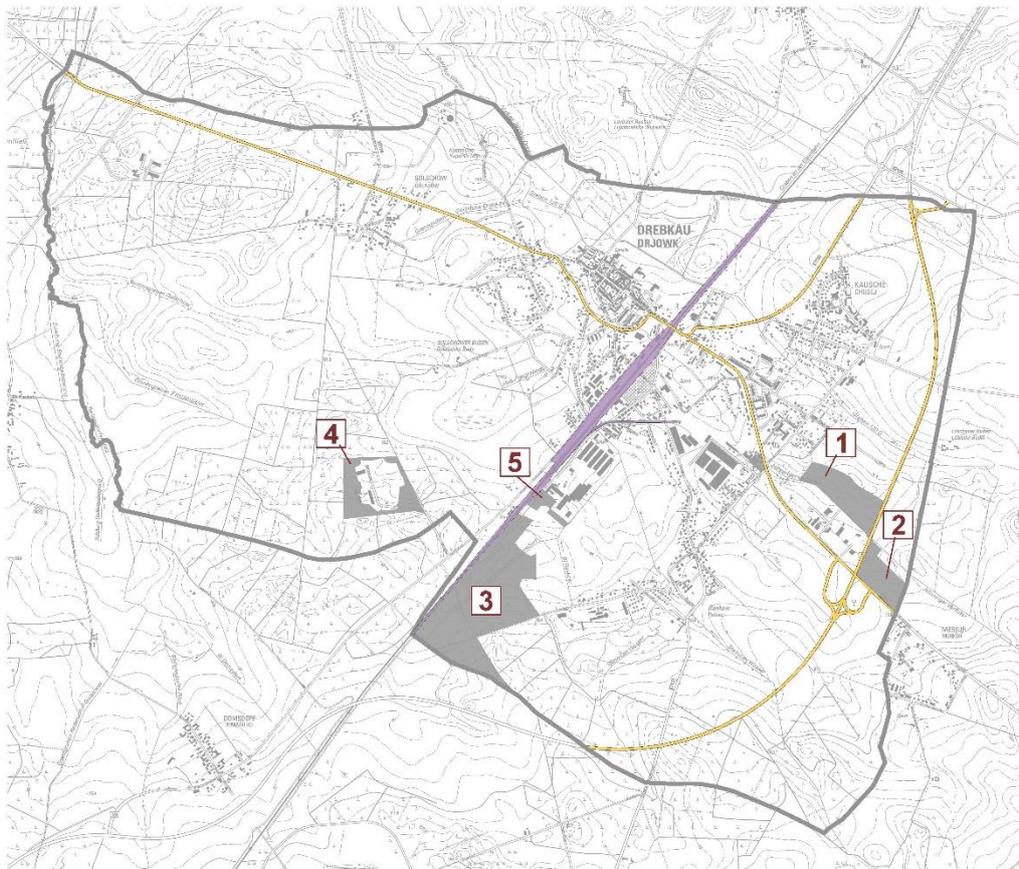
**Erweiterung
Gewerbepark
Spremlberger Straße**

**Gewerbegebiet „Drebkau
an der B169“**

- Lage direkt an der B169; Nordöstlich und östlich: Anschluss zur freien Landschaft; südlich: Anschluss an L 52; Westlich: Anschluss an Gewerbeflächen (über die B169 hinweg)
- Erschließung kann gesichert werden (durch Ergänzung bzw. Erweiterung),
- Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich (im Verfahren).
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (rund 23.2 ha),
- Einbindung in das gemeinde- und landkreisübergreifende Gesamtprojekt „GEGI Lausitztrasse“ gemeinsam mit Gemeinde Neupetershain/ Amt Altdöbern und der Stadt Welzow mit dem Verkehrslandeplatz Welzow,
- Planungsrechtliche Voruntersuchungen wurden durchgeführt,
- derzeit befindet sich das Strukturwandel-Projekt in der Phase einer Machbarkeitsstudie,
- Ziel: Herstellung Anbindung Gewerbefläche Landhandel an die B169;
- Nachnutzung des Schwerlastanschlussgleises DB in der Gewerbefläche Landhandel mit Anschluss an die B 169;
- Bereitstellung von Gewerbeflächen mit unterstützender Funktion für den Hauptteil des GEGI Lausitztrasse,
- Konflikte: Lage im LSG; Erschließung muss neu hergestellt werden,
- Lage im Außenbereich; deshalb Aufstellung Bebauungsplan erforderlich.
- geänderte Darstellung; Anpassung an tatsächliche Abgrenzung Gewerbefläche im Bestand,
- Standort Fa. Koalick (Bahnhofstraße 62),
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Außenbereich (unbeplant).

Gewerbe- und Industriegebiet Lausitztrasse Teilfläche C

Gewerbefläche Bahnhofstraße



Neuausweisung Gewerbliche Bauflächen (© GeoBasis-DE/LGB) Nummern wie in Tabelle

Auf eine gewerbliche Baufläche an der Bahntrasse wird zukünftig verzichtet.

- Darstellung entfällt zukünftig,
- bisher: Gewerbefläche
- neu: Darstellung als Grünfläche,
- Lage zwischen Bahnhofstraße und Bahngelände DB,
- Gewerbenutzung soll mittelfristig beendet und zurückgebaut werden.

Gewerbefläche Wetzels





Abgang
Gewerbliche Bauflächen
(rot hervorgehoben)
(© GeoBasis-DE/LGB)

Sonderbauflächen

Gegenstand der 4. Änderung ist eine zusätzliche Sonderbaufläche. Die übrigen werden aus der 1. Bis 3. Änderung des FNP übernommen. *Sonderbauflächen*

1. S- Erholung (Ferienpark „Schloss Raakow“),
2. S- Freiflächenphotovoltaik – Landhandel Drebkau,
3. S- Freiflächenphotovoltaik – Solarpark Laubst,
4. S- Freiflächenphotovoltaik – Energiepark Golschow.

Folgende Sonderbauflächen sind im FNP neu ausgewiesen. Dargestellt sind auch die Ergebnisse der 1. bis 3. Änderung des FNP. Bei diesen geht es um Freiflächen-PV-Anlagen. Diese sind als Sonderbaufläche für die Nutzung von Solarenergie (S Solar) ausgewiesen.

Die Neuausweisungen werden nachfolgend stichwortartig beschrieben.

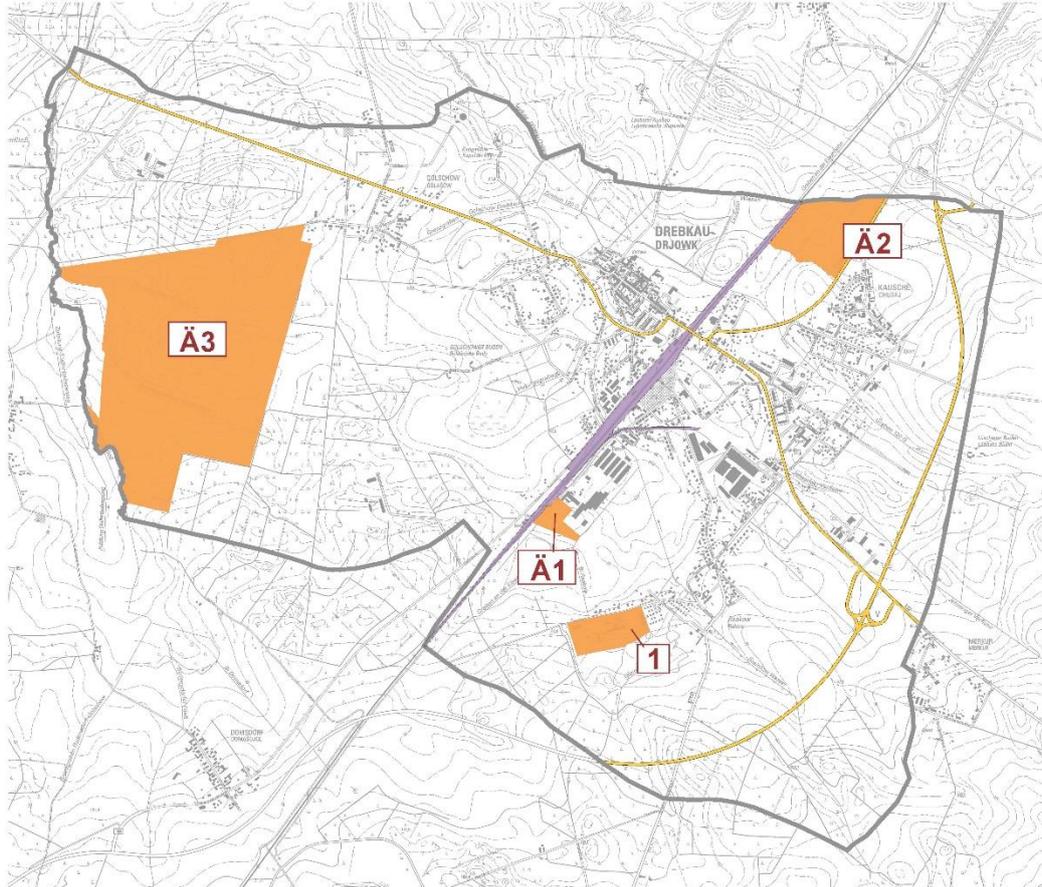
- Neuausweisung für die Erweiterung des Ferienparks im FNP mit Darstellung (rund 6,0 ha),
- Bisher: Flächen für die Landwirtschaft - neu Sonderbaufläche bzw. Grünflächen „Park“ entsprechend Nutzung und Schutzerfordernis,
- Übernahme gemäß VBP „Ferienpark am Schloss Raakow“,
- baulich genutzte Flächen sind bereits vorhanden,
- Anpassung FNP an tatsächlich entstandenen Nutzungsbestand,
- Umweltbelange sind im VBP abgearbeitet.
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (rund 2,1 ha)
- Darstellung gemäß VBP Solarpark Landhandel Drebkau in Verbindung mit 1. Änderung FNP,
- bisher: Gewerbefläche / Flächen für die Landwirtschaft
- neu Sonderbaufläche,
- Lage angrenzend an Gewerbeflächen, Bahnflächen DB und zur freien Landschaft,
- Umweltbelange sind im VBP abgearbeitet.
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (12,4ha),
- Darstellung gemäß VBP Solarpark Laubst in Verbindung mit 2. Änderung FNP,
- bisher: Flächen für die Landwirtschaft

Ferienpark am Schloss Raakow

Freiflächenphotovoltaik – Landhandel Drebkau

Solarpark Laubst

- neu. Sonderbaufläche,
- Lage in der freien Landschaft
- Umweltbelange im VBP abgearbeitet.
- Neuausweisung für die Erweiterung des Gewerbeparks im FNP mit Darstellung (rund 110,2 ha),
- Darstellung gemäß VBP Energiepark Golschow in Verbindung mit anstehender 3. Änderung FNP,
- bisher: Flächen für die Landwirtschaft
- neu Sonderbaufläche,
- Lage in der freien Landschaft,
- Umweltbelange im VBP abgearbeitet.

Energiepark Golschow

Neuausweisung
Sonderbauflächen
(incl. 1. bis 3. Änderung)
(© GeoBasis-DE/LGB)
Nummern wie in Tabelle
Zusätzlich 1. – 3. Ä. FNP
kennzeichnen

Auf bisher ausgewiesene Sonderbauflächen wird zukünftig nicht verzichtet.

Sonstige Flächen

Neben den Bauflächen sind weitere Flächennutzungen in der Planzeichnung dargestellt. Sonstige Flächennutzungen werden, wenn sie größere Grundstücke in Anspruch nehmen, im FNP als Fläche dargestellt. Bei kleineren Grundstücken kann im FNP auch auf eine symbolische Standortausweisung zurückgegriffen werden.

*Sonstige Flächennutzung
Darstellung*

Einige dieser Kategorien sind allerdings, wie z. B. Flächen für den Gemeinbedarf, allgemein Bestandteil der Siedlungsfläche der Stadt.

Siedlungsfläche

Als Fläche für den Gemeinbedarf sind neu ausgewiesen

1. Zukünftiger Verwaltungssitz Schloss Drebkau (Schlossstraße),
2. KITA Sonnenschein Drebkauer Straße,
3. Schulstandort Drebkau,
4. Freiwillige Feuerwehr/ Rettungswache Drebkau.

Allerdings handelt es sich um Umnutzungen bereits bebauter Flächen bzw. um das Bestätigen der bisher dargestellten Nutzungen.

Nur eine Fläche für den Gemeinbedarf (nordöstlich des Stadtzentrums) ist neu ausgewiesen.

Die Neuausweisungen werden nachfolgend stichwortartig beschrieben.

- geänderte Darstellung der Nutzung,
- bisher: Wohnbaufläche -neu: Flächen für den Gemeinbedarf,

**Verwaltungssitz
Schloss Drebkau**

- Anpassung an tatsächlich geplante bzw. im Bau befindliche Nutzung,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich.

- geänderte Darstellung / geringfügige Erweiterung der Fläche,
- bisher: teilweise Grünflächen / Wohnbauflächen
- neu: Flächen für den Gemeinbedarf,
- Erweiterung auf geplante Sport- und Spielflächen,
- Anpassung an tatsächlich entstandene und geplante Nutzungen,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich.

- Darstellung entspricht FNP 2001,
- Schule, Hortgebäude im Bestand und geplanter Anbau an Grundschule sowie geplante Sportflächen,
- Anpassung an tatsächlich entstandene und geplante Nutzungen,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich.

- Darstellung entspricht FNP 2001,
- Anpassung an tatsächlich entstandene und geplante Nutzungen,
- Erschließung ist gesichert,
- Lage im Innenbereich.

Kita Sonnenschein**Schulstandort Drebkau****Freiwillige Feuerwehr/
Rettungswache
Drebkau**Gemeinbedarf
(© GeoBasis-DE/LGB)
Nummern wie in Tabelle

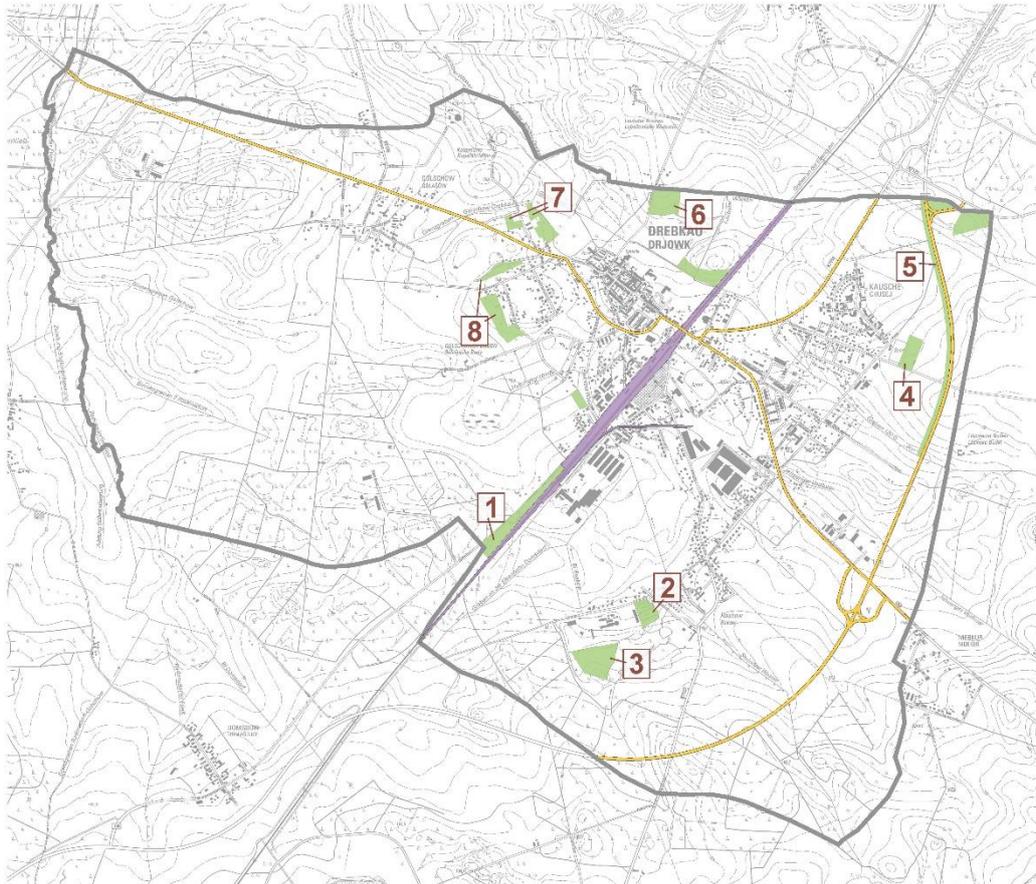
Den Großteil der sonstigen Flächen, die geändert werden, nehmen Grünflächen sowie die so genannten „Außenbereichsflächen“ in Anspruch, die insbesondere durch die Flächen für die Landwirtschaft und für Wald repräsentiert werden.

Außenbereichsnutzungen

Nummern der Grünflächen:

1. Rückgabe ehemalige Gewerbefläche,
2. Erweiterung Kleingartenanlage,
3. Erweiterung Parkanlage,
4. Erweiterung Sportplatzfläche,
5. Begrünung Lärmschutzwall,
6. Reservefläche Sport (Schule),
7. Siedlungsgrün,

8. Siedlungsgrün



Sonstige
Flächennutzungen
(© GeoBasis-DE/LGB)
Grünflächen/Park



Sonstige
Flächennutzungen
(© GeoBasis-DE/LGB)
Wald, LW

weitere Planinhalte

Neben den bisher beschriebenen Darstellungen in der Planzeichnung, die den planerischen Willen der Stadt repräsentieren, sind für das Verständnis und die Anwendung des FNP weitere Inhalte erforderlich.

Weitere Planinhalte



Dabei geht es um Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und andere Inhalte.

Im FNP sind darüber die wichtigen Hauptachsen des Straßenverkehrs und der Bahn dargestellt. Diese sind allgemein aber nicht Gegenstand der gemeindlichen Planung.

Verkehr

Diese Informationen zu den sonstigen Inhalten werden entsprechend aktualisiert.

3.3 Änderung der Begründung

Die bestehende Begründung wird hinsichtlich der Aussagen zu den Flächenausweisungen insbesondere mit Blick auf die 4. Änderung des FNP ergänzt.

Änderung der Begründung

Wohnbauflächen

Die gemeinsame Eigenschaft der Kategorie „Wohnbaufläche“ ist, dass in den entsprechenden Baugebieten das Wohnen gegenüber anderen zulässigen Nutzungen eindeutig dominieren muss.

Wohnbauflächen

Alle anderen Nicht-Wohn-Nutzungen sind in allen Arten von Baugebieten, die aus einer Wohnbaufläche entwickelt werden können, nur in einem untergeordneten Umfang ergänzend zulässig. Voraussetzung ist auch, dass solche sonstigen Nutzungen das Wohnen nicht stören.

Mit Ausnahme von WR-Gebieten, die nur dem Wohnen dienen, ist die Vielfalt von sonstigen Nutzungen, die innerhalb von Wohnbauflächen zugelassen werden können, relativ groß. So können in den verschiedenen Arten von Wohngebieten u. a. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, sowie sonstige Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale oder sportliche Zwecke, ... allgemein oder als Ausnahme zugelassen werden.

Folgende Arten von Baugebieten können bei der Aufstellung eines B-Planes rechtssicher aus einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden

- Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO (WS)
- Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO (WR)
- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA)
- Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO (WB)
- Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO (WD)

Gemischte Bauflächen

Die gemeinsame Eigenschaft dieser Kategorien ist, dass das Wohnen und die gewerbliche Nutzung in unterschiedlichen Verhältnissen nebeneinander bestehen müssen.

Gemischte Bauflächen

Eine Mischung muss in jedem Fall erkennbar sein.

Sonstige nichtwohn- oder nichtgewerbliche Nutzungen sind in Mischgebieten ebenfalls nicht ausgeschlossen.

Es sind allgemein maximal nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig. Der Störgrad liegt also höher als in Wohngebieten; die Störempfänglichkeit ist geringer.

Unter dem Begriff „Gemischte Bauflächen“ werden folgende Arten von Baugebieten zusammengefasst

- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO (MD)
- Mischgebiete gem. § 6 BauNVO (MI)
- Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO (MU)
- Kerngebiete (gem. § 7 BauNVO (MK)

Diese Baugebietsarten können im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung rechtssicher aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden.

Im FNP wird aktuell nur eine Baufläche neu als Gemische Baufläche ausgewiesen.

Gewerbliche Bauflächen

Die Bauflächenkategorie „Gewerbliche Baufläche“ dient vorrangig der Unterbringung von „Gewerbebetriebe aller Art“; d. h. von durchaus sehr unterschiedlichen Arten von Betrieben.

Gewerbliche Bauflächen

Unter dem Begriff „Gewerbliche Bauflächen“ werden folgende Arten von Baugebieten zusammengefasst

- Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (GE)
- Industriegebiete gem. § 9 BauNVO (GI)

Betriebe, die einer selbstständigen nachhaltigen gewerblichen Betätigung mit einer Gewinnabsicht nachgehen, werden bauplanungsrechtlich als „Gewerbebetrieb“ eingeordnet. „Land- und Forstwirtschaftsbetriebe“ aber auch „Freie Berufe“, „Lagerhäuser und

Lagerplätze“, ... werden im bauplanungsrechtlichen Sinn allerdings nicht als Gewerbebetrieb eingeordnet. Für diese Kategorien bestehen eigene Regelungen in der BauNVO.

Unter dem Begriff Gewerbebetrieb werden in Gewerbe- oder in Industriegebieten auch Betriebe zusammengefasst, die in anderen Baugebietsarten separat aufgeführt sind (wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, u. dgl.).

Den Gewerbebetrieben gemein ist, dass von ihnen Störungen ausgehen. Die Spanne des Störgrades bewegt sich von „nicht wesentlich störend“ bis hin zu solchen, die „erheblich belästigen“ können.

Bestimmte Arten von Gewerbebetrieben können in einem gewissen Grad selbst auch stöempfindlich sein und entsprechende Ansprüche an ihre Umgebung stellen.

Das Wohnen oder andere empfindliche Nutzungen sind in einem GI- bzw. GE-Gebiet nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang als Ausnahme zulässig.

Sonderbauflächen

Unter dem Begriff Sonderbauflächen werden die Bauflächen zusammengefasst, die nicht in die Kategorien Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder gewerbliche Bauflächen einzuordnen sind.

Sonderbauflächen

Die Baugebiete, die daraus entwickelt werden sollen, müssen sich von denen nach § 2 bis § 9 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Bei der Kategorie „Sonderbaufläche“ unterscheidet der § 1 BauNVO nicht in unterschiedliche Arten.

Ein FNP kann es dennoch nicht bei der Darstellung einer (nur) Sonderbaufläche ohne weitere Präzisierungen belassen. Ein solcher Planungsinhalt wäre auch für einen vorbereitenden Bauleitplan zu unbestimmt.

Abweichend von den übrigen Baugebietskategorien muss ein FNP schon in hinreichender Weise die vorgesehene Entwicklungsrichtung (d. h. die allgemeine Zweckbestimmung) bei den ausgewiesenen Sonderbauflächen darstellen und die verschiedenen Arten hinreichend differenzieren.

Die BauNVO unterscheidet bei den entsprechenden Sondergebieten, die sich aus einer Sonderbaufläche entwickeln lassen, zunächst in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (gem. § 10 BauNVO) und in „Sonstige Sondergebiete“ (gem. § 11 BauNVO).

Beide Paragraphen sind aber Rahmenvorschriften, die die plangebende Gemeinde bei der Aufstellung von B-Plänen zur Inhaltsbestimmung ermächtigen.

Grundsätzlich ist in einem FNP auch die Darstellung von Sondergebieten zulässig.

Im FNP Drebkau werden für die Sondernutzungen folgende Zweckbestimmungen unterschieden:

Konkrete Ausweisungen

- Erholung (Ferienpark Raakow),
- Flächen für die Solarenergienutzung.

Sonstige Flächenausweisungen

Neben den Baugebieten werden im FNP weitere Nutzungen dargestellt, die allgemein Teil der Siedlungsflächen sind.

*Sonstige
Flächennutzungen
Gemeinbedarf*

Bei der Kategorie „Flächen für den Gemeinbedarf“ geht es um die Ausstattung des Stadtgebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs.

Der Begriff Gemeinschaftsanlagen überschneidet sich u. U. mit entsprechenden Arten von Sonderbauflächen, mit Grünflächen, Sportanlagen, o. ä. Eine exakte Abgrenzung ist nicht in allen Fällen möglich.

Zu den im FNP separat dargestellten „Gemeinbedarfseinrichtungen“ gehören insbesondere großflächige Anlagen z. B. für Schulen sowie für sportliche, kirchliche, soziale, gesundheitliche, kulturelle und andere Zwecke. Diese besitzen in der Regel auch eine Bedeutung für die gesamte Stadt.

Zu beachten ist, dass entsprechende kleinere Anlagen zusätzlich und unabhängig von der Darstellung im FNP in nahezu allen Arten von Bauflächen zulässig sind.

Die Darstellungen entsprechen in einem B-Plan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Auch die Grün- und Freiflächen werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und unter Beachtung der voraussichtlichen Bedürfnisse der Stadt im FNP ausgewiesen.

Grünflächen

Im Grunde lassen sich, wie bei den Bauflächen, die Grün- und Freiflächen hinsichtlich

ihrer Beziehung zwischen der bisherigen und der geplanten Nutzung unterscheiden. Für die Abwägungsentscheidungen ist es von großer Bedeutung, ob Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen oder nicht.

Neben den Bauflächen sind Grün- bzw. Freiflächen ein wesentliches Element der Darstellungen in einem FNP. „Grünflächen“ sind selbstständige Flächennutzungen mit einem „grünen Charakter“; d. h. sie sind im Wesentlichen begrünt. Bauliche Anlagen können nur einen geringen Flächenanteil der Grünfläche in Anspruch nehmen und dürfen sie nicht prägen. „Freiflächen“ sind dagegen Flächen, die praktisch ohne Gebäude auskommen.

Die Darstellungen entsprechen in einem B-Plan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Im FNP werden „Flächen für Ver- und Entsorgung“ ausgewiesen. Grundlage ist § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Flächen für Ver- und Entsorgung

Unter diesem Begriff werden die der Allgemeinheit dienenden Anlagen zur Versorgung mit Energie und Wasser und zur Entsorgung der Abwässer und Abfälle zusammengefasst. Eingeschlossen sind auch Anlagen zur Verwertung von Abfällen und Ablagerungen.

Die Zuordnung ist unabhängig davon, ob diese Anlagen oder Einrichtungen von einem öffentlichen Aufgabenträger betrieben werden, oder nicht.

Ein wesentliches Merkmal dieser Anlagen ist in vielen Fällen, dass sie Immissionen in benachbarten Gebieten verursachen können.

Verkehrsflächen sind für die städtebauliche Planung von besonderer Bedeutung. Grundlage ist § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei geht es nicht nur um den Straßenverkehr, sondern um alle Verkehrsarten.

Verkehrsflächen

Die Darstellungen entsprechen in einem B-Plan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die im FNP ausgewiesenen Verkehrsflächen, -trassen und -anlagen bestehen bereits.

Im FNP werden als wichtige Nutzungen, die dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen sind, neben den Wasserflächen, insbesondere Flächen für die Landwirtschaft und für Wald ausgewiesen. Grundlage ist § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

Wald / Landwirtschaft

Bei beiden handelt es sich im Grunde um Nutzflächen, die neben anderen Funktionen, insbesondere der Erzeugung entsprechender Produkte dienen.

Der städtebauliche Begriff der „Landwirtschaft“ ist in § 201 BauGB definiert. Landwirtschaft ist demnach „insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Was Wald ist, ist in § 2 des BWaldG festgeschrieben. Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Im FNP werden „Wasserflächen, Wasserwirtschaftsflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses“ ausgewiesen. Grundlage ist § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB.

Wasserflächen

„Wasserflächen“ sind oberirdische, natürliche und künstliche, stehende oder fließende Gewässer. „Wasserwirtschaftsflächen“ stehen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung und der Bewirtschaftung der Ressource Wasser. „Flächen zur Regelung des Wasserabflusses“ sind Flächen, die mit dem Hochwasserschutz verbunden sind.

Die Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dienen der Integration der örtlichen Landschaftsplanung in den FNP. Grundlage für die Darstellung ist § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Schwerpunkt ist, neben der nachrichtlichen Übernahme von bestehenden Schutzgebieten, insbesondere die Ausweisung von Flächen, die dem Ausgleich von geplanten Eingriffen und der Aufwertung dienen.

Zulässig ist es, wenn die plangebende Gemeinde angestrebte Schutzausweisungen mit entsprechenden Darstellungen im FNP vorbereitet.

Sonstige Planinhalte

Bestandteil der Planung sind Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.

Kennzeichnungen

Zusätzlich zu den Darstellungen sollen, soweit erforderlich, in einem FNP folgende Flächen gekennzeichnet werden *Kennzeichnungen*

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen in einen FNP nachrichtlich übernommen werden. *Nachrichtliche Übernahmen*

Im FNP werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB „nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen“ übernommen.

Die nachrichtlichen Übernahmen in einem FNP erzeugen für den entsprechenden Fachplanungsträger Bindungen nach Maßgabe des § 7 BauGB.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden nachrichtlich übernommen. Die Unterschutzstellung unterliegt den zuständigen Landesbehörden. *Schutzgebiete gem. BNatSchG*

Es werden die nach § 9 des BbgDSchG in das Verzeichnis eingetragenen Bodendenkmale und Baudenkmale bzw. -bereiche nachrichtlich übernommen. *Denkmale Bodendenkmale*

Diese sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, die ständig fortgeschrieben wird, zusammengefasst.

Die Hauptleitungen der stadttechnischen Medien werden gem. § 5 Abs. 4 BauGB ebenfalls nachrichtlich übernommen. *Hauptleitungen*

Vermerke / Hinweise

Sind Festsetzungen nach § 5 Abs. 4 bzw. 4a BauGB in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Der FNP kann durch Hinweise vervollständigt werden. *Vermerke / Hinweise*

Im vorliegenden Fall sind keine Vermerke oder Hinweise erforderlich.

Flächenbilanz

Die aktuelle Flächenbilanz für den gesamten FNP ist als Anhang Bestandteil der Begründung. *Flächenbilanz*

Umweltbericht

Die bestehende und im Rahmen Planänderung angepasste Begründung wird durch einen Umweltbericht ergänzt, der sich mit den Auswirkungen der 4. Änderung auseinandersetzt. *Umweltbericht*

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gegenstand der Umweltprüfung

Für das vorliegende Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Gegenstand der Umweltprüfung

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht (UB) die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend der jeweiligen Planungsphase unter Beachtung der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Umweltprüfung zur 4. Änderung

Für die Umweltwirkungen ist die Realnutzung der Flächen, die überplant werden, maßgeblich. Es geht hier weniger darum, ob sich die ursprünglichen Darstellungen ändern.

Flächen, die zwar eine andere Darstellung erhalten, bei denen aber, gemessen an der bestehenden Nutzung, keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind, sind für die Umweltprüfung nicht von Belang. Das betrifft sinngemäß auch auf Flächen zu, die als Lücken oder Abrundungen im Grunde bereits der Siedlungsfläche zuzuordnen sind.

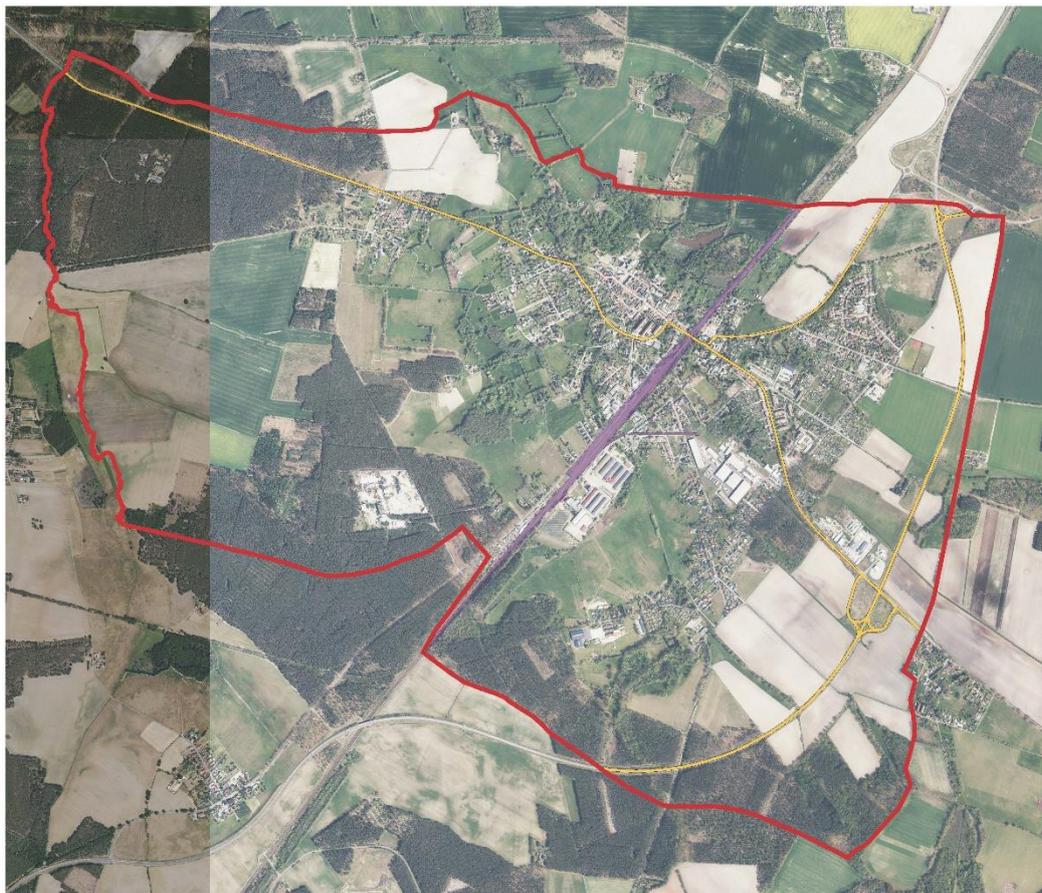
Bei der Umweltprüfung ist insbesondere zu unterscheiden zwischen der baulichen Inanspruchnahme von bisher dem Außenbereich zugeordneten Flächen und solchen, die bereits der Siedlungsfläche zuzuordnen sind, die aber nur in eine andere Baugebietskategorie umgewidmet werden. Bei Letzteren sind die Auswirkungen deutlich geringer.

Daneben sind die Flächen zu betrachten, die ggfls. bisher baulich in Anspruch genommen waren, zukünftig aber dem Außenbereich zurückgegeben werden sollen.

Zuletzt können auch Flächen im Außenbereich die zwar umgenutzt werden sollen aber weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen sind, Eingriffe auslösen.

Standort

Für die Stadt Drebkau besteht bisher praktisch ein räumlicher Teil-FNP. Dieser umfasst die Fläche des heutigen Ortsteils Drebkau der Stadt Drebkau.



*Plangebiet im Luftbild
(© GeoBasis-DE/LGB)*

Erkennbar dominiert die Siedlungsfläche von Drebkau den Raum. Daneben findet sich ein relativ kleinteiliges Mosaik von Wald-, Acker- und Wiesenflächen.

Der bisher wirksame FNP ist als Anlage verkleinert dieser Begründung beigefügt. Die ursprünglichen Inhalte wurden digitalisiert.

Inhalt und Ziele der Planung

In den letzten mehr als 10 Jahren ist die Bevölkerungszahl von Drebkau stetig gestiegen. *Ziele der Planänderung*
Die Stadt will insbesondere im Ortsteil Drebkau, in dem sich die Versorgungseinrichtungen der Stadt konzentrieren, die notwendigen Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen.

Parallel sind die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf vorzuhalten.

Darüber hinaus sollen Perspektiven für die bestehenden und für die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden

Ein Teil der Flächenausweisungen soll nunmehr geändert werden. Dabei geht es um die Bau- und sonstigen Flächen, die teilweise erstmalig neu dargestellt werden bzw. für die eine Änderung der bisher geplanten baulichen Nutzung vorgesehen ist.

Relevante Flächendarstellungen und Standorte mit dem Ziel der Wohnbauflächenentwicklung sind folgende. *Wohnbauflächen*

- Kausche II,
- Drebkauer Hauptstraße,
- Hutungsweg,
- Golschower Straße (aus Ergänzungssatzung im Verfahren),
- Kaupmühlenweg,
- Bahnhofstraße,
- Felix-Meyer-Straße,
- Lindenstraße
- Raakower Teichstraße
- Kausche III,
- Fläche zwischen der Kita „Sonnenschein“ und der Kleingartenanlage an der Bahn,
- Erweiterung Wohnbauflächen Raakow.

Neu als Sonderbaufläche dargestellt Sonderbauflächen ist lediglich der Ferienpark am Schloss Raakow. *Sonderbauflächen*

Die Behandlung der Umweltbelange erfolgte bereits im jeweiligen Verfahren zum Bebauungsplan für die Vorhaben.

Für die ausgewiesenen Freiflächen-PV-Anlagen erfolgte oder erfolgt die Behandlung Umweltbelange im jeweiligen Verfahren zum Bebauungsplan bzw. im Rahmen der laufenden Verfahren zur 1. Bis 3. Änderung des FNP. Das betrifft die Sonderbauflächen:

- Freiflächenphotovoltaik – Landhandel Drebkau,
- Freiflächenphotovoltaik – Solarpark Laubst,
- Freiflächenphotovoltaik – Energiepark Golschow.

Für die Gewerbefläche „Bahnhofstraße“ ist im FNP keine Behandlung der Umweltbelange erforderlich, da nur eine Anpassung der Darstellung im FNP an den tatsächlichen Bestand erfolgt. *Gewerbeflächen*

Für die Gewerbeparks „Spremberger Straße“ sowie die 1. Änderung erfolgte die Behandlung der Umweltbelange im jeweiligen Verfahren zum jeweiligen Bebauungsplan

Zusätzlich zur Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Rahmen der 4. Änderung des FNP erfolgt im jeweiligen Verfahren zum Bebauungsplan eine Betrachtung der Umweltwirkungen für folgende Plangebiete.

- Gewerbepark an der B 169,
- Gewerbepark Erweiterung,
- Gewerbe- und Industriegebiet Lausitztrasse – Teilfläche C.

Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind für die FNP-Änderung Ziele des Umweltschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die wesentlichen gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Gesetzliche Vorgaben fachübergreifend*

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*

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz. 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.

*Umweltprüfung
Umweltbericht*

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine der Planungsebene angemessene Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der UP zusammen.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

BNatSchG

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

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

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

*Verhältnis Naturschutz-
zu Bauplanungsrecht*

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

Ein Eingriff liegt nach § 14 BNatSchG dann vor, wenn bei Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder der Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Eingriffsregelung

Mit der Bebauung und Nutzungsänderung sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden.

In der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch ist der § 1 a BauGB „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten.

Der Verursacher eines Eingriffs ist demnach verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

*Vermeidungs- und
Minderungsgebot*

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Ausgleich / Ersatz

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“ (§ 15 Abs. 2 BNatSchG)

Neben den allgemeinen betreffen auch fachspezifische schutzgutbezogene Vorgaben die vorliegende Planung.

*Bindende
Fachgesetzliche
Vorgaben*

Der Geltungsbereich des FNP berührt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Steinitz-Geisendorfer Endmoräne, welches sich im Süden erstreckt.

Landschaftsschutzgebiet

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

Besonderer Artenschutz

Aussagen zum Denkmalbestand finden sich im Punkt Bestandsaufnahme.

Denkmalschutz

Im Planbereich finden sich Gewässer II. Ordnung.

Gewässer

Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe Baumschutzverordnung des Landkreises geschützt.

Gehölzschutz

Neben den hier und ggfls. im Punkt „Bestandsaufnahme“ unten aufgeführten weiteren umweltrelevante Schutzausweisungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitere nicht zu beachten.

Weitere Schutzausweisungen

Sonstige nicht bindende Vorgaben

Im Rahmen der Abwägung sind weitere fachgesetzliche Regelungen mit umweltrelevanten Inhalten zu berücksichtigen.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt in der Abwägung zu berücksichtigen.

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).

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Fragen des Immissionsschutzes ist für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG einschlägig. Dabei geht es um die zweckmäßige räumliche Zuordnung von Nutzungen, um schädliche Umweltwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.

Trennungsgrundsatz

Umweltrelevante Planungen

Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben sind auch Planungen mit umweltrelevanten Inhalten im Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

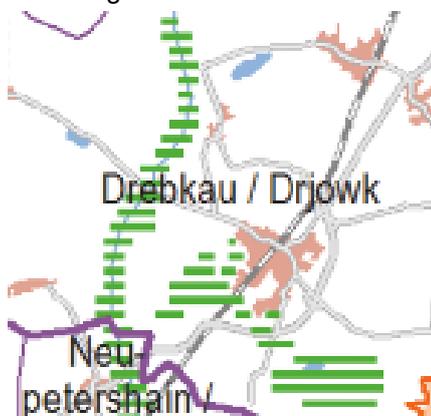
Umweltrelevante Planungen

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes westlich angrenzend an die Siedlungsfläche flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

LEP HR

Freiraumverbund LEP HR

Die Abgrenzung ist maßstabsbedingt unscharf.



Es sind auch die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen, die auf wesentliche Umweltbelange zielen. Das sind nach Ansicht der Stadt folgende.

Grundsätze der Raumordnung

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.

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.

Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden.

Landschaftsplan

Für den bisher bestehenden FNP wurde ein Landschaftsplan (LP mit Stand September 1999) erarbeitet. Dessen Inhalte sind in den ursprünglichen FNP eingeflossen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) enthält für das Territorium von Drebkau eine ausführliche Darstellung des ist-Zustandes aus Umweltsicht. Die grundlegenden Aussagen zu den Schutzgütern in den Punkten 5 und 6 im LP haben sich nicht wesentlich geändert. Sie behalten im Wesentlichen ihre Gültigkeit.

Sonstige umweltrelevante Planungen auf regionaler oder kommunaler Ebene sind für das Planvorhaben nach vorliegenden Kenntnissen nicht bekannt.

Sonstige umweltrelevante Planungen

4.2 Umweltwirkungen

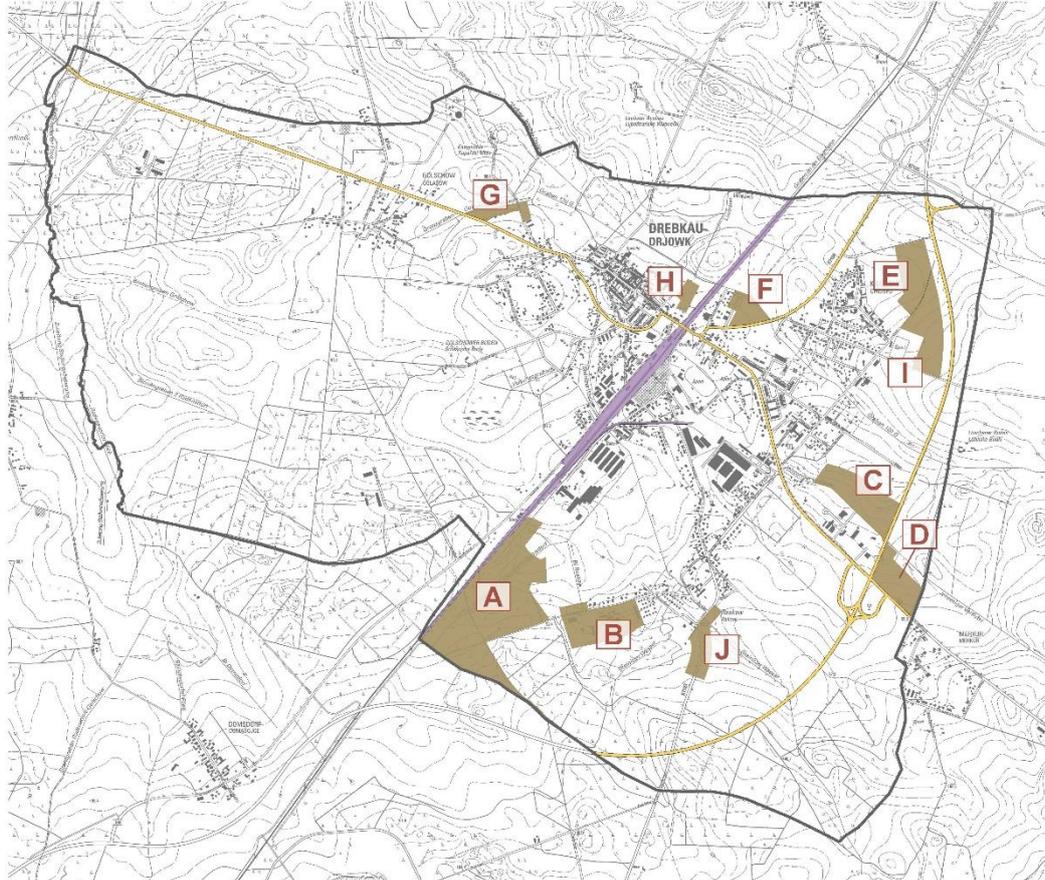
Nachfolgend werden die vorliegenden Kenntnisse zur Ausgangslage und zu den Umweltwirkungen der Planänderung den Vorgaben des BauGB für einen Umweltbericht entsprechend zusammengefasst.

Planänderung

Aus Umweltsicht sind für die Planungsebene FNP insbesondere die Flächen maßgeblich, die in Bauflächen umgewandelt werden sollen. Insbesondere bei dieser Kategorie ergeben sich unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.

Im nachfolgenden Bild sind diese Flächen dargestellt. Baulücken und Kleinstflächen sind für die Umweltprüfung im Zusammenhang mit der FNP-Änderung nicht relevant.

*Planänderung
Siedlungsflächen*



*Übersicht
Neuausweisung
Bauflächen im bisherigen
Außenbereich
(© GeoBasis-DE/LGB)
Bezeichnungen A bis J*

Nachfolgend wird für die neu dargestellten Bauflächen, die den bisherigen Außenbereich betreffen, der Umweltzustand kurz zusammengefasst.

Umweltzustand

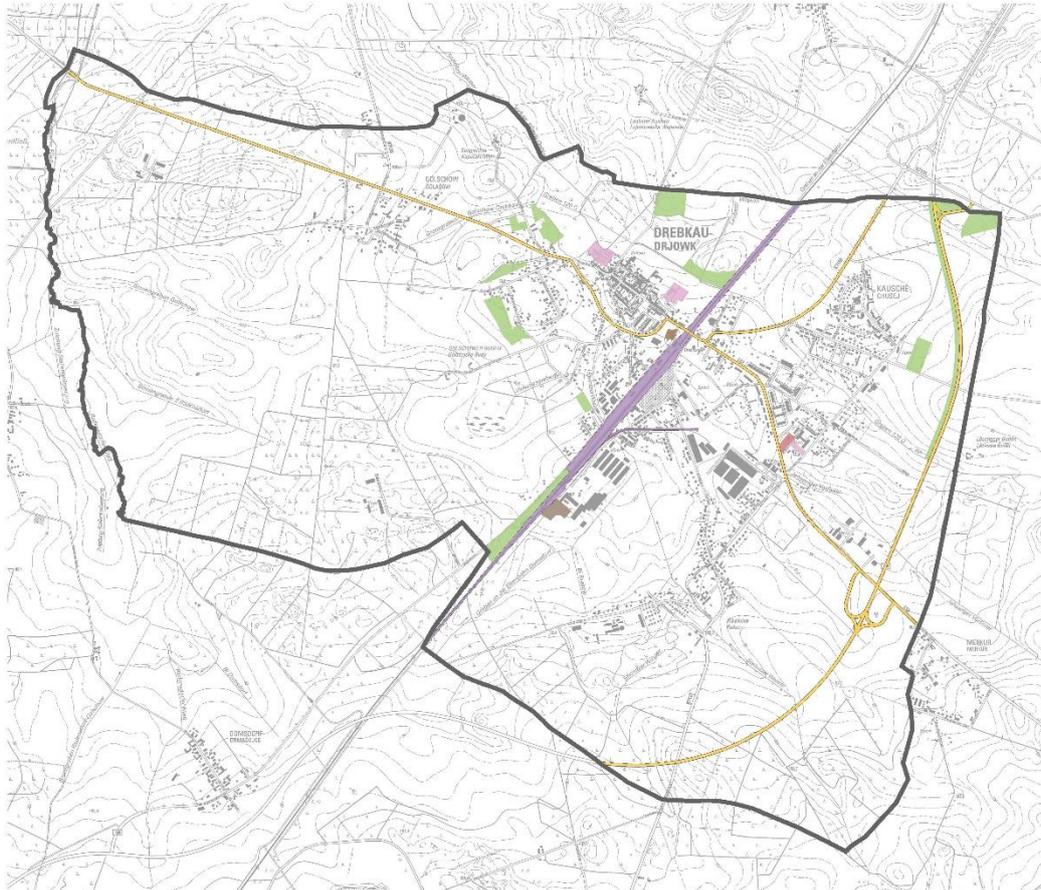
Teilfläche	Ausgangslage
A Bereich Lausitztrasse	teilweise Landwirtschaft, teilweise Waldfläche
B Bereich Schloss Raakow	vorher Landwirtschaftsbrache, ein Teilbereich Wohnen
C Erweiterung Gewerbegebiet „Spremberger Straße“	vorher Landwirtschaftsfläche
D Gewerbegebiet „Drebkau an der B169“	vorher Landwirtschaftsfläche
E Fläche im Anschluss an die Siedlung Kausche	vorher Landwirtschaftsfläche
F Fläche nördlich der Drebkauer Hauptstraße	vorher Landwirtschaftsfläche
G Fläche südlich des Grenzgrabens Golschow-Drebkau	vorher Landwirtschaftsfläche
H Kausche III	vorher Landwirtschaftsfläche
I Fläche zwischen der Kita „Sonnenschein“ und der Kleingartenanlage an der Bahn	vorher Grünfläche
J Erweiterung Wohnbauflächen Raakow	vorher Landwirtschaftsfläche



Bei einigen Flächen ist lediglich eine Umwandlung in eine andere weiterhin außenbereichstypische Nutzung, wie Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald oder Grünfläche, vorgesehen. Es werden aber auch bisher baulich genutzte Flächen dem Außenbereich zugeordnet.

Hinweis: Die einzelnen oben genannten Flächen wurden im Hinblick auf die Umweltbelange näher untersucht. Die Ergebnisse wurden in „Streckbriefen“ zusammengefasst und sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Im nachfolgenden Bild sind die Nicht-Bauflächen dargestellt, die von Änderungen betroffen sind.



*Planänderung
Nicht-Siedlungsflächen*

*„Streckbriefe“ für die
Einzelflächen zu den
Umweltbelange*

*Übersicht Umnutzung
Flächen im
Siedlungsbereich
(© GeoBasis-DE/LGB)*

Davon wird die bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche entlang der Bahntrasse im Südwesten des Geltungsbereiches als Baufläche entwidmet.

Erhebliche Umweltwirkungen, die für die Planungsebene FNP relevant wären, sind für diese Flächen nicht zu erwarten.

Beim Großteil dieser Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft. Ebenfalls sind in Teilbereichen auch forstwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Brachflächen betroffen.

4.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Boden / Fläche

Der Boden ist ein wichtiger komplexer abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Der Boden erfüllt darüber hinaus auch Nutzungs- und Archivfunktionen.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“, insbesondere im Außenbereich, zu verstehen.

Im Plangebiet herrschen eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden vor. Die Areale, die in Bauflächen umgewidmet werden sollen, sind teilweise durch die vorangegangene Nutzung beeinflusst. Teilweise sind z. B. Intensivackerflächen betroffen. Nur in Teilen sind unbeeinflusste Böden betroffen, wenn sie z. B. in Wald o. dgl. umgewandelt werden sollen.

Die Flächen, die als Siedlungsfläche im FNP dargestellt sind, sind bereits zum größten Teil für Siedlungs-, Verkehrs- bzw. Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen.

Wasser

Wasser ist als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und

Umweltzustand

Schutzgut Boden / Fläche

Schutzgut Wasser

damit Lebensgrundlage für alle Organismen. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und ist Lebensgrundlage der Pflanzenwelt.

Im Plangebiet finden sich einige Fließgewässer II. Ordnung in Form von Gräben und einige stehende Gewässer in Form von Teichen. Die Fließgewässer entwässern in Richtung Norden.

Das Grundwasser im Plangebiet ist durch den im nahen Umfeld noch aktiven Bergbau beeinflusst. Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Das betrifft im Plangebiet nur einige wenige Standorte in Gewässernähe.

Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind individuell und in ihrem Zusammenwirken in einem Lebensraum als Lebensgemeinschaft wichtige Bestandteile von Ökosystemen und damit der Umwelt.

Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale biologische Vielfalt aus.

Der konkrete Artenbestand und die biologische Vielfalt sind unmittelbar an die jeweils vorhandenen Lebensraumtypen bzw. an bestimmte Habitatelemente gebunden.

Besonders in den Bereichen der Niederungen ist eine große Artenstruktur zu erwarten, die auf den kleinräumigen Wechsel von Röhrichten, Feucht- und Frischwiesen und Auwäldern zurückzuführen ist.

Im gesamten Plangebiet sind verschiedene geschützte Biotop ausgewiesen. Von den Planänderungen sind keine betroffen.

Für die europarechtlich geschützten Artengruppen gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten diese gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Diese Arten sind Gegenstand der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.

Im Plangebiet sind durch die Planänderungen, unter Beachtung der zu erwartenden Auswirkungen, mit großer Wahrscheinlichkeit insbesondere die Artengruppen Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Vögel zum gegebenen Zeitpunkt vorhabenrelevant.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte (verbindlichere Bauleitplanung, Vorhabenplanung bzw. Baugenehmigung) werden die Arten näher bestimmt, die tatsächlich zu beachten sind. Im Rahmen der Erarbeitung eines FNP können nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Landschaft / Landschaftsbild

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Sie ist die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung. Sie ist auch auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen von Bedeutung.

Die Siedlungsflächen im Ortsteil sind größtenteils von Wiesen- und Ackerflächen umgeben, die von Gräben durchzogen sind. Daran schließen sich Waldflächen an. Die Offenlandbereiche sind durch Gehölze entlang Wegen und Gräben gegliedert. Kennzeichnend für das Landschaftsbild in Drebkau ist die harmonische Einbindung der Siedlung in die strukturierte, abwechslungsreiche Landschaft, besonders durch die Ortsrandeingrünung. Charakteristisches Merkmal der Stadt sind die zwei Landschaftsparks in Raakow und in Drebkau.

Die Erholungseignung der Räume hängt unmittelbar von der Qualität des Landschaftsbildes ab. Das Erholungspotential der Stadt ist relativ hoch, wird aber durch die zerschneidende Wirkung der Bundesstraße B 169 und der Trasse der Bundesbahn eingeschränkt.

Klima / Luft

Klima und Luft sind als abiotische Faktoren jeweils wichtige Parameter des Naturhaushaltes.

Das Klima beschreibt den mittleren Zustand der Witterungsbedingungen. Es beeinflusst langfristig die gesamte Umwelt.

Die Luftqualität bzw. die lufthygienischen Bedingungen sind ein wesentliches Element für das Leben des Menschen aber auch für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas.

*Schutzgut
Lebensraum und
Pflanzen / Tiere /
biologische Vielfalt*

Schutzobjekte

Besonderer Artenschutz

*Schutzgut
Landschaft /
Landschaftsbild*

Schutzgut Klima / Luft

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Belastungen der Luft oder der lokalklimatischen Verhältnisse vorhanden.

Mensch

Der Mensch ist von allen Schutzgütern, die seine Umwelt und damit die Lebensgrundlage der Bevölkerung bilden, betroffen. Es sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Sicherung einer intakten Umwelt, insbesondere um den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen.

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Das Plangebiet ist teilweise durch Schall- bzw. sonstige Immissionen, die von Verkehrsanlagen oder gewerblichen Nutzungen ausgehen, vorbelastet.

Insgesamt gesehen ist die Stadt Drebkau aber ein Ort mit hoher Lebensqualität in Bezug auf das Wohnumfeld.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Raum lokalisieren lassen. Dazu gehören Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, Garten und Parkdenkmale, als auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart.

*Schutzgut
Kultur- und Sachgüter*

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Im vorliegenden Fall geht es um die in der Stadt ausgewiesenen Bau- und Gartendenkmale und um Bodendenkmale.

Darüber hinaus sind die bestehenden Siedlungsflächen als Sachgüter erhaltenswert.

Wechselwirkungen

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind insbesondere auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von Bedeutung, die in ihrer Gesamtheit Ursache des Umweltzustandes sind.

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würden keine Nutzungsänderungen erfolgen können, die einen Bebauungsplan voraussetzen. Die bestehende Umweltsituation würde erhalten bleiben. Die Stadt könnte sich nur innerhalb des Innenbereiches verändern. Eine Anpassung an die geänderten Randbedingungen wäre nicht möglich.

*Auswirkungen bei Nicht-
Durchführung der
Planung*

Auswirkungen bei Durchführung

Bei der Realisierung von Vorhaben, die der FNP bzw. die nachfolgenden Planungen zulassen sind die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

*Auswirkungen bei
Durchführung der
Planung*

Boden / Fläche

Die Bodenfunktionen werden in besonderem Maße von der zulässigen Überbauung bzw. der „Versiegelung“ des Bodens beeinträchtigt.

Boden / Fläche

Die Vollversiegelung des Bodens beeinträchtigt in der Regel allgemein die Bodenfunktionen

- die Lebensraumfunktion,
- die Ertragsfunktion,
- die Speicher-, Puffer- und Filterfunktion.

Darüber hinaus kann der Boden durch Veränderungen der Topographie u. a. Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Der zulässige Überbauungsgrad der neuen Baugrundstücke im Plangebiet hängt von der Art der Nutzung der jeweiligen Baufläche und von ggfls. vorhandenen Vorbelastungen ab. Auch Verkehrs- und sonstige Nutzflächen werden überbaut.

Zukünftig wird der Boden auf den Flächen, die neu als Siedlung ausgewiesen sind, in einem erheblichen Umfang zusätzlich versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken werden zukünftig gärtnerisch genutzt und verlieren u. U. ihre Naturnähe.

Die genaue Größenordnung kann der FNP nicht feststellen.

Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut, wie wesentliche Veränderungen der Topographie oder Kontaminationen sind nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Fall werden Flächen in Anspruch genommen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die

Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass der Boden auf diesen Flächen in seinen Funktionen erheblich beeinträchtigt wird. Anders sieht es in den Fällen aus, die bereits als Baufläche genutzt sind (oder wurden) und die nur umgenutzt werden.

Eingriffe erheblich

Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Wasser

Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind mit der Planumsetzung auf den Änderungsflächen nicht zu erwarten.

Es sind trotz der zulässigen Versiegelung von Flächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und damit auf den Grundwasserstand zu erwarten.

Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Durch die Planänderung wird der jeweils vorhandene Biotoptyp durch einen neuen Lebensraum ersetzt.

Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Im Falle der Neuausweisung von Bauflächen ist mit einer intensiveren Nutzung zu rechnen. Im jeweiligen Gebiet entsteht eine vollständig veränderte Habitatstruktur. Es sind allerdings vorrangig naturferne Standorte betroffen.

Bestehende wertvolle Gehölzstrukturen und sonstige kleinflächig vorhandene wertvolle Lebensräume werden kaum beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt sind nur im Einzelfall in Abhängigkeit von konkreten Vorhaben erheblich.

Eingriffe teilweise erheblich

Die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen kann durch entsprechende Maßnahmen mit großer Sicherheit vermieden werden. Das betrifft auch Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

Landschaft / Landschaftsbild

Gemessen am Ist-Zustand kann die Vielfalt der Räume und Elemente in der Landschaft durch geeignete Maßnahmen, dabei geht es insbesondere um die Gestaltung der Ortsränder, im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen erhöht werden.

Landschaft / Landschaftsbild

Die Landschaft wird nicht erheblich beeinträchtigt, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation im Zusammenhang mit dem jeweiligen Vorhaben realisiert werden. Auf die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft hat die Planänderung keinen Einfluss.

Klima / Luft

Veränderungen des Zustandes des lokalen Klimas und der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Das gilt insbesondere, wenn in den nachfolgenden Planungsebenen für die gewerblich genutzten Flächen die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Emissionen durchgeführt werden.

Klima / Luft

Mit der Neuausweisung von Flächen für die Nutzung der Sonnenenergie kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes sind nicht erheblich.

Mensch

Für die Bevölkerung bietet die Änderung des FNP neue Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten. Die Trennung von störepfindlicher Nutzung und solchen, die Störungen hervorrufen können, ist mit den Neuausweisungen von Bauflächen weitgehend gewährleistet.

Mensch

Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen durch Immissionen, Beeinträchtigungen der Erholung oder durch andere Wirkungen.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter

Wechselwirkungen

Auf die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hat der FNP keinen Einfluss.

Wechselwirkungen

4.2.3 Flächen für Maßnahmen

Im Rahmen der Verwirklichung der Änderung am FNP sind im Zusammenhang mit der Aufstellung von B-Plänen insbesondere Maßnahmen erforderlich, die die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgleichen.

Ausgleichsbedarf

Auch können ggfls. Maßnahmen zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in wertvolle Biotopstrukturen erforderlich werden.

Der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden ist durch das Aufwerten entsprechender Bodenflächen möglich. Lebensräume können allgemein neu angelegt werden.

Flächen für Maßnahmen

Grundsätzlich können die notwendigen Maßnahmen auf bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächenrealisiert werden.

Geeignet sind insbesondere intensiv genutzte großflächige monotone nicht strukturierte Flächen mit relativ minderwertigen Böden.

Allerdings soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst vermieden oder wenigstens minimiert werden. Notwendige Maßnahmen sollen deshalb kombiniert werden.

4.3 Zusätzliche Angaben

Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente

Monitoring

- Herstellungskontrolle,
- Funktions- und Erfolgskontrolle.

Das entsprechende Monitoring soll Aufschluss über die Wirkungen aller Maßnahmen im Zusammenhang mit der Planung geben.

Da der FNP keine Maßnahmen festlegen kann, können Kontrollmaßnahmen nicht festgelegt werden. Das Monitoring ist Gegenstand der nachfolgenden Planungen.

Die Stadt Drebkau will den wirksamen FNP, der die Ortsteil Drebkau betrifft an die seit der Erstaufstellung in 2001 geänderten Randbedingungen anpassen.

Zusammenfassung

Es werden einzelne Bauflächen in andere umgewidmet und bisherige Außenbereichsflächen neu als Bauflächen ausgewiesen. Dabei geht es neben neuen Flächen für das Wohnen insbesondere um neue gewerbliche Bauflächen einschließlich um weitere Flächen für Freiflächen-PV-Anlagen.

Bei den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um Ab- rundungsflächen der bestehenden Siedlung.

Die neuen gewerblichen Bauflächen müssen dagegen die notwendigen Abstände zu stör- empfindlichen Nutzungen einhalten. Sie beanspruchen entsprechend bisher landwirt- schaftlich genutzte Flächen.

Die notwendigen Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in den Boden, werden im Außenbereich durchgeführt.

Maßnahmenflächen

4.4 Inhaltliche Bearbeitung der Umweltbelange

Ausführliche Erläuterungen zu den Umweltbelangen der einzelnen Planungsflächen siehe flächenbezogene „Steckbriefe Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan“ in der beigefügten Anlage.

*Steckbriefe
Umweltprüfung*

5 Anhang

5.1 Flächenbilanz (Bauflächen / Gemeinbedarf)

Kategorie Baufläche	Fläche Bestand	Fläche Planung (auf bisher unbebauten Flächen)
Wohnbauflächen	83,74 ha	23,95 ha
Gemischte Bauflächen	39,64 ha	0,39 ha
Gewerbliche Bauflächen	40,19 ha	33,47 ha
Sonderbauflächen (ohne 1.-3. Ändg. FNP)	0 ha	6,01 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	6,06 ha	0,44 ha

5.2 Flächenbilanz sonstige Flächen

Kategorie	Fläche Bestand	Fläche Planung
Fläche für Wald	289,23 ha	11,13 ha
Fläche für die Landwirtschaft	353,64 ha	2,26 ha
Bahnflächen	10,61 ha	0 ha
Straßenflächen	14,26 ha	0 ha
Grünflächen/Kleingärten	31,19 ha	2,41 ha

5.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394) geändert worden ist. *BauGB*
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. *BauNVO*
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist *BNatSchG*
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - **Wasserhaushaltsgesetz**, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) *WHG*
- Kommunalverfassung** des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]) ber. (Nr. 38) *BbgKVerf*
- Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) *BbgBO*

Übersicht Anlagen

FNP Stand 2001 (digitalisiert)

FNP Stand November 2024

Teilblatt Änderung Wohnbauflächen

Teilblatt Änderung Gemischte Bauflächen

Teilblatt Änderung Gewerbliche Bauflächen

Teilblatt Änderung Sonderbauflächen

Steckbriefe der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan