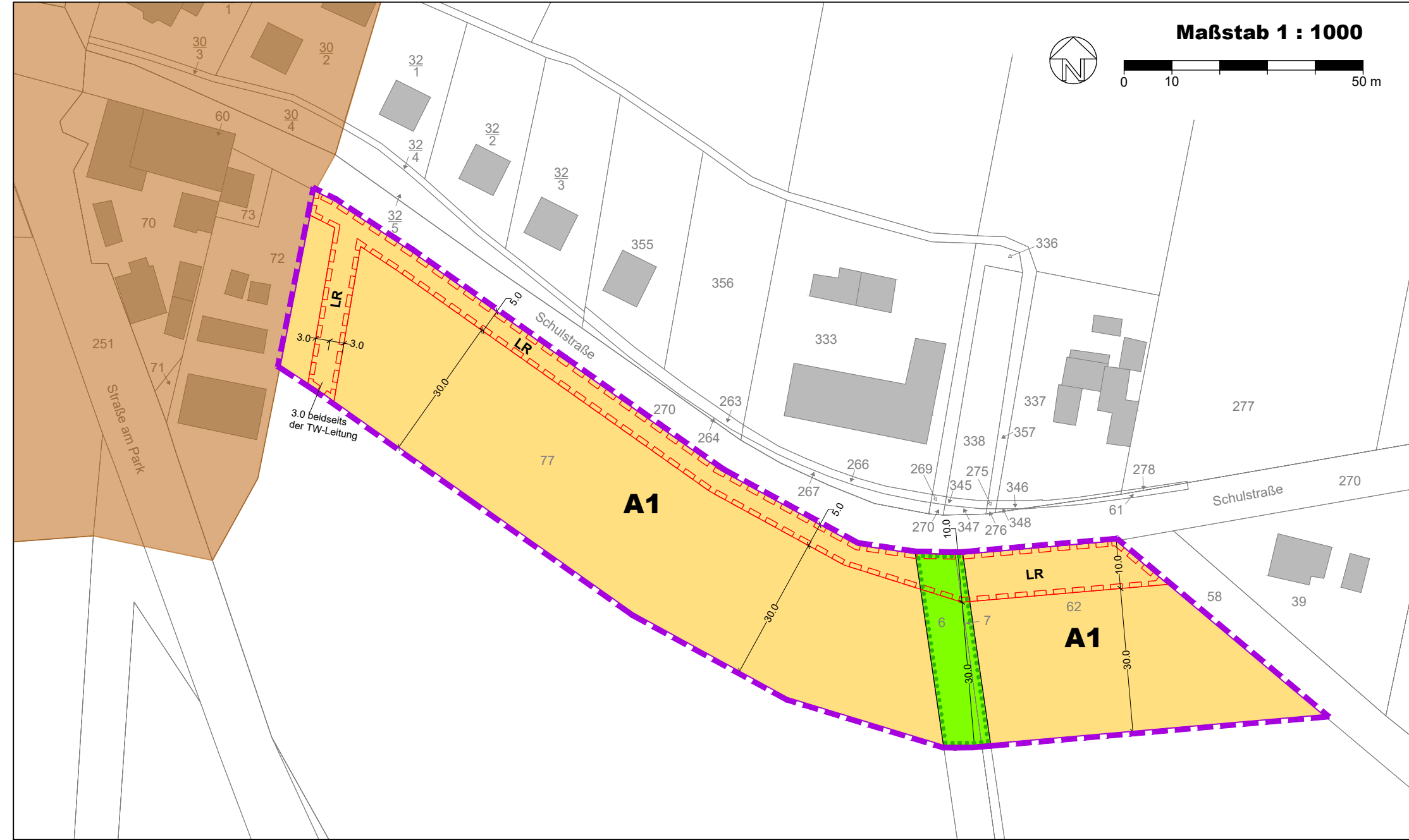




Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Dreßkau/Drjowk für den Ortsteil Jehserig / Jazorki, Ergänzungsbereich Schulstraße

Teil A: Planzeichnung



Planlegende:

- | | |
|--|--|
| 1. Festsetzung | 3. Nachrichtliche Übernahme |
| Grenze der Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsfäche) | Bodendenkmal |
| Flächenumgrenzung mit Nummerierung | 4. Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter) |
| 2. Sonstige Festsetzungen | Flurstücke mit Nummerierung |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung | Vorhandene Gebäude |
| Grünfläche mit Zweckbindung Gehölzstreifen | Bemassung in Metern |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | |
| mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | |

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Innerhalb der Ergänzungsfäche A1 ist eine Bautiefe von maximal 30 m zulässig.
 - Innerhalb der Ergänzungsfäche A1 werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt für den Schutzbereich zur Trinkwasserleitung zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG, Berliner Straße 20/21, 03046 Cottbus.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzungen
 - Innerhalb der Grundstücke mit der Festsetzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfäche A1 sind als Ausgleich für die Neuversiegelung von Flächen
 - je angefangene 50 m² des von baulichen Anlagen überdeckten Anteils des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ein Laubbaum zu pflanzen oder alternativ
 - je angefangener 1 m² des von baulichen Anlagen überdeckten Anteils des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO zwei m² Strauchfläche anzulegen (1 freiwachsender Strauch/m²) oder
 - je angefangener 1 m² des von baulichen Anlagen überdeckten Anteils des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO drei m² extensiv genutzte Wiese oder Kraut-Staudensaum anzulegen.
 - Der vorhandene Gehölzstreifen mit vorgelagertem mind. 3 m breitem Saum ist als biotopvernetzendes Element zu erhalten, durch Lückenpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen und zu pflegen.
 - Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungsfäche A1 sind zur freien Landschaft hin locker mit freiwachsenden Sträuchern in Reihe oder Gruppen zu bepflanzen. Breite des Pflanzstreifens: mind. 3 m, Gehölzdichte: 0,5 Sträucher / m²
 - Für Sträucher werden Arten der Pflanzenliste 1 und für Bäume Arten der Pflanzenliste 2 (siehe Hinweise H.11) empfohlen. Bei allen Gehölzpflanzungen ist Pflanzgut standortgerechter und gebietsheimischer Gehölze zu verwenden.
 - Nicht bebaute Flächen außerhalb von Gebäuden, Zufahrten sowie notwendigen Stellplatz-, Hof- und Terrassenflächen sind als Grünfläche herzustellen. Schottergärten sind aus Gründen des Klimaschutzes anzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Dachformen: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45°. Für Nebengebäude sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmal**
Die Ergänzungsfäche A 1 befindet sich nicht innerhalb von Bodendenkmalen. Westlich angrenzend befindet sich das klassifizierte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 120 163.

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

Klarstellungs- und Ergänzungsfächen sind nicht grundsätzlich uneingeschränkt bebaubar. Bei Betroffenheit eigenständiger Schutzbelange (höherrangiges Recht) wie z.B. Denkmal-, Natur-, Landschafts- und Immissionsschutz, Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Belangen usw. können auch "Innenbereichsflächen" von Bebauung freizuhalten sein oder es können Einschränkungen der Bebaubarkeit bestehen.

- Die Ergänzungsfäche A1 der Satzung befindet sich nicht innerhalb eines klassifizierten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals. Bodenfunde sind melde- und dokumentationspflichtig (BbgDSchG). Sollen bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauerwerk, Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallfunden, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Spree-Neiße anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- Innerhalb der Ergänzungsfäche A1 befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Einzeldenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste ständiger Änderung und Aktualisierung unterliegt und der Denkmalstatus für Einzelmaßnahmen objektbezogen zu prüfen ist.
- Bei Auffinden von Munition, Munitionsteilen und anderen Kampfmitteln gelten im Plangebiet die Bestimmungen der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV vom 09.11.2018, veröffentlicht in GVBl. II Nr. 82. Danach ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Bei Notwendigkeit ist für Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.
- Für Grundstücksanschlüsse an alle öffentlichen leitungsgebundenen Versorgungssysteme ist im Rahmen der Bauantragstellung zum Nachweis der gesicherten Erschließung eine entsprechende Versorgungsauskunft bei den Versorgungsunternehmen einzuholen. Der entsprechende Leistungsbedarf ist im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben durch Vorhabenträger/ Bauherren anzumelden und Anschlussantrag zu stellen.
Die Ergänzungsfäche A1 kann schmutzwasserseitig ausschließlich dezentral erschlossen werden (Klärung im Einzelfall). Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse im bauordnungsrechtlichen Verfahren bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für Versickerungsanlagen ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu führen. Auf Erlaubnis- bzw. Anzeigepflichten bei Benutzung von Gewässern (Entnahme von Grundwasser, Einbringen von festen Stoffen, Grundwasserentnahme/ Brunnenbau, Grundwasserabsenkungen, ggf. Erdaufschlussarbeiten) wird hingewiesen.
Im Bereich der Ergänzungsfäche A1 sind keine Gewässer I. und II. Ordnung vorhanden.
- Im Bereich der Ergänzungsfäche A1 vorhandene Leitungs- und Kabelführungen haben Bestandsschutz. Für alle baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, sind entsprechende Sicherheits- und Abstandsbedingungen nach geltenden technischen Vorschriften einzuhalten.

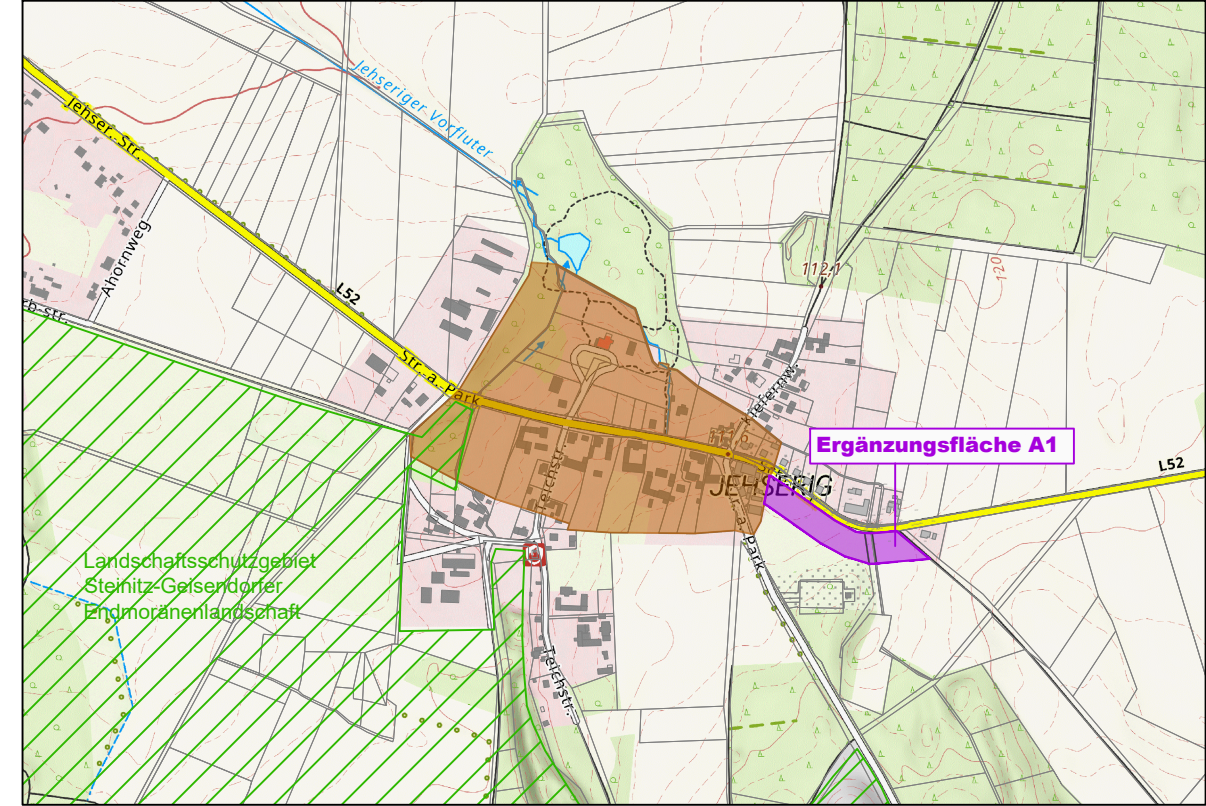
- Nist- und Brutplätze sowie Lebensstätten besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten**, insbesondere von geschützten Vogelarten und Reptilien, sind, sofern sie angetroffen werden, zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Inanspruchnahme von Gehölsen und Krautsäumen, bei Baumfällungen und der Baufeldfreimachung. Sofern Lebensstätten dieser besonders und streng geschützten Arten betroffen sind, ist die weitere Verfahrensweise direkt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die **Entnahme von Bäumen und Gehölsen** ist auf allen Flächen ausschließlich außerhalb der Vegetations-, Brut- und Nistzeiten, also außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Das Satzungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung). **Eingriffe in geschützte Gehölze** bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
- Gemäß Lagerstättengesetz besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht bei geplanten Bohrungen, Erkundungen und Aufschlüssen gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe.
Die Ergänzungsfäche A1 der Satzung liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung und im aktuellen wasserwirtschaftlichen Einflussbereich des Bergbaus (Tagebau Welzow-Süd). Durch Änderungen bzw. Beendigung der bergbaulichen Nutzung erfolgt hier zukünftig ein Wiederanstieg des Grundwassers. Dieser erhöhte Grundwasserstand ist bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Pflanzenlisten (Auswahl)**

Pflanzenliste 1: Sträucher (S)	Pflanzenliste 2: Bäume (B)
Berberis vulgaris	Acer campestre
Cornus sanguinea	Acer platanoides
Corylus avellana	Carpinus betulus
Crataegus spec.	Malus sylvestris
Euonymus europaeus	Pyrus pyrastrer
Prunus spinosa	Prunus avium
Rhamnus cathartica	Quercus petraea
Rosa spec.	Quercus robur
Salix spec.	Sorbus aucuparia
Sambucus nigra	Sorbus torminalis
Viburnum opulus	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
	darüber hinaus:
	Pflanzenliste 2: Bäume (B)
	Acer campestre
	Acer platanoides
	Carpinus betulus
	Malus sylvestris
	Pyrus pyrastrer
	Prunus avium
	Quercus petraea
	Quercus robur
	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis
	Tilia cordata
	Tilia platyphyllos
	darüber hinaus:
	Feldahorn
	Spitzahorn
	Hainbuche (B/S)
	Wild- Apfel
	Wild-Birne
	Kirsche
	Trauben-Eiche
	Stiel-Eiche
	Eberesche
	Elsbeere
	Winter-Linde
	Sommer-Linde
	regionaltypische Hochstamm- Kulturobstbäume - Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche

Rechtsgrundlagen (Stand März 2025)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. Nr. 394)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 des BauGB (PlanunterlagenVV) vom 16.04.2018 (ABl./18, Nr. 17, S.389)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 09.02.2024 (GVBl. I Nr. 6)
- Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung - BaumSchVO LK SPN) vom 25.06.2018 (Abi. LK SPN Nr. 7/2018 S. 1)
- Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02.12.2019 (Abi. 2020 Nr. 9, S. 203)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/2012), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 9 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9)
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) in der Fassung vom 09.11.2018 (GVBl. II Nr. 82)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 17.05.2013 (BGBl. I Nr. 25 S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.02.2025 (BGBl. I Nr. 52)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I Nr. 37 S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 BGBl. I S. 235)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I Nr. 65 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. 04.2019 (GVBl.III/19, Nr. 35)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 10)

Übersichtsplan



Hinweis zu Verfahrensvermerken

Die Verfahrensvermerke zum Nachweis des rechtskonformen Aufstellungsverfahrens erfolgen für die Entwurfsfassungen nicht auf dem Plandokument, sondern in der Satzungsgründung, da sie erst im Rahmen der Ausfertigung des Satzungsdokuments zum Satzungsbeschluss rechtlich notwendig sind.



Stadt Dreßkau/Drjowk Ortsteil Jehserig / Jazorki

Landkreis Spree-Neiße

Plan	Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1, Nr. 3 BauGB der Stadt Dreßkau/Drjowk für den Ortsteil Jehserig / Jazorki Ergänzungsbereich Schulstraße
Stand	Entwurf April 2025
Planverfasser	Stadt Dreßkau/Drjowk, Bauamt
Plangrundlage	ALKIS Stand 10/2024, DTK 02/2025 (Plot: 11.04.2025)