



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Ziele, Zweck und Einordnung der Satzung	3
1.1 Planungsanlass, Intention des Planes	3
1.2 Lage und Ergänzungsbereich	3
1.3 Übergeordnete Planungen	3
2. Satzungsinhalte und Festsetzungen	4
2.1 Grundsätze der Satzungsinhalte	4
2.2 Entwicklungspotenzial und verfügbare Flächen	5
2.3 Beschreibung und Begründung der Ergänzungsfläche	5
2.4 Textliche Festsetzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	6
3. Einschränkungen, Schutzgebiete und Verbote	8
3.1 Rechtlicher Status	8
3.2 Natur und Landschaft - § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB	8
3.2.1 Schutzgebiete, Gehölz- und Artenschutz	9
3.2.2 Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	9
3.3 Gewässerschutz	14
3.4 Immissionsschutz und Altlasten	14
3.5 Bergbau/ Altbergbau	14
3.6 Kampfmittel/ Fundmunition	14
3.7 Denkmalschutz	14
3.8 Landwirtschaft	15
3.9 Leitungstrassen und Verkehrsflächen	15
4. Sicherung der Erschließung - § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB	15
5. Verfahren und Termine	18

## **Plandokument**

Das Plandokument zur Satzung besteht aus Blatt 1 und 2.

Blatt 1	Ergänzungsbereich 1 Schulstraße Übersichtsplan, Planzeichnung (Teil A), Planlegende
Blatt 2	Ergänzungsbereich 1 Schulstraße Textliche Festsetzungen (Teil B), Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (ohne Festsetzungscharakter), Rechtsgrundlagen

Die Ausfertigung des Plandokumentes zur Satzung (Übersichtsplan, Planzeichnung, Planlegende, Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen) erfolgt verteilt auf Blatt 1 und 2, um für alle Verfahrensbeteiligten eine einfache Handhabung und papiersparend einen Ausdruck in A3 zu ermöglichen.

Ebenfalls zur Papierersparnis wird auf die Ausfertigung der Verfahrensvermerke in der Entwurfsfassung zum Plandokument verzichtet.

Die Verfahrensvermerke erfolgen dann auf dem Satzungsdokument zum Satzungsbeschluss.

## **1. Ziele, Zweck und Einordnung der Satzung**

### **1.1 Planungsanlass, Intention des Planes**

Anlass des Verfahrens ist die rechtssichere Klärung planungsrechtlicher Grundlagen zur Beurteilung von Baugesuchen hinsichtlich ihrer Einordnung in Innenbereich und Außenbereich und damit der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für den Teilbereich 1 – Schulstraße (Südseite, Ergänzungsfläche A 1).

Im Sinne eines inhaltlich/ zeitlich überschaubaren Verfahrens und mit dem Ziel der Deckung dringenden Baulandbedarfs beschränkt sich die Satzung **ausschließlich auf den Teilbereich Schulstraße**.

**Innerhalb des Teilbereiches Schulstraße wird ausschließlich eine Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB dargestellt.**

**Eine Klarstellung des Innenbereiches nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sowie die Darstellung weiterer Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt nicht.**

Ziel ist eine kurzfristige Bereitstellung von dringend benötigten Baugrundstücken unter der Vorgabe einer städtebaulich geordneten Innenentwicklung und einer angemessenen Verdichtung der Ortslage mit baulicher Nutzung von Ergänzungsflächen im Vorrang vor der Belegung von extensiven Flächen im Außenbereich.

Die Aufstellung der Satzung für Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt mit:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 für Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB
- Nachweis gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB (UVP, Natura 2000- Gebiete)
- Sicherung und Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB
- Darstellung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzungsänderung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
- Beschreibung der Erschließungssicherung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

**Zur Auflistung der geltenden Rechtsgrundlagen wird auf das Plandokument verwiesen.**

### **1.2 Lage und Ergänzungsbereich**

Der Ortsteil Jehserig/Jazorki gehört zur Stadt Drebkau/Drjowk.

Die Satzung umfasst den Teilbereich 1 – Schulstraße (Südseite, Ergänzungsfläche A 1) am südöstlichen Rand des Ortsteils Jehserig/Jazorki.

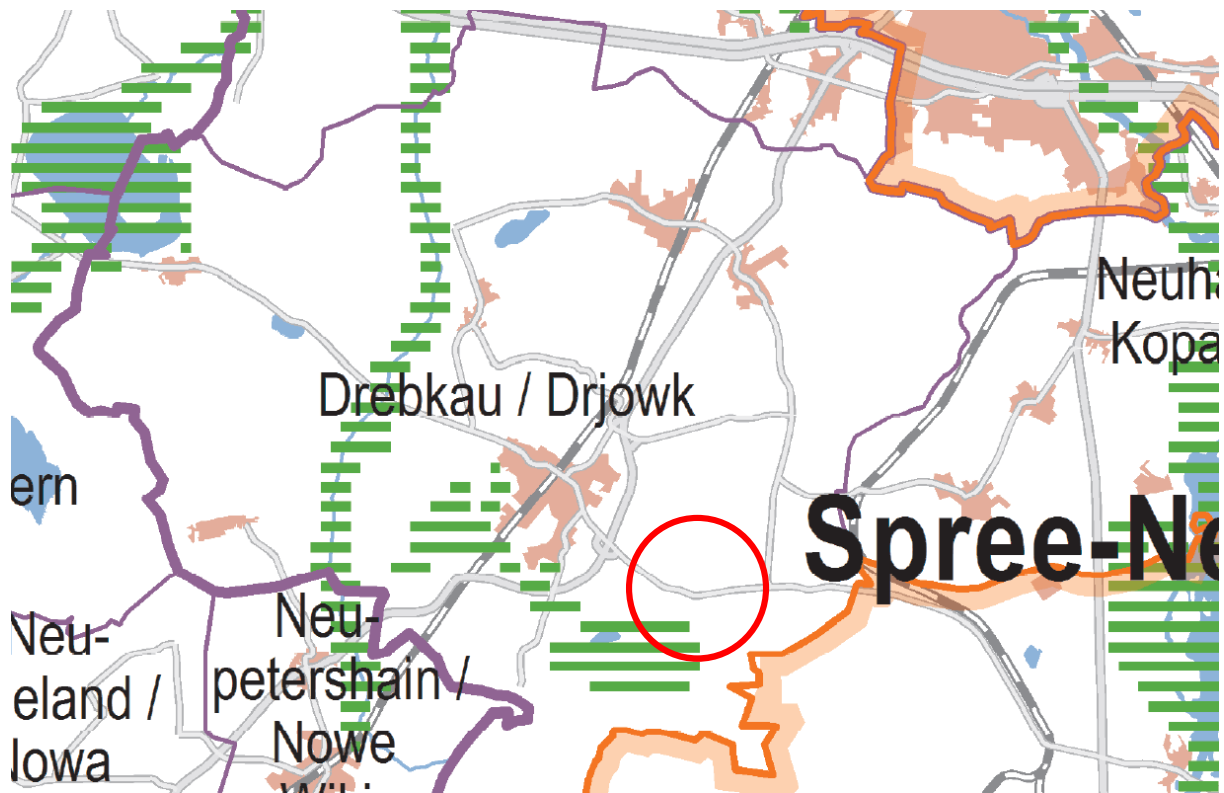
### **1.3 Übergeordnete Planungen**

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Entwicklung der Satzung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Dazu gehört die Berücksichtigung übergeordneter Planungen.

#### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Hierbei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Dabei sind für die vorliegende Satzungsänderung insbesondere relevant:

- G 5.1 - Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen .... unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.
- Z 5.2 - Neue Siedlungsflächen schließen an vorhandene Siedlungsgebiete an.
- Z 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes erfolgt mit der Satzungsaufstellung nicht.



Teilausschnitt E4 der Festlegungskarte Landesentwicklungsplan HR Berlin-Brandenburg 29.04.2019

Die Landesplanungsabteilung wird im Verfahren beteiligt. Für den Satzungsbereich sind nach Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden. Unter Berücksichtigung der im Begründungstext beschriebenen Satzungsinhalte ist festzustellen, dass der Satzung rechtsverbindliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

#### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Für den Ortsteil Jehserig/Jazorki liegt kein rechtsverbindlicher FNP vor. Insofern stehen Darstellungen eines FNP der beabsichtigten Satzung nicht entgegen.

Nach Beurteilung entsprechend der tatsächlichen Bestandssituation vor Ort wären die zur Festlegung als Ergänzungsfläche vorgesehenen Flächen **im Bestand** als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.

#### **Landschaftsplan (LSP)**

Für den Ortsteil Jehserig/Jazorki liegt kein LSP zum FNP vor.

Für den LSP gelten die Aussagen zum FNP adäquat.

#### **Bebauungspläne (BP)**

Der Teilbereich Schulstraße liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen BP.

Auch weitere rechtswirksame verbindliche Planungen liegen für den Teilbereich Schulstraße nicht vor (Satzungen).

Damit ist die Anpassung an übergeordnete Planungen gesichert.

## **2. Satzungsinhalte und Festsetzungen**

### **2.1 Grundsätze der Satzungsinhalte**

- **Klarstellungs- und Ergänzungsflächen sind nicht grundsätzlich uneingeschränkt bebaubar. Bei Betroffenheit eigenständiger Schutzbelange (höherrangiges Recht) wie z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Belangen usw. können auch „Innenbereichsflächen“ von Bebauung freizuhalten sein oder es können Einschränkungen der Bebaubarkeit bestehen. Zusätzlich gilt das Einfügungsgebot.**
- Die Grenzdarstellung erfolgt unter Bezug auf die tatsächliche bauliche Situation.

- Die Grenzdarstellung bezieht einzelne, nicht bebaute Flächen als Ergänzungsfläche ein, wenn auf benachbarten und gegenüberliegenden Grundstücken Gebäude vorhanden sind und die einzubeziehende Fläche somit im Sinne des Einfügungsgebotes „geprägt“ ist.
- Für einzelne Flächen (z.B. geschützte Grünbereiche) können von Bebauung freizuhaltende Flächen auch im Innenbereich dargestellt werden.

## 2.2 Entwicklungspotenzial und verfügbare Flächen

Die Stadt Drebkau/Drjowk und der Ortsteil Jehserig/Jazorki haben sich in den letzten Jahren hinsichtlich der Einwohnerzahl positiv entwickelt. Im Unterschied zu anderen Gemeinden/ Städten weist die Stadt Drebkau/Drjowk insgesamt einen deutlichen Einwohnerzuwachs von 15% auf. Der Ortsteil Jehserig/Jazorki hat sich bis 2018 ähnlich entwickelt. Danach ist die Einwohneranzahl trotz positiver Bilanz 2023 gegenüber 2012 mit 107% wieder leicht gesunken, da vor Ort kein Bauland für die bestehende Nachfrage, insbesondere von bereits ortsansässigen jungen Menschen, bereitgestellt werden konnte und Interessenten auf andere Standorte ausweichen mussten.

Stichtag	Drebkau gesamt	%	OT Jehserig	%
31.12.2012	4.981	100	373	100
31.12.2015	5.369	108	402	108
31.12.2018	5.683	114	414	111
31.12.2022	5.686	114	409	110
31.12.2023	5.741	<b>115</b>	398	<b>107</b>

Auf Grund der Nähe zu Cottbus und der allgemein guten Standortmerkmale (Verkehrsanbindung 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 in der Stadt Drebkau/Drjowk und in den Ortsteilen hoch.

Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung Bestand hat, sofern entsprechende Wohnangebote/ Baugrundstücke angeboten werden können.

In den vergangenen 20 Jahren wurden in Drebkau selbst und in den Ortsteilen, wo möglich, Baugrundstücke im Innenbereich genutzt zu einer baulichen Verdichtung der Ortslage. Rechtsverbindliche Bebauungspläne für Wohngebiete wurden so weit als möglich vollzogen.

Innerorts bestehen im Ortsteil Jehserig/Jazorki 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 der Ergänzungsfläche A1 im Rahmen der Satzungsaufstellung soll der teilweisen Erfüllung dieser Nachfrage dienen.

## 2.3 Beschreibung und Begründung der Ergänzungsfläche

Für die Ergänzungsfläche gelten die gleichen Grundsätze wie für eine Baulücke im Klarstellungsbereich. Um sie als Außenbereichsfläche über eine Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbeziehen zu können, bedarf es durch die angrenzende vorhandene Bebauung einer städtebaulichen Prägung.

**Grenzdarstellung gemäß der in Punkt 2.1 beschriebenen Grundsätze:**

### **Teilbereich 1 – Schulstraße (Südseite, Ergänzungsfläche A 1)**

Die Prägung erfolgt durch die Bebauung der westlich angrenzenden und der gegenüberliegenden Grundstücke (Fortsetzung und Spiegelung).

Für den Ortsteil Jehserig/Jazorki liegt keine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Die Zuordnung von Flächen zum „Innenbereich“ erfolgt daher nach den tatsächlichen örtlichen Bedingungen.

Die Bebauung straßenbegleitend zur Schulstraße Nordseite, von der Schulstraße 8 (Flurstück 30/2) bis zum östlichen Bebauungsende Schulstraße 2 (Flurstück 337) in einer Tiefe von 30 m sowie die

Bebauung Straße am Park 1 und 2 (Flurstücke 70 bis 73), rückseitig an die Schulstraße angrenzend, und weiter in Richtung Westen in einer abgestuften Tiefe von 30 bis 50 m ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Somit ist für die Grundstücke an der Südseite der Schulstraße, gegenüberliegend zur Bebauung Schulstraße 7 bis 2, die städtebauliche Prägung gegeben.

Diese Flächen (auf den Flurstücken 77, 6, 7 und 62) werden als Ergänzungsfläche A1 dargestellt. Die Breite der Ergänzungsfläche A1 beträgt im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche 191 m (vom Anschluss Bebauung Flurstück 72 bis zur gespiegelten östlichen Außenkante der Bebauung Flurstück 337). Die Tiefe der Ergänzungsfläche A1 beträgt 30 m (zuzüglich der Tiefe der straßenseitig mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen). Die Fläche A1 setzt die Tiefe des Innenbereiches als straßenbegleitende einreihige Bebauung fort bzw. spiegelt diese. Es erfolgt eine Abrundung des Bebauungszusammenhangs von der Südseite Schulstraße zur Bebauung Nordseite.

Es erfolgen Festsetzungen zum Planungsrecht und zur Grünordnung, insbesondere zu Kompensationspflanzungen für die Versiegelung und Pflanzungen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie zu Dachformen (siehe Punkt 2.4).

Die Darstellung der Ergänzungsfläche A1 entspricht somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt nicht.

Die Beschreibung der gesicherten Erschließung erfolgt unter Punkt 4.

## **2.4 Textliche Festsetzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Ergänzungsflächen **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von diesem Recht wird hier Gebrauch gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum Bebauungsplan in einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für Ergänzungsflächen nur dann **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden können, wenn diese nicht aus der Prägung des angrenzenden Bereichs ableitbar, sondern für die Beurteilungsfähigkeit von Vorhaben im Rahmen des Einfügungsgebotes (Einfügungskriterien) bzw. zur Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (insbesondere Ortsbild) sowie zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

### **Die Textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Ergänzungsfläche.**

#### **1.1 – Bautiefe – Begründung:**

Die bebaubare Tiefe der Ergänzungsfläche A1 entspricht mit 30 m der vorhandenen Bebauungsstruktur und setzt die Bautiefe des angrenzenden bzw. gegenüberliegenden Innenbereiches fort.

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Funktionsflächen als Flächen für Leitungstrassen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (siehe Planzeichen und Festsetzung 1.2).

Die zulässige Bautiefe von 30 m ergibt sich aus der Tiefe der Ergänzungsfläche abzüglich der freizuhaltenden Flächen nach Festsetzung 1.2.

#### **1.2 – Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen – Begründung:**

Im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche werden mit Planzeichen und Textlicher Festsetzung Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt auch als Eintrag mit Planzeichen in der Planzeichnung.

Für Trinkwasserversorgungsleitung 100 AZ und deren Schutzbereich sind ausgehend von der südlichen Flurstücksgrenze Flurstück 59 (Straßenraum) in einer Breite von 5,0 m bis 10,0 m in südlicher Richtung Flächen mit Leitungsrechten zu belasten zugunsten des Versorgungsunternehmens LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG (siehe Planfestsetzung).

Zusätzlich sind für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung 200 AZ und deren Schutzbereich im westlichen Teil der Ergänzungsfläche in einer Breite von 6,0 m Flächen mit Leitungsrechten zu belasten zugunsten des Versorgungsunternehmens LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG (siehe Planfestsetzung).

Die Festsetzung sichert einen Mindestabstand baulicher Anlagen von 2,0 m bzw. 3,0 m zur Leitungstrasse gemäß DVGW-Regelwerk, ABl W 400-1.

Die Festsetzung gilt auch für die Errichtung von Garagen, Terrassen, Carports, massiven Zaunanlagen (mit Mauersockel), Mauern, Erdwällen, abflusslosen Sammelgruben, Regenwasserspeicher, usw. Einfache Zaunanlagen dürfen nicht direkt auf der Leitungstrasse errichtet werden.

Die Leitungstrassen unterliegen im Bestand unabhängig von Leitungsrechten der Duldungspflicht. Die Sicherung in Form von Dienstbarkeiten für Leitungsrechte wird erforderlich, sobald eine bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgt. Bereits bestehende Dienstbarkeiten sind zu beachten.

Eventuell darüber hinaus gehende notwendige Sicherheitsabstände zu Leitungstrassen (insbesondere bei Abweichungen im tatsächlichen Leitungsverlauf gegenüber den vorliegenden Informationen) sind individuell je Grundstück zu berücksichtigen.

Es ist zu prüfen, ob im Zuge der Grundstücksteilung vor der Vermarktung von Baugrundstücken die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der Straße eigentumsrechtlich dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet werden können.

### **2.1 – Anpflanzungen - Begründung:**

In Anlehnung an die HVE ist die Neuversiegelung durch Baum- oder Gehölzanpflanzungen auszugleichen. (s. Pkt. 3.2.2)

Mit Einreichung der Genehmigungsunterlagen zu konkreten Bauvorhaben ist zum Nachweis der Erfüllung der textlichen Festsetzung eine rechnerische Ermittlung von Eingriff und Ausgleich vorzulegen.

### **2.2 – Sicherung und Ergänzung Gehölzstreifen:**

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind mit Planzeichen festgesetzt.

Bäume und Gehölze, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind und die dennoch entnommen werden müssen, unterliegen der Genehmigungspflicht durch die untere Naturschutzbehörde des LK-SPN. Bei Entnahme wertgebender Gehölze sind gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße Ersatzpflanzungen zu leisten, die dem Wert des geschützten Landschaftsbestandteils (Baum, Strauchfläche) entsprechen.

### **2.3 – Anpflanzungen – Begründung:**

Die Bebauung ist rückwärtig zur freien Landschaft hin mit freiwachsenden Gehölz- oder Heckenanpflanzungen landschaftsgerecht einzubinden. Neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wirken die Anpflanzungen positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten, und Biotopverbund.

### **2.4 Anwendung Pflanzenliste**

Zum Erhalt der biologischen und innerartlichen Vielfalt, der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung sind bei Gehölzpflanzungen standortgerechte und gebietsheimische Pflanzen zu verwenden gemäß Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“.

### **2.5 – Begrünung - Begründung:**

Nicht bebaute Flächen außerhalb von Gebäuden, Zufahrten sowie notwendigen Stellplatz-, Hof- und Terrassenflächen sind als Grünfläche herzustellen. Grünflächen wirken multifunktional (Klimaausgleich, Gestaltung des Ortsbildes und Wohnumfeldes, positive Wirkung auf Boden-Wasser-Haushalt, die Biodiversität, die Wohnqualität, Wohlempfinden und die Gesundheit).

### **3.1 – Dachformen – Begründung:**

Innerhalb der Ergänzungsfläche sind als Dachform zulässig Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45°, für Nebengebäude zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°.

Flachdächer sind für Garagen und untergeordnete Nebengebäude zulässig. Dies gilt insbesondere für Garagen und Carports sowie kleine Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 30 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf die Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, insbesondere das Ortsbild und das Landschaftsbild ist in unmittelbarer Ortsrandlage eine Regelung der zulässigen Dachformen unabdingbar. Dies betrifft insbesondere die Zulässigkeit von Flachdächern.

### 3. Einschränkungen, Schutzgebiete und Verbote

#### § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB - UVP

Durch die vorliegende Satzung wird keine Zulässigkeit für Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP- Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen (Einordnung des Vorhabens in Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG).

Flächenbezeichnung	Fläche x GRZ	Bau-Fläche	Prüfung 18.7.2
Bereich 1 Südliche Dorfstraße – A1	7.472 x 0,4	2.989 m <sup>2</sup>	< 20.000 m <sup>2</sup>

#### § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Natura 2000 - Gebiete

Es bestehen für die vorliegende Ergänzungssatzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern.

#### § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Störfallszenario

Es bestehen für die vorliegende Satzung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich, abstellend auf die Definition nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG, **nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme**. Der Nachweis nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB (Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG) ist daher nicht notwendig.

#### 3.1 Rechtlicher Status

Innerhalb von Innenbereichsflächen können sich schutzwürdige Flächen befinden. Diese Flächen sind einbezogen. Ihre Bebauung darf jedoch nur unter Berücksichtigung der Belange entsprechender gesetzlicher Regelungen außerhalb des Satzungsinhaltes (BNatSchG, BbgNatSchAG, BaumSchVO, Immissionsschutzrecht, Denkmalschutzrecht usw.) erfolgen.

**Die schützenden Belange bestehen unabhängig vom Status als Innenbereichsfläche, schränken jedoch ggf. die Nutzbarkeit und Bebaubarkeit der betreffenden Flächen ein oder können ggf. sogar zur Nichtbebaubarkeit von Teilen der Fläche führen. Die schützenden Belange bedürfen unter Umständen gesonderter Genehmigungs-, Ausnahme- und Befreiungsentscheidungen, deren Erfordernis im Einzelfall durch den Bauherrn zu prüfen ist.**

#### 3.2 Natur und Landschaft - § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Die Beschreibung der von der Ergänzungsfläche berührten Belange von Natur- und Landschaftsschutz, die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden im Rahmen der Trägerbeteiligung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) ergänzend der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung sparsam umzugehen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere folgende Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu berücksichtigen:

- schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, hier der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Festsetzungen geeigneter Kompensationsmaßnahmen.

Die Behandlung dieser Belange erfolgt nachstehend.

### 3.2.1 Schutzgebiete, Gehölz- und Artenschutz

#### **Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks:**

Die Ergänzungsfläche A1 der Satzung liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach §§ 23 – 27 BNatSchG.

#### **Naturdenkmale:**

Innerhalb der Ergänzungsfläche A1 befinden sich keine besonders zu schützenden Bäume, die rechtsverbindlich als Naturdenkmale (ND) gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen sind.

#### **Alleen:**

Alleen sind nicht betroffen.

#### **Gehölzschutz:**

Innerhalb der Ergänzungsfläche A1 **befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzstreifen)**, deren Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Änderung gemäß Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung – BaumSchVO LK SPN) verboten ist.

Der Gehölzstreifen als biotopvernetzendes Strukturelement und der angrenzende feldholzähnliche Baumbestand am Friedhof sollen erhalten bleiben. Der Gehölzbestand wird als Grünfläche festgesetzt. Unvermeidbare Gehölzentnahmen bedürfen einer Genehmigung der uNB und sind unter Beachtung des § 39 und § 44 BNatSchG im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

#### **Biotopschutz**

Im Satzungsbereich ist kein geschütztes Biotop ausgewiesen.

#### **Artenschutz- Nist-, Brut- und Lebensstätten:**

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG).

Ein Bauleitplan (hier die Ergänzungssatzung) kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug.

Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Bei zulässigen Eingriffen gelten die Zugriffsverbote nur in Bezug auf europarechtlich geschützte Arten und nationale „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 und 2 BNatSchG.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen können innerhalb der Ergänzungsfläche A 1 und der näheren Umgebung neben den vorkommenden Allerweltsarten (Kulturfolgern) potenziell streng geschützte Tierarten (Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse) vorkommen. Während der Begehungen wurden keine Reptilien (Zauneidechsen) beobachtet. Der Gehölzstreifen dient für strukturgebundene Fledermausarten als Leitlinie zwischen den Nahrungsräumen oder Quartieren sowie als Nahrungshabitat. Habitatbäume für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Die Feldlerche kommt im Bereich der Ackerbrache außerhalb der Ergänzungsfläche vor. Sie hält Abstand zu Gehölzstrukturen.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von ökologisch wertvollen Lebensräumen, Regelungen zu Bauzeiten, Bauverfahren) kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind.

**Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Grundsätzlich sind der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.**

### 3.2.2 Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Sind auf Grund einer Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ein Eingriff liegt nach § 14 BNatSchG 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. Mit der Bebauung und Nutzungsänderung sind bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden.

In der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch ist der § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten. „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. 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.“ (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

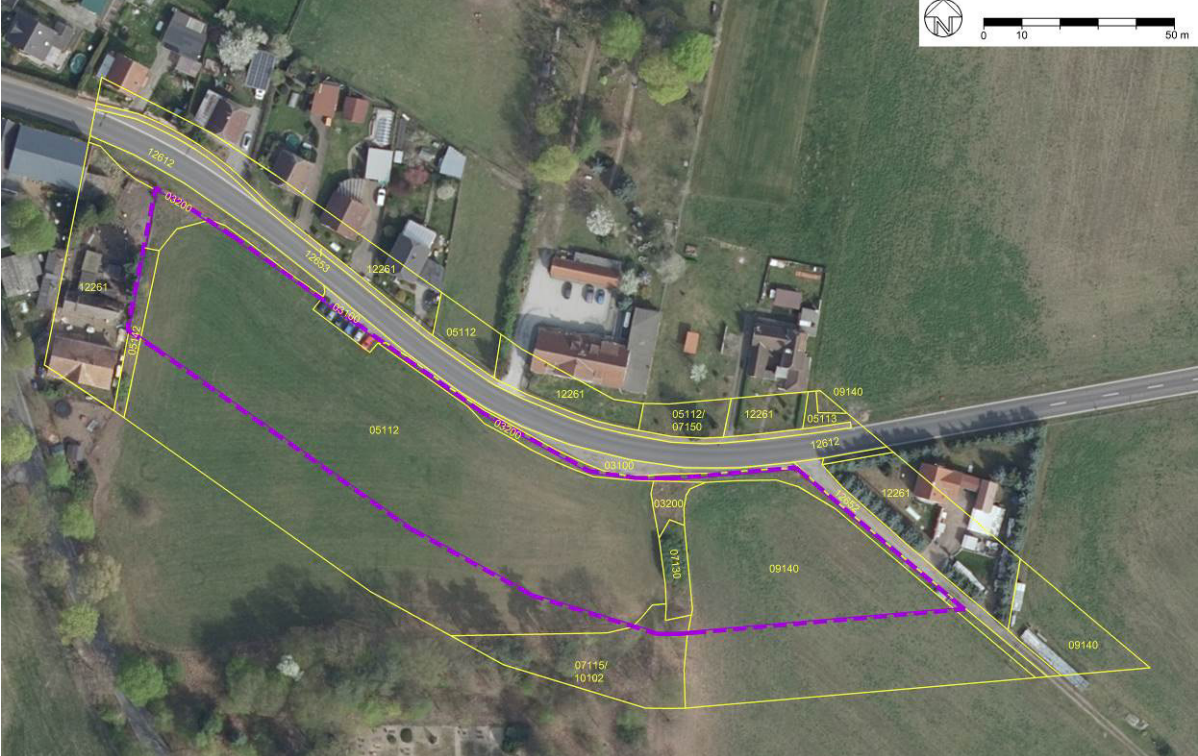
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

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)

Im Rahmen von Geländebegehungen und Auswertung von Luftbildern wurden die vorkommenden Biotoptypen im Gebiet erfasst. Die Bestimmung und Codierung erfolgte nach der „Liste der Biotoptypen unter besonderer Beachtung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie Angaben zur Gefährdung (vorläufige Rote Liste der Biotoptypen)“, Stand 2024 vom Landesumweltamt Brandenburg. Des Weiteren werden die vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) und dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) bereitgestellten Geodaten berücksichtigt.

Beschreibung und Bewertung		
Bestand	Umweltwirkungen/-auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A)
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ruhige Lage am Siedlungsrand,</li> <li>- nördlich, westlich und östlich Wohnbebauung vorhanden</li> <li>- Erschließungsstraße vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Wohnbebauung mit temporärer baubedingter Lärm- und Staubbelastung, sehr geringen erhöhtem Verkehrsaufkommen</li> <li>- geringe nutzungsbedingte Emission (Lärm, Verkehr, Abgase)</li> </ul> <p>⇒ keine erhebliche Beeinträchtigung, eine Verschlechterung Ausgangszustand ist nicht zu erwarten, die Wohnqualität wird nicht beeinträchtigt</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des Feldgehölz ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- lockere Bebauung mit Wohnhäusern</li> </ul> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgleichspflanzungen</li> <li>- innere Durchgrünung, landschaftsgerechte Einbindung</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtfläche 7868 m<sup>2</sup></li> <li>- Siedlungsrand entlang Schulstraße</li> <li>- Wiese, Ackerbrache, Gehölzstreifen, Gras- und Ruderalfluren</li> <li>- Erschließung vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und anlagebedingte Versiegelung / Überbauung</li> <li>- Nutzungsänderung 7.472 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>⇒ keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von siedlungsnahen bereits erschlossenen Flächen</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof (396 m<sup>2</sup>) = Festsetzung als Grünfläche</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Einbeziehung der Landwirte</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser (Grundwasser – GW)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupteinzugsgebiet: Tagebau (bergbauliche Vorbelastung)</li> <li>- Teileinzugsgebiet: Tagebau Welzow Süd</li> <li>- Gespannte Verhältnisse des Grundwasserleiters</li> <li>- Grundwasserdruckhöhe (2015): 98 – 99 m ü. NN</li> <li>- GW-flurabstand: &gt;15 m u. GOK (sickerwasserbestimmt)</li> <li>- geringe Grundwasserneubildung 155 mm/a (1991 – 2020)</li> <li>- geringe GW-Verschmutzungsempfindlichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und anlagebedingte Versiegelung / Überbauung / Überformung / Verdichtung / Auf- und Abtrag</li> <li>- Bau- und nutzungsbedingte Schadstoffeinträge dadurch Veränderung der Regulationsfunktion (quantitativ und qualitativ) in Hinblick auf Speicher- und Pufferleistung Grundwasserneubildung und abiotischer Standortqualität,</li> <li>- Veränderung der Produktions- und Lebensraumfunktion</li> </ul> <p>⇒ keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Vorortversickerung von Niederschlägen oder Nutzung als Brauchwasser</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</li> </ul>

Beschreibung und Bewertung		
Bestand	Umweltwirkungen/-auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A)
<b>Schutz Geologie / Boden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundmoränenbildung</li> <li>- Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen</li> <li>- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sand, fein- bis grobkörnig, geringe oder keine Kiesbeimengungen des Pleistozäns, Saale-Kaltzeit, "Warthe"-Stadium)</li> <li>- sickerwasserbestimmte Sande (podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden) überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig (Geschiebelehm über Sand)</li> <li>- bergbauliche Beeinflussung</li> <li>- <b>Lebensraumfunktion:</b> Biotopentwicklungspotenzial: mittel Ertragspotenzial: gering</li> <li>- <b>Speicher-/Reglerfunktion:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserspeicherkapazität: gering</li> <li>- Wasserdurchlässigkeit: hoch</li> <li>- Nährstoffvorrat: gering</li> <li>- Bindungsvermögen für org./anorg. Schadstoffe: gering</li> <li>- Filter und Puffer: gering</li> </ul> </li> <li>- <b>Archivfunktion:</b> gering</li> </ul> <p>⇒ <b>Boden von allgemeiner Bedeutung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch bau- und anlagebedingte Versiegelung / Überbauung / Überformung / Verdichtung / Auf- und Abtrag</li> <li>- Neuversiegelung (7.472 m<sup>2</sup> bei GRZ 0,4 = <b>max. 2989 m<sup>2</sup></b>)</li> <li>- Änderung der Oberflächenform, des Bodenwasserhaushaltes,-gefüges</li> <li>- Veränderung des Bodenchemismus durch Bodenkontamination / Schadstoffeinträge (Baumaschinen, nutzungsbedingt)</li> </ul> <p>⇒ mittlere Beeinträchtigung</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,</li> <li>- Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>- Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen</li> <li>- separate Gewinnung von Ober- und Unterboden und ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung</li> <li>- sachgemäßer Umgang mit gefährdenden Stoffen</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> </ul> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern</li> <li>- innere Durchgrünung - Anlage von Grünflächen</li> <li>- landschaftsgerechte Einbindung</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima u. Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontinentalklima</li> <li>- Kaltluftstehungsgebiet (Acker, Grasflur)</li> <li>- Gehölze – Frischluftrezeuher, Filter = klimaausgleichend</li> <li>- angrenzende Wohnbebauung (geringe klimatische Beeinträchtigung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung/Überbauung, Entfernung von verdunstungsrelevanten Strukturen: dadurch Veränderung der chemischen und/oder physikalischen Beschaffenheit der Luft, der Luftfeuchte, der Regulationsfunktion (Temperaturausgleich, Luftaustauschprozesse, Ein-/Abstrahlung, Windverhältnisse) der Lebensraumfunktion</li> <li>- Belastung mit Schadstoffen, Staub</li> <li>- Temperaturerhöhung (Wärmeinseln)</li> <li>- Lichtverschmutzung</li> </ul> <p>⇒ geringe Veränderung des Mikroklimas</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von siedlungsnahen Flächen</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- Errichtung von effizienten Gebäuden</li> <li>- Minimierung der Lichtverschmutzung (Beachtung der Lichtleitlinie)</li> </ul> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern,</li> <li>- Innere Durchgrünung</li> <li>- landschaftsgerechte Einbindung</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild / Erlebniswert</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- NR: Lausitzer Becken und Heideland, Cottbuser Sandplatte</li> <li>- siedlungsnahes Offenland (Ackerbrache, Grasflur), angrenzende Wohnbebauung</li> <li>- landschaftsprägend: Gehölzstreifen, Friedhof mit Gehölzbestand im Süden</li> <li>- Relief: flach</li> <li>- Bewertung hinsichtlich Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Erlebniswirksamkeit: mittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau- und anlagebedingte Versiegelung / Überbauung / Überformung,</li> <li>- Beeinträchtigungen durch landschaftsuntypischen Oberflächenformen, Disharmonie (Größe, Material, Farbgestaltung)</li> <li>- Beseitigung/Veränderung von Landschaftsstrukturen und -elementen</li> <li>- Lärm- und stoffliche Emissionen</li> <li>- Störung der Erlebbarkeit</li> <li>- Beeinträchtigung räumlich-funktionaler Beziehungen</li> </ul> <p>⇒ geringe Beeinträchtigung</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Inanspruchnahme vom erschlossenen Siedlungsrand</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- Straßen begleitende lockere der Umgebung angepasste Bebauung</li> </ul> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern</li> <li>- innere Durchgrünung</li> <li>- landschaftsgerechte Einbindung</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Baudenkmäler vorhanden</li> <li>- westlich der A1-Fläche vorhandenes Bodendenkmal 120163</li> <li>- landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese, Ackerbrache)</li> <li>- Friedhof mit Gehölzbestand im Süden</li> </ul>	<p>⇒ geringe Beeinträchtigung</p>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Inanspruchnahme vom erschlossenen Siedlungsrand mit Bautiefe 30 m ab Leitungsrecht</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölz-ähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- Einbeziehung der Landwirte</li> </ul>

Beschreibung und Bewertung		
Bestand	Umweltwirkungen/-auswirkungen	Vermeidungs-, Minimierungs- (V) und Ausgleichsmaßnahmen (A)
<b>Arten und Biotope, biologische Vielfalt</b>		
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- straßenbegleitend, vegetationsarme, -freie Fläche (03100): Bankett anthropogen geprägt – gering wertig</li> <li>- ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur (03200) – ruderalisierter Straßenrand, Saum entlang des Gehölzstreifens (aus Gräsern, Ruderalgesellschaften und Ackerwildkräuter, Brombeeraufwuchs) - mittelwertig</li> <li>- Frischwiese (05112): Mähwiese (Glatthaferwiese), stellenweise mit Halb- und Trockenrasenarten – mittel wertig</li> <li>- ruderalisierte Frischwiese (05113)</li> <li>- Kraut- und Staudensaum zwischen Wohngrundstück und Wiese entlang des Zaunes und des Gehölzstreifens, ruderalisiert (05142) - mittel wertig</li> <li>- Gehölzstreifen (07130) (Ahorn, Aspe, Brombeere, Eiche, Flieder, Schneebeere, Rose), sukzessiv, verwildert – mittel wertig</li> <li>- Ackerbrache (09140) - mittelwertig</li> <li>- angrenzende Biotope: Feldgehölzähnlicher Baumbestand im Siedlungsbereich (07115) zwischen Wiese und Friedhof (10102), Einzelhausbebauung (12261), unbefestigter Weg (12652), teilversiegelter Weg (12653), Asphaltstraße (12612)</li> </ul> <p>Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachweis von Allerweltsarten, Kulturfolgern u.a. Amsel, Feldlerche, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Ringeltaube, Rauchschnalbe, Star, Stieglitz</li> <li>- kein Nachweis der Zauneidechse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bau-, anlage-, nutzungsbedingt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung, Überbauung, Ab-/Auftrag, Überformung</li> <li>- Vegetationsentfernung (Ackerbrache 1897 m<sup>2</sup>, Frischwiese 5287 m<sup>2</sup>, Gras-/Ruderalfluren)</li> <li>- Einbringen von nicht standortgerechten Arten</li> <li>- Schadstoffeinträge</li> <li>- optische und akustische Störung (Licht, Lärm)</li> <li>- Frequentierung von Lebensräumen</li> </ul> </li> <li>- Verlust von Lebensräumen, Standortveränderung, Veränderung des Artenspektrums</li> </ul>	<p>V</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>- Inanspruchnahme vom erschlossenen Siedlungsrand mit Bautiefe 30 m</li> <li>- Erhalt des Gehölzstreifens und des feldgehölzähnlichen Bestandes am Friedhof</li> <li>- Insektenfreundliche Beleuchtung (Lichtleitlinie Brandenburg)</li> <li>- Bauzeitenregelung</li> <li>- Vermeidung von Vogelschlag durch angepasste Bauweisen <a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroeschuere_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroeschuere_2022_D.pdf</a></li> </ul> <p>A</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern</li> <li>- innere Durchgrünung</li> <li>- landschaftsgerechte Einbindung</li> </ul>

**Für die Ergänzungsfläche sind folgende Zielsetzungen maßgebend:**

- Oberste Priorität besitzt die Schadensvermeidung
- Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen der Bauvorhaben auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung wertvoller Biotopflächen oder Teile dieser Flächen
- Schutz von Pflanzen und Tierarten
- Gewährleistung einer landschaftlichen Einbindung
- Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind (siehe Hinweise):**

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden § 1a und § 202 BauGB
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß
- Versickerung von Niederschlägen vor Ort oder Nutzung als Brauchwasser
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen etc.
- Verwendung von standortgerechten einheimischen Arten
- Artenschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Schutz von Fortpflanzungs-, Lebens und Ruhestätten)
- Erhalt von geschützten Landschaftsbestandteilen
- Baumschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße

**Ausgleichsmaßnahmen (siehe Festsetzungen unter Nr. 2 und Begründung unter Punkt 2.4):**

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe nicht erheblich sind.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, die der Verursacher durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Begrünung unbebauter Grundstücksflächen zu kompensieren hat.

<b>Ergänzungsbereich 1 – Schulstraße A1</b>		
<b>Eingriff</b>		<b>Ausgleich</b>
Bodenversiegelung	7472 m <sup>2</sup> bei GRZ 0,4 = max. 2898 m <sup>2</sup>	- 1 Baum / 50 m <sup>2</sup> versiegelter / überbauter Fläche, - je 1 m <sup>2</sup> versiegelter / überbauter Fläche Anlage von 2 m <sup>2</sup> Gehölzfläche und / oder - je 1 m <sup>2</sup> versiegelter / überbauter Fläche Anlage von 3 m <sup>2</sup> extensiv gepflegten Kraut-, Staudensäumen
Entfernung von Vegetation, Standortveränderung	7472 m <sup>2</sup>	- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (4483 m <sup>2</sup> ) - Erhalt, Ergänzungspflanzung Gehölzstreifen (396 m <sup>2</sup> )

Die Pflanzmaßnahmen wirken multifunktional.

Neben der positiven landschaftsästhetischen Wirkung (Gliederung des Gebietes, Erhöhung der Lebensqualität und des Wohlempfindens) wirken die Grünbereiche, insbesondere die Bäume und Sträucher, Klima ausgleichend (Beschattung, Temperaturregulierung, Produktion von Sauerstoff, Schadstofffilter, Verdunstung, Luftzirkulation etc.) und positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Gehölze wirken der Wind- und Wassererosion entgegen. Der Boden trocknet nicht so schnell aus.

Durch den Eintrag organischer Substanz, wie Blätter und abgestorbene Wurzeln wird das Bodenleben gefördert und die Bodenfruchtbarkeit verbessert. Bäume und Sträucher durchlüften den Boden und binden Nährstoffe. Sie speichern Wasser und reduzieren dadurch den Oberwasserabfluss.

Ebenso wirken Blühwiesen, Kraut- und Staudensäume positiv auf den Boden-Wasserhaushalt und das Klima. Sie bereichern die Landschaft mit Farben und Düften, was sowohl für Menschen als auch für Tiere ansprechend ist.

Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen entsteht ein Mosaik an Kleinstlebensräumen. Diese bieten Nahrung, Rückzugsräume und Niststätten für Vögel, Insekten, Reptilien und Kleinsäuger. Die Arten- und Strukturvielfalt, Biodiversität verbessert sich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auf dem Grundstück auszugleichen.

Nur bei erhöhtem Kompensationsbedarf und in Abstimmung mit der uNB sind ggf. Ersatzmaßnahmen auf anderen Grundstücken oder Ausgleichszahlungen möglich.

### **3.3 Gewässerschutz**

#### **Gewässerschutz**

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen und Bauwerken in und an Gewässern II. Ordnung, die sich in einem Abstand bis zu fünf Meter von der Uferlinie landeinwärts befinden, bedarf gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Entscheidung durch die untere Wasserbehörde. Dazu gehören u. a. auch Einfriedungen (Zäune). Verrohrte Gräben dürfen nicht überbaut werden.

Aktuell befinden sich innerhalb der Ergänzungsfläche A1 bzw. in unmittelbarer Umgebung keine Gewässer I. und II. Ordnung.

#### **Wasserschutzgebiet**

Die Ergänzungsfläche A1 befindet sich nicht innerhalb von per Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebieten.

### **3.4 Immissionsschutz und Altlasten**

Durch vorhandene oder zulässige Nutzungen können Emissionen entstehen, die gegenüber benachbarten Nutzungen zu Immissionen führen:

- Lärm-, Schmutz-, Staub-, Schadstoffimmissionen durch Industrie und Gewerbe liegen nicht vor.
- Geruchsmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe treten nicht auf.
- Relevante Lärmimmissionen durch angrenzende klassifizierte Straßen auf die angrenzenden Grundstücke sind nicht zu erwarten.
- Im Einzelfall ggf. erforderliche Vorsorgemaßnahmen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu prüfen und festzulegen.

Erhebliche schädliche Immissionen aus der Ergänzungsfläche A1 auf benachbarte Flächen bzw. Immissionen aus benachbarten Flächen und Nutzungen auf die Ergänzungsfläche A1 sind nicht zu erwarten.

Für die Ergänzungsfläche A1 sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gemäß BBodSchG verzeichnet.

### **3.5 Bergbau/ Altbergbau**

Die Ergänzungsfläche A1 der Satzung liegt

- nicht innerhalb einer Bergbauberechtigung
- nicht innerhalb eines Abschluss-, Haupt- oder Rahmenbetriebsplanes Bergbau
- nicht innerhalb von Baubeschränkungsgebieten
- nicht innerhalb von Flächen unter Bergaufsicht.

Betriebsstätten des Bergbaus sind nicht betroffen.

Die Ergänzungsfläche A1 der Satzung liegt im aktuellen wasserwirtschaftlichen Einflussbereich des Bergbaus (Tagebau Welzow-Süd) sowie des Altbergbaus. Durch Änderungen bzw. Beendigung der bergbaulichen Nutzung, durch Bergbausanierung, Wegfall der Grundwasserabsenkungen und Flutung von Tagebaubereichen erfolgt hier zukünftig ein Wiederanstieg des Grundwassers. Dieser erhöhte Grundwasserstand ist bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

LBGR und LEAG werden im Verfahren beteiligt.

### **3.6 Kampfmittel/ Fundmunition**

Die Beteiligung des Zentraldienstes der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt im Verfahren. Ein Kampfmittelverdacht ist voraussichtlich nicht vorhanden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

### **3.7 Denkmalschutz**

#### **Bodendenkmale:**

Die Ergänzungsfläche A1 selbst liegt nicht innerhalb eines klassifizierten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals. Sie grenzt jedoch am westlichen Rand an ein geschütztes Bodendenkmal.

Dieses betrifft die angrenzenden Flurstücke 72 und 73 sowie nördlich und westlich und südlich daran angrenzende Flächen.

Ortsfestes Bodendenkmal:

Nr. 120 163

„Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“

Alle Erdarbeiten bzw. in den Boden eingreifenden Bauvorhaben innerhalb der Flächen des Bodendenkmals bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer vorherigen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Verhaltensregeln allgemein bei Auffinden von Bodendenkmalen bzw. Bauteilen und Gegenständen wird in den Hinweisen (Plandokument) hingewiesen.

Da die Ergänzungsfläche A1 nicht direkt im Bodendenkmalbereich, jedoch unmittelbar angrenzend liegt, ist auf die Regelungen des Bodendenkmalschutzes hinzuweisen.

#### **Baudenkmale/ Einzeldenkmale:**

Innerhalb der Ergänzungsfläche 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.

### **3.8 Landwirtschaft**

Durch die Bebauung der Ergänzungsfläche A1 wird landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme erfolgt moderat (Tiefe der Baugrundstücke) und unter dem Aspekt der Innenverdichtung des Ortes als straßenbegleitende Ergänzungsbebauung (alternativ zur Inanspruchnahme großer externer Flächen).

Der landwirtschaftliche Nutzer der Flächen wird in das Planungsverfahren einbezogen (Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB).

### **3.9 Leitungstrassen und Verkehrsflächen**

Alle innerhalb von Innenbereichsflächen verlaufenden, bereits bestehenden Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsnetze haben Bestandsschutz. Ggf. sind vor Erteilung von Baugenehmigungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern zu sichern. Dabei ist ausgehend von der Achslage der vorhandenen Leitung das Leitungsrecht in einer Breite entsprechend der technischen Vorschriften einzuräumen.

## **4. Sicherung der Erschließung - § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

#### ***Nachweis der gesicherten Erschließung:***

Neu herzustellende Grundstückszufahrten zur Ergänzungsfläche sind durch die Gemeinde zustimmungspflichtig (innerhalb der Ortsdurchfahrt) und hinsichtlich Lage, Abmessungen und Befestigungsart abzustimmen. Entsprechende Anträge sind zu stellen.

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. Hausanschlüsse sind kostenpflichtig für den Vorhabenträger.

#### ***Verkehr:***

Die Ergänzungsfläche A1 ist direkt über die vorhandene Erschließungsstraße „Schulstraße“ erschlossen. Die Schulstraße (als Teil der Ortsdurchfahrt Jehserig/Jazorki) ist als Landesstraße L52 klassifiziert. Straßenbaulastträger ist der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg.

Es sind aktuell keine Planungen für einen grundhaften Straßenausbau bekannt.

Wird seitens der Gemeinde bzw. vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Gehweg an der Südseite der Straße geplant, muss voraussichtlich die Straßenentwässerung angepasst werden (ggf. ersatzweise die Errichtung einer geschlossenen Fahrbahnenentwässerung).

Straßenbegleitgrün ist in einem Mindestabstand von 4,50 m zum befestigten Fahrbahnrand anzuordnen und per Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger zu regeln.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind durch den/die Bauherren neu herzustellen.

**Schmutzwasser:**

Netzversorgung LWG

Gemäß der § 66 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf Ergänzungsflächen sowie auf den freien, bebaubaren Grundstücksflächen im Ortsteil anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 Abs. 1 BbgWG Schmutz- und Niederschlagswasser und grundsätzlich getrennt abzuführen.

Der Ortsteil Jehserig/Jazorki insgesamt ist schmutzwasserseitig nicht über einen öffentlichen Kanal erschlossen. Es besteht gemäß Abwasserbeseitigungskonzept auch keine Absicht zur Errichtung einer zentralen Kanalisation. Die Schmutzwasserentsorgung ist daher gegenwärtig und zukünftig nicht durch zentrale Anlagen gesichert.

Die Behandlung und Entsorgung von Schmutzwasser ist durch private dezentrale Anlagen in Trägerschaft der Bauherren zu sichern.

**Niederschlagswasser:**

private dezentrale Anlagen

Gemäß der § 66 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf Ergänzungsflächen sowie auf den freien, bebaubaren Grundstücksflächen im Ortsteil anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen. Abwasser ist gemäß § 64 Abs. 1 BbgWG Schmutz- und Niederschlagswasser und grundsätzlich getrennt abzuführen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen soll auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächenhaft und oberflächlich versickert werden, sofern sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Sickerfähigkeit ist der unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren mit einem Bodengutachten nachzuweisen.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken so zu erfolgen hat, dass Gebäude und angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Der Abstand einer Versickerungsanlage zu Gebäuden sollte ca. fünf Meter sowie zu Grundstücksgrenzen zwei Meter betragen.

**Trinkwasser:**

Netzversorgung LWG

Südlich der Schulstraße verläuft auf privaten Flächen eine Trinkwasserversorgungsleitung, die die Grundstücke auf der Nordseite Schulstraße versorgt und auch zur Versorgung der Grundstücke innerhalb der Ergänzungsfläche A1 genutzt werden kann.

Die Trinkwasserversorgung des Standortes ist gesichert.

Hausanschlüsse sind rechtzeitig bei der LWG zu beantragen und neu herzustellen.

Im nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche werden mit Planzeichen und Textlicher Festsetzung Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt auch als Eintrag mit Planzeichen in der Planzeichnung.

Für Trinkwasserversorgungsleitung 100 AZ und deren Schutzbereich sind ausgehend von der südlichen Flurstücksgrenze Flurstück 59 (Straßenraum) in einer Breite von 5,0 m bis 10,0 m in südlicher Richtung Flächen mit Leitungsrechten zu belasten zugunsten des Versorgungsunternehmens LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG (siehe Planfestsetzung).

Zusätzlich sind für die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung 200 AZ und deren Schutzbereich im westlichen Teil der Ergänzungsfläche in einer Breite von 6,0 m Flächen mit Leitungsrechten zu belasten zugunsten des Versorgungsunternehmens LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG (siehe Planfestsetzung).

Die Festsetzung sichert einen Mindestabstand baulicher Anlagen von 2,0 m bzw. 3,0 m zur Leitungstrasse gemäß DVGW-Regelwerk, ABl W 400-1.

Die Festsetzung gilt auch für die Errichtung von Garagen, Terrassen, Carports, massiven Zaunanlagen (mit Mauersockel), Mauern, Erdwällen, abflusslosen Sammelgruben, Regenwasserspeicher, usw. Einfache Zaunanlagen dürfen nicht direkt auf der Leitungstrasse errichtet werden.

Die Leitungstrassen unterliegen im Bestand unabhängig von Leitungsrechten der Duldungspflicht. Die Sicherung in Form von Dienstbarkeiten für Leitungsrechte wird erforderlich, sobald eine bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgt. Bereits bestehende Dienstbarkeiten sind zu beachten. Eventuell darüber hinaus gehende notwendige Sicherheitsabstände zu Leitungstrassen (insbesondere bei Abweichungen im tatsächlichen Leitungsverlauf gegenüber den vorliegenden Informationen) sind individuell je Grundstück zu berücksichtigen.

**Löschwasser:** Stadt Drebkau/Drjowk + Netz LWG

Gemäß Stellungnahme der LWG vom 17.05.2024 kann für den Grundschutz aus den Wasserversorgungsanlagen der LWG kein Löschwasser bereitgestellt werden. Eine (langsame) Befüllung von Löschwasserspeichern ist möglich.

Für den Grundschutz WA/WR (Allgemeines/Reines Wohngebiet) gilt:

Bis 3 Vollgeschosse	GFZ bis 0,7*	Gefahr der Brandausbreitung klein**
Löschwassermenge 48 m <sup>3</sup> /h, für 2 Stunden		
Mehr als 3 Vollgeschosse	GFZ bis 1,2	Gefahr der Brandausbreitung klein**
Löschwassermenge 96 m <sup>3</sup> /h, für 2 Stunden		

\*Aus der Umgebung abgeleitet (Einfügungsgebot) ist von einer GFZ unter 0,7 bei maximal 2 Vollgeschossen auszugehen.

\*\*Gebäude-Umfassungen F30, F60 bzw. F90 und harte Bedachung sind bei Neubau grundsätzlich zu erwarten.

Für die Abdeckung der benötigten Löschwassermenge zur Fläche A1 sind somit grundsätzlich zusätzliche Anlagen (z.B. Flachspiegelbrunnen mit Hydrant, Löschwasserspeicher) für eine Löschwasserbereitstellung notwendig.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung durch zusätzliche Anlagen ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben zu führen.

**Elektroenergie:** Netzversorgung MITNETZ

Nördlich der Schulstraße innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und möglicherweise auch innerhalb von privaten Flächen verlaufen als Leitungsbestand Niederspannungskabel.

Im Bereich Schulstraße ist somit ein öffentliches Netz Elektroenergie vorhanden.

Die Elektroenergieversorgung des Standortes kann gesichert werden.

Hausanschlüsse sind rechtzeitig bei der MitNetz zu beantragen und neu herzustellen.

**Erdgas:** kein zentrales Netz

Im Bereich Schulstraße ist keine öffentliche Erdgasversorgungsleitung vorhanden.

Die Wärmeversorgung beruht derzeit auf dezentralen Lösungen.

Die Wärmeversorgung für Neubauvorhaben ist durch private Anlagen sicherzustellen.

**Kommunikation:** Netzversorgung Telekom  
Netzversorgung Deutsche Glasfaser

Die Kommunikationsversorgung aller potenziellen Baustandorte kann über bestehende und neu zu errichtende Anlagen der Telekom bzw. des Anbieters Deutsche Glasfaser gesichert werden. Für die Versorgung der neu zu bebauenden Flächen/ Ergänzungsflächen können Baumaßnahmen erforderlich werden.

**Müll- und Abfallentsorgung:** Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Spree-Neiße

Die Abfall- Entsorgung aller potenziellen Baustandorte erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße und der entsprechenden Gebührensatzung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße. Hinweise zum Abfallrecht für Bau- und Nutzungsphase sowie zu konkreten Bedingungen der Abfallentsorgung in der späteren Nutzung der Flächen sind nicht Gegenstand der Satzung.

Alle Belange der Abfallentsorgung (auch während der Bauzeit von Erschließungsanlagen und privaten Bauvorhaben) sowie die technischen Voraussetzungen und Parameter für die Abfallentsorgung sind im Zuge der Genehmigungsverfahren mit dem Entsorger abzustimmen.

## 5. Verfahren und Termine

Aufstellungsbeschluss StVV	23.04.2024
Voranfrage LK-SPN, LWG, MitNetz	24.04.2024
Stellungnahme LK-SPN	21.05.2024
Stellungnahme MitNetz	13.05.2024
Stellungnahme LWG	17.05.2024
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (Amtsblatt)	25.05.2024 (Nr. 12/ 2024)
<b>Entwurf</b>	<b>11.04.2025</b>
Entwurfs- und Offenlagebeschluss StVV	27.05.2025
Beteiligung Öffentlichkeit Bekanntmachung Offenlage Amtsblatt	durch Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB xx.xx.2025 (Nr. xx/ 2025)
Beteiligung TÖB Anschreiben TÖB per Email	durch Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB xx.xx.2025
Offenlage Entwurf	vom xx.xx.2025 bis einschl. xx.xx.2025
Liste Einsichtnahme Bürger Liste Stellungnahmen TÖB	xx.xx.2025 xx.xx.2025
Abwägungsvorlage Abwägungsbeschluss StVV	xx.xx.2025 xx.xx.2025
Satzung/ Bekanntmachungsfassung Satzungsbeschluss StVV	xx.xx.2025 xx.xx.2025
Mitteilung Abwägungsergebnis	xx.xx.2025
Bekanntmachung Satzung Amtsblatt Anzeige an LK-SPN und Landesplanung	xx.xx.2025 (Nr. xx/ 2025) xx.xx.2025