

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
nach § 12 BauGB
"Erweiterung Zimmerei Hannusch"
Drehnow



BEGRÜNDUNG

Entwurf

IMPRESSUM

VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 12 BauGB
"Erweiterung Zimmerei Hannusch "
Drehnow

PLANSTAND: Entwurf Januar 2019

PLANGEBER: **Amt Peitz**
für die Gemeinde Drehnow
Schulstraße 6

03185 Peitz

Tel.: 035601 – 38 160

VERFASSER: **Entwurfs-und Planungsbüro GmbH**
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229
Fax: 035601 -339001
E-Mail: info@epb-peitz.de

**BETEILIGTE
FACHPLANER:** **Landschaft – Park - Garten**
M. Petras
Hauptstraße 42

03116 Drebkau – OT Leuthen

Tel.: 035602 -22097
Fax: 035602 -22096
E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

INHALTSVERZEICHNIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Zimmerei Hannusch"

1.0. Vorbemerkungen/ Allgemeines	4
1.1. Lage in der Gemeinde.....	4
1.2. Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.4. Rechtsgrundlagen	7
2.1. Regionale Bindungen	9
2.2. Angaben zum Plangebiet	10
2.3. Bisherige Struktur und Funktion	10
2.4. Erschließung	10
2.5. Stadttechnik	10
3.0. Rechtsverbindliche Festsetzungen	11
3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
3.3. Grünordnerische Festsetzungen	15
4.0. Hinweise	18
5.0. Nachrichtliche Übernahme	18

1.0. Vorbemerkungen/ Allgemeines

1.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Bereich der Ortslage Drehnow, in unmittelbarer Nähe vom zentralen Ortskern des Straßen- und Angerdorfes. Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an vorhandene Wohnbebauung mit rückwärtig landwirtschaftlich geprägten Höfen und vorhandener Tierhaltung an. Nördlich der Plangrenze befindet sich die Hauptstraße mit seitlich gelegenem Dorfanger und südlich des Plangebietes grenzen Acker- und Wiesenlandschaften bis zur Malxe an das Plangebiet.

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung

Ziel der beabsichtigten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück, verbunden mit einer beabsichtigten Nachnutzung der Bestandsgebäude der ehemaligen LPG im Rahmen einer notwendigen Nutzungsänderung zur Erweiterung der bestehenden Zimmerei Hannusch.

Mit der Realisierung der Planung soll einem ortsansässigen Unternehmen eine langfristige Standortsicherung für den laufenden Betrieb unter wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Darüber hinaus findet eine insgesamt Aufwertung des brachliegenden Standortes in unmittelbarer Ortskernnähe statt, welche durch die Gemeindevertretung und die Bürger im Ort begrüßt und unterstützt wird.

Weiterhin steht im Focus der Planung die Erreichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planentwurfs wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage zur Begründung beigelegt wurde. Die im Rahmen der Gutachtens vorgenommene Beurteilung dient der Aufklärung von schallschutztechnischen Sachverhalten als Grundlage für pflichtgemäße Ermessungsentscheidungen durch den Entwurfsverfasser für den zu stellenden Bauantrag nach Abschluss des B-Planverfahrens.

Für die Gemeinde Drehnow gibt es keinen gültigen Flächennutzungsplan.

Mit der Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfolgend aufgeführten Nutzungsinhalte verbunden mit dem im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen geschaffen werden:

Sanierung der bestehenden Stallanlage angrenzenden an die Rückfront der vorhandenen Scheune zur zukünftigen Abbundhalle der Zimmerei mit erforderlichen Nebenanlagen wie Unterstellplatz und überdachten Freilagerflächen zur Holzlagerung



Ansicht der Stallanlage von Westen

Erhaltung und Sanierung der vorhandenen Scheune als Unterstand für die auf dem Grundstück befindliche Kleintierhaltung auf der privaten Grünfläche



Ansicht der vorhandenen Scheune von der Hauptstraße

- Baufeld zur Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber bzw. einer mit dem Betrieb in Verbindung stehenden Person

Mit den beabsichtigten Planungszielen und -inhalten wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung des brachliegenden Standortes und eine raumverträgliche Einbindung in die gewachsene Ortschaft der Gemeinde Drehnow erzielt.

1.3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bauleitpläne sind in Verantwortung der Kommunen aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Innenbereich zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Erhaltung des vorhandenen Gewerbes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird demnach auf der Grundlage des § 12 BauGB erstellt.

1.4. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), in Kraft getreten am 01. Juli 2016.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I, S. 2490) geändert worden ist.
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, Nr. 7, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zu Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 des Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) in der Fassung vom 06. Juni 1997. (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32).
- Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007

2.0. Planungsrahmen/ Bisherige Struktur

2.1. Regionale Bindungen

Regionalplan:

Die Grundzüge und Ziele der Regionalplanung werden eingehalten

Landesplanung und Raumordnung

Die dargelegte Planungsabsicht steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Drehnow existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP).

Schutzbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in vorhandenen Schutzbereichen.

Übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Planungen anderer Planungsträger, die das Plangebiet betreffen sind nicht bekannt.

Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Drehnow

Es gibt keine laufenden oder bestehenden Planungen in der Gemeinde Drehnow, die zu beachten sind.

Bestehende und laufende Planungen von Nachbargemeinden

Es gibt keine bekannten, laufenden oder bestehenden Planungen von Nachbargemeinden, die zu beachten sind. Die Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsichten nicht tangiert.

2.2. Angaben zum Plangebiet

- Landkreis: Spree-Neiße
- Gemarkung: Drehnow
- Flur: 1
- Flurstück: 268 anteilig; 537
- Plangebietsgröße: ca. 0,6 ha
- Postanschrift: 03185 Drehnow
Hauptstraße 84

2.3. Bisherige Struktur und Funktion

Die im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehene Fläche wurde bis Ende der 1980er Jahre als landwirtschaftlich genutzter Hof mit Tierhaltung durch die LPG genutzt.

Auf dem bestehenden Gelände befindet sich eine Scheune mit rückwärtig angrenzendem Stall und einem Unterstand an der östlichen Grundstücksgrenze. Das vordere Bereich des Grundstücks ist in der Tiefe der angrenzenden Wohnbebauung unbebaut und soll durch das zukünftige Gewerbe auch nicht genutzt werden.

Hier soll die Möglichkeit zur Wohnnutzung für den Betriebsinhaber bzw. einem Angestellten des Betriebes geschaffen werden.

2.4. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – Hauptstraße - gegeben.

Elt-Versorgung

Die Elt-Versorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse sichergestellt. Für eine ggf. erforderliche Bedarfserhöhung, wird durch den Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH gestellt.

2.5. Stadttechnik

Ver- und Entsorgung (TW, SW)

Das Grundstück Hauptstraße 84 (Flurstück 268) ist an das öffentliche Trink- und Abwassernetz angeschlossen.

3.0. Rechtsverbindliche Festsetzungen

3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die gewählten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Zielsetzungen der Planung.

Erläuterungen zum Inhalt der Nutzungsschablonen

Baugebiet Besonderer Nutzungszweck	
max. Firsthöhe	Dachform
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage: § 9 Abs. Nr. 1 BauGB

Es erfolgt eine konkrete vorhabenbezogene Festsetzung der Art der Bauflächennutzung für alle Baufelder im Plangebiet.

Es sind nur diejenigen Nutzungen innerhalb des jeweiligen Baufeldes zulässig, welches in der Nutzungsschablone ausgewiesen wurden.

Begründung:

Angesichts des Nutzungsbestandes im näheren Umfeld kann somit verhindert oder vorgebeugt werden, dass bei einer eventuellen Nachnutzung durch andere Betriebsarten immissionsschutzrechtliche Nachteile für die schützenswerte Umgebungsbebauung entstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Baufeld 1 auf 0,3 festgesetzt und für die Baufelder 2 und 3 auf 0,6.

Begründung:

Diese Festsetzung resultiert aus der Nutzungssituation und der Berücksichtigung der dörflichen Randlage sowie der vorherrschenden Bebauungsdichte in der Ortslage Drehnow. Eine so gering wie nötige Verdichtung soll angestrebt werden.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Begründung:

Weitere Überschreitungen sollen ausgeschlossen werden, um einen hohen Versiegelungsgrad zu vermeiden.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Geschosse, Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist mit 60.38 m (Höhensystem DHHN16) für das gesamte B - Plangebiet festgesetzt.

Begründung:

Festsetzung auf Grundlage: §§16 und 18 BauNVO)

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden zu können, werden die Höhen der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhen bestimmt.

In Anlehnung an die vorherrschende Bebauung sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe die absolute Höhenbegrenzung vorgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22-23 BauNVO

3.1. Bauweise

In den Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:

Baufelder 1- offene Bauweise

Begründung:

Bauweise (§ 22 BauNVO) Baufeld 1

Das geplante Wohnhaus, ist mit seitlichem Grenzabstand zu erreichen und unterschreitet die zulässige Gebäudelänge von 50 m.

Baufelder 2 – 3 abweichende Bauweise

Begründung:

Bauweise (§ 22 BauNVO) Baufeld 2 - 3

Die bestehenden Gebäude im Baufeld 2 und 3 (ehemaliger Stall mit angrenzender Scheune) sind ohne Grenzabstand untereinander errichtet worden und grenzen unmittelbar aneinander.

Die Gesamtlänge der Baufelder 2 und 3 beträgt mehr als 50 m.

3.2. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen bilden die maximal zulässigen Grenzen für die Außenwände der neu zu errichtenden Hauptgebäude.

Außerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Begründung:

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung an die vorhandenen Gebäudestrukturen auf dem Plangrundstück und der damit in Verbindung stehenden Neubebauung.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Festsetzung auf Grundlage:
§ 1 Abs. 4 BauNVO

4.1. Emissionskontingentierung

Emissionskontingente L_{ek}

Teilfläche TF ²⁾	Emissionskontingent L_{ek}¹⁾ (dB/m²) Tag / Nacht
TF 1	45/35
TF 2	60/45
TF 3	65/50
TF 4	74/59

¹⁾ L_{EK} entspricht: IFSP, L''_w

²⁾ Teilflächen des Plangebietes

Zur Beschreibung des zulässigen Emissionsverhaltens von Betrieben und der vorsorglichen Sicherung umweltrelevanter Belange in schutzbedürftigen Drittbereichen wurde im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens (siehe Anlage) eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage der DIN 45691 vorgenommen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Fassadengestaltung, Dächer und Werbeanlagen) für die Einbindung der Neubebauung in das Gesamortsbild getroffen worden.

1. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz, Holz oder Klinker auszuführen.

2. Dächer

Zulässig sind Dachformen gem. Nutzungsschablone.
Nebenanlagen können auch mit einem Flach- oder Pultdach errichtet werden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem/ bewegtem Licht.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Beschreibung der Festsetzungen für den Geltungsbereich

1. Allgemeine Maßnahmen

1.1. Zufahrt zum Grundstück

Die vorhandene Zufahrt ist die gemeinsame Zufahrt zum Eigenheim und der Zimmerei.

1.2. Befestigung der PKW-Stellflächen

PKW-Stellflächen am Eigenheim sind aus Schotterrasen, begrüntem Rasengitter oder großfugigem Ökopflaster herzustellen.

Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Stellflächen unzulässig.

1.3. Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen und der Dächer ist flächig in den Grünflächen zu versickern.

1.4. Einfriedungen

Die Einfriedungen sind als Latten- oder Stabmattenzaun, oder als Ziegelmauer mit Mauerwerkspfosten vorzunehmen.

Die geplante Streuobstwiese ist von Einfriedungen frei zu halten, sofern sie nicht als temporäre Viehweide genutzt wird.

2. Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen

2.1. Maßnahmenfläche - M1 Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Boden

*Anlegen einer Streuobstwiese im Westen mit 6 Obstbäumen.
Die Artenauswahl ist aus der Hauptartenliste zu treffen.*

2.2. Maßnahmenfläche – M2 Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Landschaftsbild und Biotope

*Anpflanzen von 3 Obstbäumen im geplanten Garten des Baufeldes 1.
Die Artenauswahl ist aus der Hauptartenliste zu treffen.*

2.3. Maßnahmenfläche – M3 Maßnahme zur Minderung von Immissionen

*Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke mit insgesamt 72 m² mit insgesamt 25
Stück Sträuchern.
Die Artenauswahl ist aus der Hauptartenliste zu treffen.*

3. Festsetzungen zu Artenschutzmaßnahmen

3.1. Maßnahme – A1 Kompensation für den Eingriff in Ruderalbiotope durch den Einbau des Eigenheims

Es sind 2 Fledermausgroßraum- und Überwinterungshöhlen 1 FW im Baumbestand oder an den Gebäuden des Geltungsbereiches anzubringen.

4. Hauptartenliste

Artenliste Obstgehölze für Streuobstwiese

Apfel:

„Weißer Klarapfel“, „Baumanns Renette“, „Boikenapfel“, „Boskoop“, „Cox Orange“, „Danzinger Kantapfel“, „Goldparmäne“, „Grahams Jubiläum“, „Graue Renette“, „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“, „Zitronenapfel“, „Rheinischer Winterrambour“

Birne:

„Alexander Lucas“, „Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorenbirne“

Süßkirsche:

„Kassins Frühe“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Burlat“, „Große Prinzessinkirsche“, „Schneiders Spaäte Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Teickners Schwarze Herzkirsche“

Sauerkirsche:

„Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maikirsche“, „Schattenmorelle“

Pflaume:

Hauszwetsche, „Große Grüne Reneklode“, „Anna Späth“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkes Pflaume“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „President“, „Wangenheims Frühzwetsche“

Artenliste Laubgehölze allgemein für Heckenpflanzungen:

Bäume und Kleinbäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), **Schwarzerle** (*Alnus glutinosa*), (**Hainbuche** (*Carpinus betulus*), **Rotbuche** (*Fagus sylvatica*), **Gemeine Esche** (*Fraxinus excelsior*), **Walnuß** (*Juglans regia* „Franquette“ u. „Parisiene“), **Gewöhnliche Traubenkirsche** (*Prunus padus*), **Stiel-Eiche** (*Quercus robur*), **Silber-Weide** (*Salix alba*), **Eberesche** (*Sorbus aucuparia*), **Sommer-Linde** (*Tilia platyphyllos*), **Winter-Linde** (*Tilia cordata*), **Flatter-Ulme** (*Ulmus laevis*)

Sträucher:

Haselnuß (*Corylus avellana*), **Gemeiner Hartriegel** (*Cornus sanguinea*), **Sal-Weide** (*Salix caprea*), **Gewöhnlicher Schneeball** (*Viburnum opulus*), **Schwarzer Holunder** (*Sambucus nigra*), **Faulbaum** (*Frangula alnus*), **Essig-Rose** (*Rosa gallica*), **Hunds-Rose** (*Rosa canina*), **Himbeere** (*Rubus idaeus*), **Rote Johannisbeere** (*Ribes rubrum*), **Schwarze Johannisbeere** (*Ribes nigrum*), **Stachelbeere** (*Ribes uva-crispa*), **Pfaffenhütchen** (*Euonymus europaea*)

4.0 Hinweise:

Die unten genannten Maßnahmen können rechtlich nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan/Baurecht aufgenommen werden. Sie sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, der zwischen der Gemeinde Drehnow und dem Investor abgeschlossen wird.

I. Ökologische Baubegleitung

Auf Grund der Biotop- und Gebäudestruktur mit der Möglichkeit des Vorkommens an Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren sowie der anspruchsvollen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs ist eine Ökologische Baubegleitung als Überwachung zur Einhaltung der Festsetzungen und als fachliche Unterstützung des Investors einzusetzen. Die Ökologische Bauüberwachung mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen und bis zur Fertigstellung der Umnutzung der Altgebäude zu erfolgen.

II. Monitoring

Das Monitoring ist nach einem Zeitraum von 2 Jahren und von 4 Jahren nach Pflanzung der Streuobstwiese/Hecke durchzuführen.

Eine Mitteilung über die Wirksamkeit der Fledermausquartiere ist im 2. oder 4. Jahr bis spätestens Mitte Dezember an die uNB zu übermitteln.

III. Gehölze der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

III.1 Größe und Qualität der zu pflanzenden Bäume

Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, sind 2-mal verpflanzt, der Stammumfang ist 12-14 cm und die Wurzeln sind in Ballen.

III.2 Anwuchs- und Entwicklungspflege

Die Pflanzungen sind 4 Jahre zu pflegen und bei Verlusten artgerecht zu ersetzen.

5.0 Nachrichtliche Übernahme:

a; Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines *geplanten* Hochwasser-Risikogebietes entsprechend § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Um Schäden durch Hochwasser vorzubeugen, sind bauliche Anlagen gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, wesentlich zu ändern oder zu erweitern. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Bauplanung und Ausführung sowie bei der späteren Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Die jeweilige Ausführung liegt als private Hochwasservorsorge im allgemeinen Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. seines Planers. Zur individuellen Risikoabschätzung sind die Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL) zu berücksichtigen

b) Altlasten

Das beplante Grundstück (FS 268) ist im Kataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 unter der Reg.-Nr. 0119711051 als 90-er Stallanlage der Agrar-genossenschaft Turnow als Verdachtsfläche stofflich schädliche Bodenveränderung eingetragen.

c) Bodendenkmal

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen ortsfesten Bodendenkmales 120322 „Dorfkern und Gräberfeld der Bronzezeit (Drehnow)“. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) entsprechend.