

Gemeinde Schönwalde-Glien



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet II“ im Ortsteil Perwenitz

Begründung

Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Juli 2025

Gemeinde Schönwalde-Glien
Berliner Allee 7
14621 Schönwalde-Glien

Bearbeitung: regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Telefon: 030 / 789594-51
post@regioteam-berlin.de

mit (Umweltbericht und Grünordnungsplan)
Edel-Projekt GbR
Büro für Freiraum und Landschaftsplanung
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1. Einführung	4
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Landschaftsräumliche Einbindung	6
2.3 Bestandsnutzung	7
2.4 Erschließung	7
2.4.1 Verkehrserschließung	7
2.4.2 Mediierschließung	8
2.4.3 Entwässerung	9
2.5 Eigentum	9
2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten	9
2.7 Bodendenkmäler	9
3. Planungsbindungen	10
3.1 Landesplanung	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	10
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	11
3.1.3 Vorrang der Innentwicklung, Bodenschutzklausel, naturschutzrechtliche Agrarklausel	11
3.2 Regionalplanung	13
3.3 Landschaftsschutzgebiet	14
3.4 Flächennutzungsplan	16
3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	17
3.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
3.7 Gewässer	19
4. Planungskonzept	19
4.1 Ziele der Planung	19
4.2 Städtebauliches Konzept	19
5. Erläuterung der Festsetzungen	23
5.1 Baugebiete	23
5.2 Art der baulichen Nutzung	23
5.3 Verlagerung Entwässerungsgraben	28
5.4 Maß der baulichen Nutzung	29
5.5 Überbaubare Grundstücksfläche	29
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen	29
5.7 Grünfestsetzungen	30
5.7.1 Öffentliche Grünflächen	30
5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen	30
5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der privaten Grundstücke	31
5.7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
5.7.5 Erhalt gesetzlich geschützter Biotope	32
5.7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
5.7.7 Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
5.8 Immissionsschutz	35

5.9	Geh- und Fahrrechte	36
5.10	Sonstige Festsetzungen	36
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	37
5.12	Hinweise	37
6.	Auswirkungen der Planung	37
TEIL II – UMWELTBERICHT (VORENTWURF)		38
TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN		39
7.	Verfahren	39
7.1	Aufstellungsbeschluss	39
8.	Rechtsgrundlagen	39

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ im Ortsteil Perwenitz (im Folgenden ‚Plangebiet‘) liegt im Westen der Gemeinde Schönwalde-Glien südlich der bestehenden Ortslage des OT Perwenitz und östlich der Bundesautobahn A 10 (westlicher Berliner Außenring).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 37 ha, auf der etwa 26 ha Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt werden sollen. Es wird im Westen durch die Flächen der Bundesautobahn A 10 und im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet Perwenitz begrenzt. Im Osten folgt der Geltungsbereich dem östlichen Rand der bestehenden Alten Nauener Chaussee. Im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze etwa in westlicher Verlängerung der nach Osten abzweigenden Allee.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Perwenitz:

Flur 2 – Flurstücke 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58/4, 59/5, 83/4, 85/4, 115/4, 116/3, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129/1, 129/2, 130, 131/5, 151, 158, 159 und eine Teilfläche des Flurstücks 193

Flur 4 – eine Teilfläche des Flurstücks 169

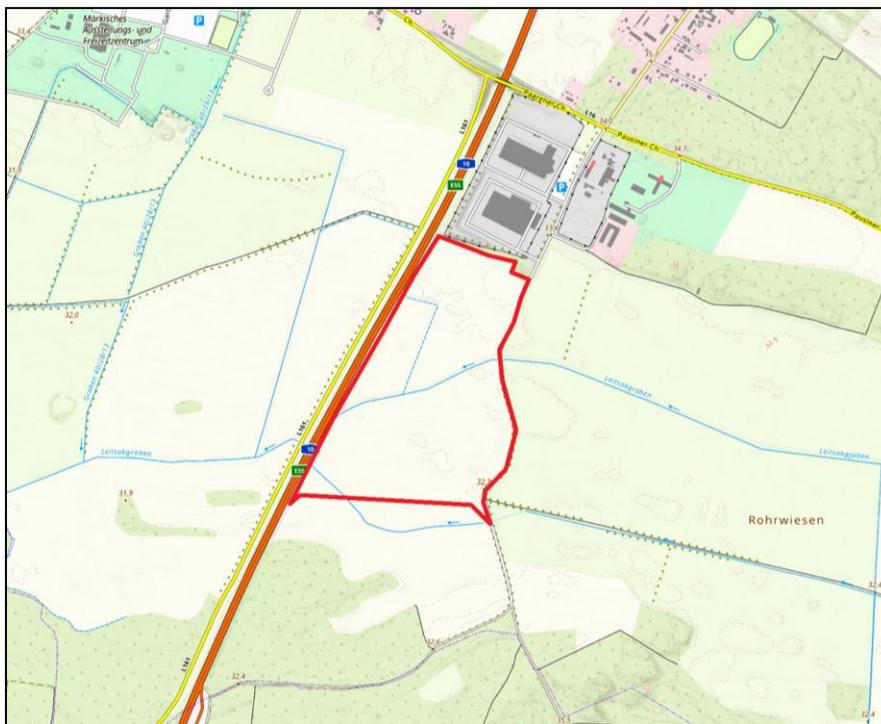


Abb. 1: Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Nachfrage an Gewerbe- und Industrieflächen im Landkreis Havelland ist seit mehreren Jahren anhaltend hoch. Aufgrund der wachsenden Ansiedelungsdynamik zeichnet sich ein Mangel an großflächigen und restriktionsarmen Standorten ab. Insbesondere berlinnahe Gemeinden sind aufgrund ihrer Lagegunst von einer geringen Flächenverfügbarkeit betroffen. Die großflächigen Ansiedlungserfolge der nahegelegenen Gewerbestandorte in Wustermark und Brieselang verdeutlichen den hohen Ansiedlungsdruck insbesondere entlang der westlichen Autobahn A 10 (Berliner Außenring). Zugleich finden sich kaum noch weitere, sofort vermarktungsfähige Bestandsflächen in der Region. Die Knappheit verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen führt zu einem Überhang des Bedarfs und stellt mittelfristig ein Hemmnis für die wirtschaftliche Entfaltung der Region und des Landkreises dar.

Für eine bedarfsgerechte Entwicklung ist die Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriestandorte von zentraler Bedeutung. Diesen Umstand nahm die Gemeinde Schönwalde-Glien im Jahr 2022 zum Anlass, die Erarbeitung einer „Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebietes II im Ortsteil Perwenitz der Gemeinde Schönwalde-Glien“ in Auftrag zu geben. Im Ergebnis belegt die Studie die Sinnhaftigkeit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sowie der Lagegunst des Plangebiets und legt ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Standorts vor. Dieses Konzept ist in überarbeiteter Form Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs.

In den umliegenden Ortsteilen sind weder gewerblich nutzbare Innenentwicklungsflächen noch sonstige standortgerechte und erschlossene Gewerbegrundstücke verfügbar. Einer Ausweisung weiterer gewerblicher Nutzungen stehen dort regelmäßig Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und/oder einer ungenügenden Verkehrserschließung entgegen. Die einzige Möglichkeit, die erwartete Nachfrage nach Gewerbegrundstücken vor Ort zu bedienen, besteht daher in der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im südlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans bezweckt die Nutzung der mit dieser Entwicklung verbundenen Chancen für die Gemeinde. Der Umfang tatsächlich zu realisierender Ansiedlungen wird dabei auch von der Verfügbarkeit zum jeweiligen Bedarfszeitpunkt abhängen. Eine möglichst zügige Erhöhung des Angebots durch die Flächen im Ortsteil Perwenitz ist außerdem wichtig, um lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können. Gerade die bereits ansässigen sowie die neu vor Ort gegründeten Betriebe mit lokalem Schwerpunkt sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für das lokale Gemeinwesen wichtig.

Das Planungsverfahren sowie die anschließende Realisierung des Gewerbegebietes, einschließlich der Grundstücksneuordnung, der Erschließung (Straßenbau, Niederschlagsentwässerung, Ver- und Entsorgung) und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nehmen einen erheblichen Zeitraum in Anspruch, bevor die Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Schönwalde-Glien möchte sicherstellen, dass sie die Flächen durch die Schaffung des Planungsrechts nach ihrer notwendigerweise zeitaufwändigen Aufbereitung entsprechend dem bestehenden Bedarf anbieten kann.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs im Sinne von § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher für die Entwicklung als Industrie- und Gewerbegebiet erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die geplante Gebietsentwicklung befindet sich südlich des Siedungsbereichs von Perwenitz und schließt an das nördlich gelegene bestehende Gewerbegebiet Perwenitz an. Es grenzt an die Bundesautobahn A 10 (westlicher Berliner Außenring) an. Sowohl das bestehende als auch das im Rahmen dieses Bebauungsplans festgesetzte Gewerbegebiet werden von der gen Norden in Richtung Landesstraße L 16 führenden Alten Nauener Chaussee erschlossen. Westlich dieser Straße befinden sich zwei großflächige Gewerbebestandorte. Daran östlich anschließend geht der Siedlungsbereich in eine kleinteilige eingeschossige Bebauung kleiner und mittelständischer Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe über.

Nördlich der Landesstraße L 16 befindet sich eine kleine Gruppierung zweigeschossiger Wohngebäude, die von der östlich gelegenen Waldfläche begrenzt wird. Weitere Wohngrundstücke liegen beiderseits der Perwenitzer Dorfstraße und werden von Waldflächen eingeraht. Der eigentliche Hauptsiedlungsbereich von Perwenitz beginnt weiter nördlich in etwa 240 m Entfernung zur L 16 und erstreckt sich in Richtung Norden entlang der Perwenitzer Dorfstraße.

Die nächstgelegene Wohnbebauung des benachbarten Ortsteils Paaren im Glien befindet sich an der L 16 etwa 220 m westlich der Bundesautobahn A 10.

2.2 Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt außerhalb des südlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Perwenitz im Übergang zur freien Landschaft. Das Landschaftsbild wird vor allem durch die in der Gemeinde typischen, wenig gegliederten großräumigen landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Am nördlichen Rand des Plangebiets wird das bestehende Gewerbegebiet durch einen dichten Gehölzstreifen zur offenen Landschaft abgegrenzt. Als strukturierendes Element wirkt im Plangebiet insbesondere der lückenhafte Alleebaumbestand entlang der Alten Nauener Chaussee. Während der Teilabschnitt im Norden alleinartig ausgebaut ist, wird die Chaussee in Richtung Süden nur in unregelmäßigen Abständen von Alleebäumen flankiert. Weiterhin prägen drei teils mit Bäumen umsäumte Sölle/Pfuhle, im südwestlichen Planbereich drei große Einzelbäume sowie ein nach Westen hin entwässerndes Grabensystem das Plangebiet. Zentrales Element dieses Grabensystems ist der von Ost nach West etwa mittig durch das Plangebiet verlaufende Leitsakgraben, der das Plangebiet auf mittlerer Höhe durchläuft und sowohl die Alte Nauener Chaussee als auch die Autobahn A 10 sowie die parallel geführte L 161 unterquert. Zu diesem Graben verlaufen mehrere zuführende Nebengräben, die teils von Nord nach Süd das Plangebiet durchziehen. Entlang der Gräben gibt es kaum nennenswerten Bewuchs.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich im Süden größere Waldflächen, die weithin sichtbar sind. Der westlich der Bundesautobahn A 10 und L 161 verlaufende dichte Gehölzstreifen sowie die stark befahrene Autobahn selbst prägen das Plangebiet am westlichen Rand. Sowohl östlich jenseits der Alten Nauener Chaussee als auch westlich und südlich des Plangebiets befinden sich großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen, die durch das o.g. Grabensystem gegliedert werden.

Die landschaftsräumliche Situation und die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in das Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung näher betrachtet und im noch zu ergänzenden Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan erläutert.

2.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und mit Ausnahme der im Osten gelegenen Alten Nauener Chaussee unversiegelt. Aktuell befindet sich das Gebiet in landwirtschaftlicher Nutzung.

In der Umgebung befinden sich westlich der Alten Nauener Chaussee zwei großflächige Gewerbestandorte für die Fertigung von Drehgestellen für den Schienenverkehr sowie für die Herstellung von Fleisch- und Wurstwaren. Östlich der Straße geht der Siedlungsbereich in eine kleinteilige eingeschossige Bebauung kleiner und mittelständischer Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe über. Neben einem Karosserie- und Lackierbetrieb sowie einer Autowerkstatt finden sich dort auch ein Erdbauunternehmen, eine Reitschule und ein Landwirtschaftsbetrieb.

Rund 100 m entfernt gen Norden auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 16 erstreckt sich eine kleine Gruppierung zweigeschossiger Wohngebäude, die von der östlich gelegenen Waldfläche begrenzt wird.

Der eigentliche (Wohn-)Siedlungsbereich des Ortsteils Perwenitz erstreckt sich in ca. 240 m Entfernung entlang der Perwenitzer Dorfstraße in nördliche Richtung.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden aus über die Alte Nauener Chaussee als Haupteerschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebiets. Im nördlichen Abschnitt der Chaussee, d.h. auf Höhe des bestehenden Gewerbegebiets, besteht der Straßenquerschnitt aus einer zweistreifigen Straße, beidseitigen begleitenden Grünstreifen mit Alleebäumen und einseitigem Gehweg. Der südliche Teilabschnitt der Alten Nauener Chaussee beschränkt sich innerhalb des Geltungsbereichs auf eine ca. 4,0 m breite Fahrbahn mit beidseitigem lückenhaftem Alleebaumbestand und breiten Grünstreifen.

Die äußere Straßenerschließung des Plangebietes wird im Bestand über die knapp 5 km entfernte Anschlussstelle (AS) Falkensee gewährleistet; der westliche Berliner Autobahnring A10 ist rasch erreichbar.

Die dafür zu nutzenden Abschnitte der Landesstraßen L 16 und L 161 befinden sich in einem relativ guten Zustand.

Die aktuellen Verkehrsstärken sowohl im Leicht- als auch im Schwerverkehr führen zu keinen Problemen hinsichtlich der Verkehrsqualität, auch in Bezug auf mögliche Verkehrsspitzen. Gemäß der neuen, integrierten Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind beide Landesstraßen hinsichtlich ihrer Verkehrsbedeutung als Regionalstraßen einzuordnen, unter Anwendung der Entwurfsklasse 3 mit entsprechendem Regelquerschnitt. Voraussetzungen für diese Entwurfsklasse sind eine Verkehrsstärke von mindestens 3.000 Kfz/24 h im durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) bei einem Schwerverkehrsaufkommen höher als 150 Fahrzeuge im DTV. Diese Bedingungen sind auf beiden Straßenabschnitten nicht erfüllt, könnten indes durch die Verkehrserzeugung des Plangebietes, insbesondere im Schwerverkehrsaufkommen, erreicht werden.

Für die nächsthöhere Entwurfsklasse II (Überregionalstraßen) wäre eine Verkehrsstärke von mindestens 13.000 Kfz/24 h im durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) Bedingung. Folglich kann - vorbehaltlich der Ergebnisse einer detaillierten, die Entwicklung des Standortes betrachtenden Verkehrsuntersuchung - eingeschätzt werden, dass die zu nutzenden Abschnitte

der Landesstraßen L 16 und L 161 auch mit Realisierung des Gewerbegebietes II im Ortsteil Perwenitz leistungsfähig bleiben werden.

Der Knotenpunkt Paarener bzw. Pausiner Chaussee – Alte Nauener Chaussee – Perwenitzer Dorfstraße (Zufahrt GE Perwenitz II) ist bereits zweiseitig mit Linksabbiegerstreifen ausgestattet. Der Knotenpunkt L 16 (Paarener Chaussee) – L 161 ist hingegen aufgrund der Leitbeplanung recht unübersichtlich und weist keine Linksabbiegerstreifen auf. Dieser Knotenpunkt könnte allerdings perspektivisch mit einer Lichtsignalanlage (LSA) leistungsfähiger und vor allem sicherer gestaltet werden.

In der Umgebung des Geltungsbereichs wird kein direkter Schienen- und Wasserstraßenanschluss vorgehalten. Der Standort kann jedoch über bestehende Güterverkehrszentren in Brieselang in 7 km Entfernung und Wustermark in 14 km Entfernung abgedeckt werden.

Das Gewerbegebiet ist an den ÖPNV über die Buslinie 671 angeschlossen, die den Ortsteil Paaren im Glien mit Berlin–Spandau verbindet und neben Perwenitz auch Pausin, Wansdorf, Bötzw, Schönwalde-Dorf und Schönwalde-Siedlung anfährt. Die Linie wird unter der Woche stündlich sowie am Wochenende alle zwei Stunden befahren. Im Ortsteil Paaren besteht eine Anbindung an Brieselang und Wustermark über die Buslinie 649 sowie an Börnicke und Nauen über die Buslinie 659. Beide Buslinien bedienen die etwa 1,5 km (Fußweg) vom nördlichen Plangebiet entfernte Haltestelle „Paaren im Glien, Dorf“. Ein nahegelegener Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr ist nicht gegeben.

Die Alte Nauener Chaussee ist als Radweg für den Radring „Rund um Berlin“ klassifiziert und stellt eine rund 7 km lange Verbindung gen Süden nach Brieselang her. Allerdings besteht keine selbstständig geführte straßenbegleitende Radverkehrsinfrastruktur entlang der Landesstraßen, weshalb eine sichere Anfahrt über die Hauptanbindungsstraßen aktuell nicht gegeben ist.

2.4.2 Medienschließung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Erweiterung Gewerbegebiet II OT Perwenitz (IPG 06/2023) wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Medienschließung untersucht, die im Folgenden wiedergegeben werden:

Demnach liegen entlang der öffentlichen Straßen in der Umgebung des Gewerbegebiets sämtliche Medien an. Die Erschließung des Plangebiets kann voraussichtlich durch eine Erweiterung der vorhandenen Erschließung entlang der Alten Nauener Chaussee bzw. der Planstraße erfolgen. Die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen verlaufen unterhalb der Landesstraße L 16 und werden im Kreuzungsbereich zwischen L 16 und Alter Nauener Chaussee in das bestehende Gewerbegebiet geführt. Die Übertragungsgeschwindigkeit der vorhandenen Glasfaseranschlüsse beläuft sich auf bis zu 1000 Mbit/s.

Der prognostizierte Wasserbedarf im bestehenden und im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet von 25.000 bis 30.000 m³ kann voraussichtlich durch den Zweckverband der Osthavelländischen Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH gewährleistet werden.

Allerdings übersteigt der Strombedarf der geplanten Neubaufäche von mindestens 5 MW die Kapazitätsgrenze des für die Stromversorgung des vorhandenen Gewerbegebiets genutzten Mittelspannungsringes. Die Erschließung von Süden aus über derzeit in Planung befindliche, ausreichend dimensionierte Umspannwerke in Wustermark und Brieselang stellt eine potenzielle Alternative dar, sofern die Vorhaben dem Vollzug des Bebauungsplans zeitlich vorausgehen oder mit ihm übereinstimmen. Hier müsste eine neue Trassenheranführung aus dieser Richtung erfolgen, die zu entsprechenden höheren Erschließungskosten führt.

2.4.3 Entwässerung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie Erweiterung Gewerbegebiet II OT Perwenitz (IPG 06/2023) wurde auch die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet betrachtet. Das Vorhabengebiet wird demnach zurzeit durch das vorhandene Grabensystem entwässert. Der Grundwasser-Flurabstand sollte möglichst nicht beeinträchtigt werden, um die Funktion des Grabensystems als Habitat für Tiere und Pflanzen nicht zu verschlechtern. Das Grabensystem ist voraussichtlich nicht geeignet, die volle Regenwasserabfuhr aus dem Gebiet zu übernehmen, welche im Zuge der Überbauung und Versiegelung von Flächen nötig wird. Geeignete Maßnahmen in Form eines Rückhaltebeckens und des Tiefbaus mit teilpermeablen Materialien wird in der Machbarkeitsstudie empfohlen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept der Machbarkeitsstudie sieht zudem die Verlegung von naturfernen Gräben nördlich des Leitsakgrabens für die Umsetzung der Planung vor (siehe auch Kapitel 5.3 Verlagerung Entwässerungsgraben). In der Machbarkeitsstudie wird davon ausgegangen, dass der Verlust durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Kauf genommen werden kann.

2.5 Eigentum

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Gemeinde Schönwalde-Glien ist lediglich Eigentümerin der im Norden und Süden des Geltungsbereichs gelegenen Wegeflächen. Ein weiteres an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindliches Flurstück ist im Eigentum des Landes Brandenburg. Die Flurstücke nördlich des Leitsakgrabens befinden sich mehrheitlich in Eigentum von Einzeleigentümern und Erbgemeinschaften. Südlich des Leitsakgrabens ergibt sich eine Eigentumskonzentration auf einen privaten Einzeleigentümer. Aufgrund der zersplitterten Eigentumsverhältnisse ist in Vorbereitung auf die angestrebte Entwicklung des Gewerbegebiets eine Bodenordnung, z.B. durch einen kommunalen Flächenankauf, erforderlich.

2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nicht berührt oder deren Lage verändert werden, die Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Plangebiet selbst ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Bodendenkmäler

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das festgestellte Bodendenkmal Nr. 50671, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wegen der hohen Dichte bereits bekannter Bodendenkmale in der Umgebung sind Funde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege der Bodendenkmalstatus zu klären und ob sich daraus Folgerungen ergeben, die im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen wären.

Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten. Demnach sind ggf. aufgefundene Bodendenkmale und Entdeckungsstätten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019,

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg überprüft.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro 2007 sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden; die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 1, 2 und 4). Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Frei-raums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 und 2). Angestrebt werden außerdem verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung.

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3). Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1.7.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) LEP HR gehört die Gemeinde Schönwalde-Glien zum Berliner Umland (BU) ein. In der Festlegungskarte des LEP HR werden für das Plangebiet selbst keine Festlegungen getroffen. Südlich vom Plangebiet befinden sich Flächen des Freiraumverbundes. Schönwalde-Glien ist nicht als zentraler Ort festgelegt und liegt zwischen den beiden Mittelzentren Hennigsdorf im Osten und Nauen im Westen.

Für das Plangebiet sind die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Danach ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Z 5.2 sowie Z 5.3 LEP HR – Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an; für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen nach Ziel 5.2 Abs. 2 LEP HR möglich.
- Z 5.3 LEP HR – Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen.
- Z 6.2 LEP HR – Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils Perwenitz von Schönwalde-Glien und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Insoweit stehen die Ziele des LEP HR der beabsichtigten Planung nicht entgegen.

Mit Blick auf die Entwicklung von Gewerbeflächen sind weiterhin die folgenden Grundsätze der Raumordnung von Bedeutung:

- G 2.1 LEP HR – In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.
- G 2.2 LEP HR – Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Bedarf an Gewerbeflächen in der „Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Gewerbegebiets II im Ortsteil Perwenitz der Gemeinde Schönwalde-Glien“ (IPG 06/2023) näher bestimmt.

3.1.3 Vorrang der Innentwicklung, Bodenschutzklausel, naturschutzrechtliche Agrarklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bisher landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesen im Außenbereich in Anspruch genommen. Unmittelbar aus dem Baugesetzbuch sowie aus den o.g. Grundsätzen des LEP HR ergeben sich damit besondere Begründungs- und Prüferfordernisse.

In der Gemeinde Schönwalde-Glien sowie im Landkreis Havelland besteht eine anhaltende Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbegrundstücken. Aufgrund der wachsenden Ansiedlungsdynamik und der weitgehenden Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete insbesondere entlang der Autobahn A 10 (z.B. der nahegelegenen Gewerbebestände in Wustermark und Brieselang) zeichnet sich ein Mangel an großflächigen und restriktionsarmen Standorten ab und es müssen perspektivisch neue Flächen entwickelt werden. Die Knappheit verfügbarer Industrie- und Gewerbeflächen führt zu einem Überhang des Bedarfs und stellt mittelfristig ein Hemmnis für die wirtschaftliche Entfaltung der Region und des Landkreises dar. Der Bebauungsplan soll für einen Teil dieses Flächenbedarfs Vorsorge treffen.

Im Rahmen einer „Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebietes II im Ortsteil Perwenitz der Gemeinde Schönwalde-Glien“ (IPG 06/2023) wurden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und - daraus abgeleitet - die Sinnhaftigkeit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Perwenitz aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sowie der Lagegunst des Plangebiets erläutert. In der Machbarkeitsstudie wurde ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Standorts vorgelegt, welches in überarbeiteter Form die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs bildet.

In den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Schönwalde-Glien sind weder gewerblich nutzbare Innenentwicklungsflächen noch sonstige anforderungsgerechte und erschlossene Gewerbegrundstücke verfügbar. Einer Ausweisung weiterer gewerblicher Nutzungen stehen dort regelmäßig Belange des Naturschutzes, des Immissionsschutzes und/oder einer ungenügenden Verkehrserschließung entgegen.

Das Plangebiet weist dagegen im Hinblick auf die geringe Störempfindlichkeit der Umgebung und die Nähe zur Autobahn gute Ausgangsbedingungen auf und es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Die einzige Möglichkeit, die erwartete Nachfrage nach Gewerbegrundstücken vor Ort zu bedienen, besteht daher in der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im südlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet im Ortsteil Perwenitz.

In der Abwägung der Anforderungen des Baugesetzbuches und der Grundsätze der Landesplanung mit dem Ziel, für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der Logistik bedarfsgerecht Flächen zu entwickeln, wird zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen am Rand des Siedlungsgebiets des Ortsteils Perwenitz keine realistische Alternative gesehen. Der Anforderung einer flächensparsamen Nutzung soll im Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzung eines angemessenen Anteils an öffentlichen Grünflächen, u.a. zum Schutz vorhandener Biotope Rechnung getragen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt weiterhin die naturschutzrechtliche Agrarklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch für die Bauleitplanung. Soweit für

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – wie sie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erforderlich werden – landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Landwirtschaftsflächen aus der Nutzung genommen werden.

Entsprechende Ermittlungen werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung als Teil der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption vorgenommen und im Umweltbericht erläutert.

3.2 Regionalplanung

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit sie in Regionalplänen niedergelegt sind, wird durch die regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming geprüft.

Aufgrund des Urteils vom 05.07.2018 (Az.: OVG 2 A 2.16) ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt worden. Infolgedessen wird die Aufstellung eines neuen Regionalplans angestrebt. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 gebilligt. Ein zweiter Entwurf des Regionalplans steht bisher aus und wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2025 veröffentlicht. Der aktuelle Entwurf des Regionalplans legt die südliche Teilfläche des Plangebiets als Vorranggebiet für die Landwirtschaft fest. Gemäß dem Ziel 2.4 wird der landwirtschaftlichen Bodennutzung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen gewährt. Für Photovoltaik-Freiflächenanlagen können hiervon abweichend Bauleitpläne unter der Voraussetzung aufgestellt werden, dass ein Vorhaben nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Vorranggebiets für die Landwirtschaft durchgeführt werden kann, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht und die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bodennutzung minimiert wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming vom 30. Januar 2020 wurde die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten aus dem Gesamtregionalplan Havelland-Fläming 3.0 auf den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ übertragen. Dieser wurde am 29. Oktober 2020 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming beschlossen, mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Festlegung Grundfunktionaler Schwerpunkte in den Regionalplänen kommt dem Ziel 3.3 des LEP HR nach, wonach die Funktionen der Daseinsvorsorge, soweit sie über den täglichen Bedarf hinausgehen, gebündelt werden soll. Die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten gewährt betroffenen Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen der Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Der rechtskräftige Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ legt den Ortsteil Schönwalde-Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien als Grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Für den Ortsteil Perwenitz trifft er keine Festlegung.

Weiterhin hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 06. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 beschlossen, der mit

Bescheid vom 26. September 2024 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten ist. Der Teilregionalplan schafft die gesetzliche Grundlage für das Erreichen des regionalen Teilflächenziels von 1,8 Prozent der Regionsfläche gemäß § 249 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Ziel festgelegten Vorranggebiete für die Windenergienutzung.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ (Verordnung vom 07. Januar 1998, (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110), zuletzt geändert durch Artikel 12 Verordnung vom 29. Januar 2014, (GVBl.II/14, [Nr. 05])). Lediglich die Ortslagen inklusive der Bestandsgewerbeflächen sind von dieser Festlegung ausgenommen.

Westlich der Bundesautobahn A 10 befindet sich zudem in etwa 1,2 km Entfernung das Naturschutzgebiet Leitsakgraben.

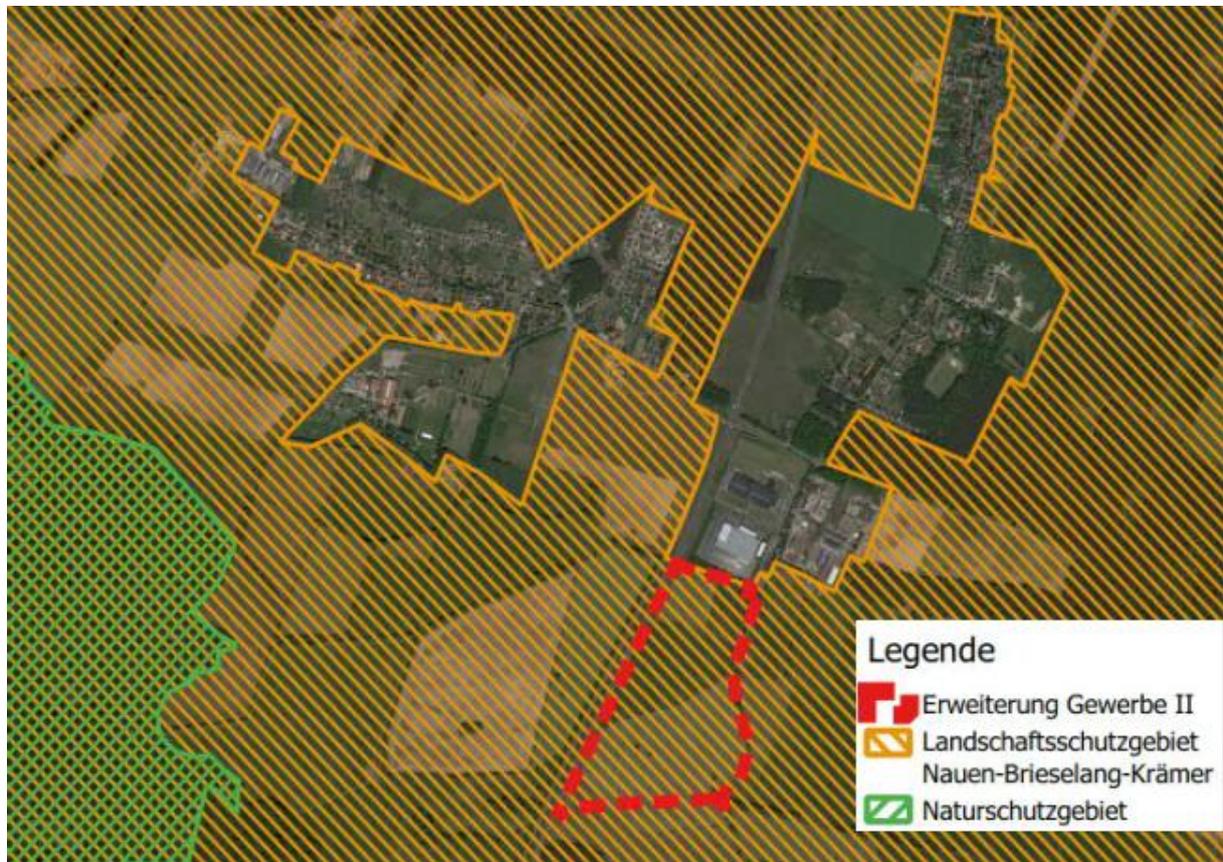


Abb. 2: Lage des Untersuchungsbereich im Landschaftsschutzgebiet¹

Steht ein Bauleitplan im Widerspruch zum Schutzregime eines Landschaftsschutzgebietes, ist er nicht zu vollziehen und daher unwirksam. Diesen Normenwiderspruch kann das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium des Landes Brandenburg ausnahmsweise zugunsten eines Bauleitplans aufheben, indem es den widersprechenden Darstellungen/Festsetzungen des Bauleitplans zustimmt. Das sogenannte Zustimmungsverfahren wurde in allen LSG des Landes Brandenburg auf Grundlage des § 9 Abs. 6 Nr. 4

¹ Aus: Machbarkeitsstudie Erweiterung „Gewerbegebiet II“ OT Perwenitz, IPG 06/2023, S. 20

Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG) eingeführt. Die Zustimmung hat zur Folge, dass auf den entsprechenden Flächen die den geplanten Nutzungen entgegenstehenden Regelungen des LSG nicht mehr gelten. Der bestehende Normenkonflikt zwischen den Regelungen des LSG und denen des Bauleitplans wird zugunsten des konkreten Bauleitplans aufgehoben. Die Flächen des Bauleitplans verbleiben dabei jedoch im Schutzgebiet.

Das zuständige Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (kurz: MLEUV) prüft im Rahmen der Voranfrage zunächst summarisch, ob die beabsichtigten Festsetzungen den Schutzzwecken des LSG widersprechen und ob offensichtliche Gründe vorliegen, die eine Zustimmung ausschließen. Sofern im Ergebnis der Voranfrage die Zustimmung für Festsetzungen des Bauleitplans nicht offensichtlich ausgeschlossen ist, wird auf Antrag der Gemeinde das eigentliche Zustimmungsverfahren mit einer vertieften und abschließenden Prüfung durchgeführt.

Neben der allgemeinen Prüfung des Widerspruchs der städtebaulichen Planung zur geltenden Landschaftsschutzgebietsverordnung werden insbesondere das städtebauliche Gesamtkonzept (Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen), das Fehlen von Alternativen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Entwicklung geprüft. Insofern kann eine Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Gemeinde zum Zwecke der Deckung des Bedarfs ortsansässiger Gewerbebetriebe durchaus ein Kriterium für die Zustimmung des zuständigen Ministeriums sein.

Im Falle der Gewerbegebietserweiterung in OT Perwenitz liegt mit der Machbarkeitsstudie IPG 06/2023 zudem ein schlüssiges Städtebauliches Gesamtkonzept mit Anbindung an den Siedlungsraum der Gemeinde Schönwalde-Glien und an bereits existierende Gewerbeflächen vor. Wegen der großen Ausdehnung von Flächen mit Festsetzungen zum Landschaftsschutz im Umfeld fehlt es an Alternativen zur vorliegenden Lösung, die dem Bedarf der Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Berliner Umland und im Landkreis Havelland in konfliktarmer Art und Weise Rechnung trägt.

Zudem ist es von besonderer Bedeutung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft begrenzt und durch übliche Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Von Vorteil ist auch, dass bereits seit 2021 eine Biotoptypenkartierung und eine faunistische Untersuchung für Erweiterung des Gewerbegebiets II im OT Perwenitz vorliegen, deren Ergebnisse bei der Entwicklung von Planungsvarianten Berücksichtigung finden konnten. Durch die vorliegenden Untersuchungen, die auf Basis umfangreicher Feldarbeit gewonnen wurden, kann auch eine schnelle Einschätzung der Auswirkungen bestimmter Bebauungen des Geländes abgegeben werden. Unzulässig starke Eingriffe werden damit von Anfang an vermieden, besonders wertvolle Biotope, Biotopbestandteile und Habitate können erhalten bleiben.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher ein Zustimmungsverfahren durchgeführt, in dem das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLEUV) die Zustimmung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des geänderten Flächennutzungsplans (einschließlich der Fortschreibung des Landschaftsplans) im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nauen-Brieselang-Krämer“ prüft. Eine entsprechende Voranfrage wurde am 01.04.2025 von der Gemeinde gestellt, einschließlich der Übermittlung weiterer, vom MLEUV nachgeforderter Unterlagen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Gemeinde Schönwalde-Glien stellt in seiner aktuellen Fassung (Stand: 2006) das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar. Ausgenommen davon ist der Bereich des nördlichen der drei im Plangebiet vorhandenen Sölle, der als einzelne kleine Waldfläche dargestellt wird. Im Westen wird die Bundesautobahn A 10, im Osten die Alte Nauener Chaussee als überörtliche und örtliche Hauptstraßen in der Plandarstellung berücksichtigt. Der Alleebaumbestand entlang der Alte Nauener Chaussee wird als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

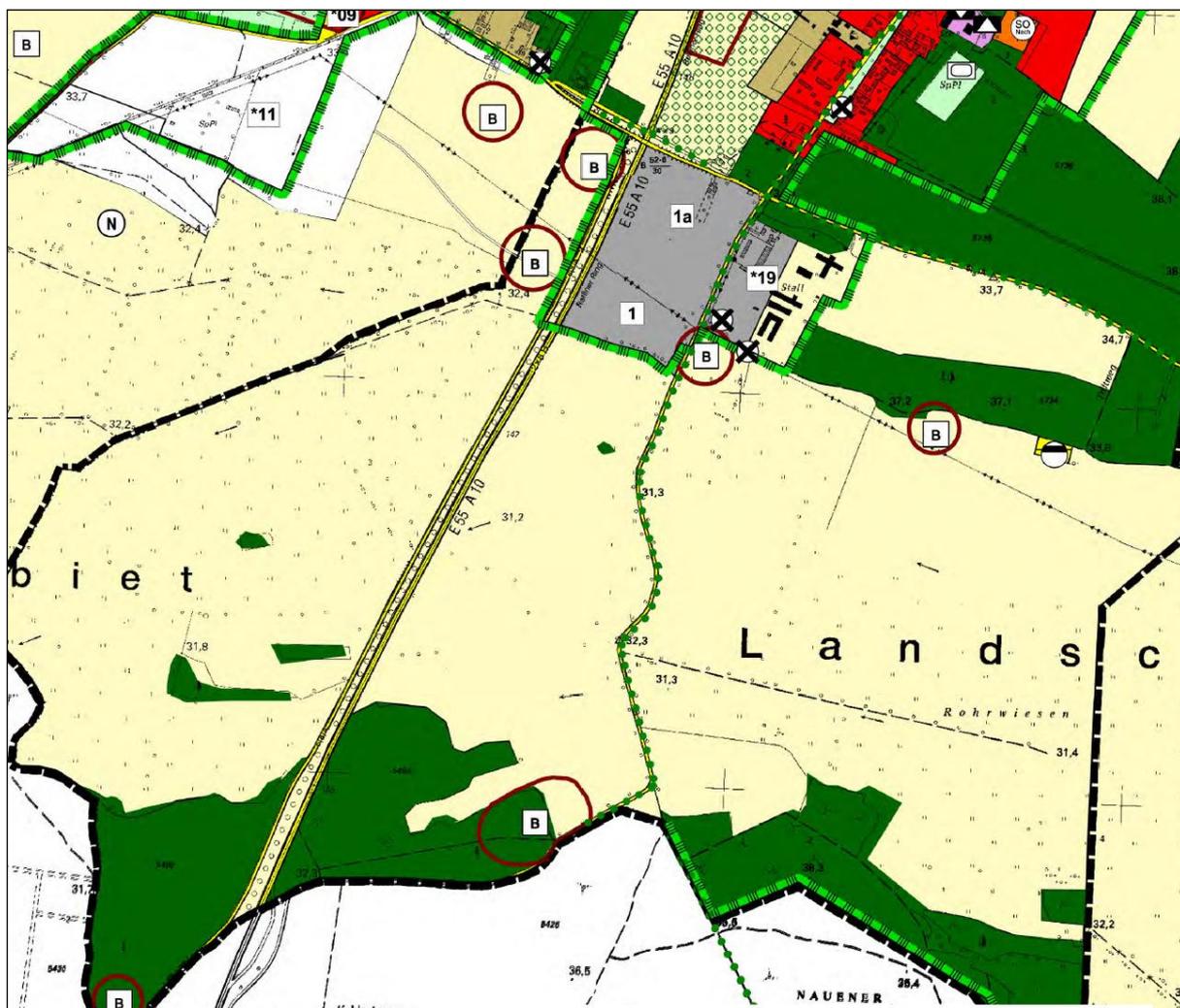


Abb. 3: FNP der Gemeinde Schönwalde-Glien (Stand 2006), Ausschnitt OT Perwentz Süd (ohne Maßstab)

Für die Festsetzung des Plangebiets als Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren). Dies ist hier der Fall: Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II" wurde am 22.02.2024 von der Gemeindevertretung Schönwalde-Glien gefasst. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens soll an diesem Standort die geplante gewerbliche Nutzung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt werden. Künftig soll hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Dabei werden die größeren Grünflächen ebenfalls in die Darstellung generalisiert übernommen (siehe: Vorentwurf zur Änderung des Flächen-

nutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II" OT Perwenitz, Stand: Juli 2025).

3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland (Entwurf 2014) und den Landschaftsplan für die Gemeinde Schönwalde-Glien, Stand Mai 2006, konkretisiert.

Auf der Karte „Entwicklungsziele“ des Landschaftsrahmenplans 2014 werden für das Plangebiet die Maßnahmen „Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren“, „Erhalt von Böden mit hoher und sehr hoher Ertragsfähigkeit“ und „Erhalt von Alleen und Baumreihen“ sowie „Aufwertung von Gräben“ dargestellt. Im Süden des Plangebiets wird „Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung“ genannt, im Norden im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild“.

Auf der Karte „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplans Schönwalde-Glien 2006 wird der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Erfordernissen für die Nutzung von Talsandböden“ benannt.

Die Inhalte von Landschaftsrahmenplänen und Landschaftsplänen entfalten keine unmittelbare Verbindlichkeit gegenüber privaten Vorhabenträgern oder öffentlichen Planungsträgern. Diese erhalten sie erst durch die Integration in einen Regionalplan, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Gleichwohl sind die Inhalte der Landschaftsplanung als konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Im weiteren Verfahren ist die Fortschreibung des Landschaftsplans für die Gemeinde Schönwalde-Glien vorgesehen. Dabei sollen die Flächen, die für das Plangebiet im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwalde-Glien künftig als Bauflächen dargestellt werden, auf der Karte „Entwicklungskonzept (Ziele/Maßnahmen)“ des Landschaftsplans als Siedlungsflächen dargestellt werden.

Erläuterungen zu den Aussagen dieser Pläne, soweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht als gesonderter Teil dieser Begründung ergänzt.

3.6 Mobilitätskonzept

Die Auswirkungen des demographischen Wandels und des durch mehrere Bauvorhaben erwarteten Bevölkerungswachstums von bis zu 37 % hat Auswirkungen auf die vorhandenen Mobilitätsinfrastrukturen der Gemeinde Schönwalde-Glien. Diese kommen teilweise bereits heute an die Grenzen ihrer Kapazität bzw. werden den heutigen Bedürfnissen von Einwohnern, Einpendlern und Besuchern nur bedingt gerecht.

Aus diesem Grund wurde das Mobilitätskonzept 2040 für die Gemeinde Schönwalde-Glien erstellt, in dem eine grobe Zustandserfassung der Mobilität im Gemeindegebiet durchgeführt und auf dessen Grundlage ein Leitbild mit konkretisierenden Ober- und Unterzielen für das Zieljahr 2040 entwickelt wurde. Dabei wurden Detailanalysen zu allen Verkehrsmitteln durchgeführt und ein Verkehrsmodell mit den erwartenden Verkehrsströmen für das Jahr 2040 für unterschiedliche Szenarien erstellt. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse wurden mit dem Leitbild abgeglichen und daraus Handlungsnotwendigkeiten zur Erreichung des Leitbildes in 28 Maßnahmensteckbriefen identifiziert.

Neben allgemeinen bzw. gemeindeweiten Maßnahmenvorschlägen (u.a. Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes, diverse Maßnahmen zur Förderung von ÖPNV, SPNV, Rad- und Fußverkehr sowie Digitalisierung und Kommunikation) werden im Mobilitätskonzept 2040 für das Plangebiet folgende konkrete Maßnahmen vorgeschlagen:

Im Rahmen der Maßnahme „Optimierung des Verkehrsflusses“ werden besonders überlastete oder empfindliche Verkehrsknotenpunkte identifiziert, die bereits jetzt in Stoßzeiten zu Rückstau führen. Im Mobilitätskonzept 2040 wird dazu festgestellt, dass eine differenzierte und standortspezifische Betrachtung dieser Knotenpunkte notwendig ist, da Bewertungen der künftigen Leistungsfähigkeit und damit einhergehende Lösungsvorschläge nicht pauschal getroffen werden können, sondern aufwendiger Berechnungen bedürfen. Einer dieser neuralgischen Knotenpunkte ist der Kreuzungsbereich L 161 / L 16, der in einem gesonderten Verkehrsgutachten untersucht werden sollte. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Brücke über die Autobahn von der L 161 ins Gewerbegebiet Perwenitz angestrebt wird.

Die Maßnahme „Ausbau der Ladeinfrastruktur“ soll der Schaffung eines attraktiven Netzes an Lademöglichkeiten als zentrale Voraussetzung zur Förderung der E-Mobilität dienen. Dazu gehört u.a. auch die Installation von Ladeinfrastruktur in Gewerbegebieten oder an Arbeitsplätzen, die mittelfristig auch für das geplante „Gewerbegebiet Perwenitz II“ empfohlen wird.

Im Rahmen der Maßnahme „Taktbusse nach Oberhavel“ wird die Prüfung einer Durchbindung der OVG-Linie 812 (Bötzow – Neu Vehlefan) über Wolfslake bzw. Neu Vehlefan hinaus bis ins Gewerbegebiet Perwenitz angeregt, um diesen künftigen Arbeitsplatzstandort direkt nach Norden an den Landkreis Oberhavel anzubinden. In Perwenitz müsste dazu ein neuer Wendepunkt für diese Buslinie geschaffen oder die Linie bis Paaren im Glien verlängert werden, um dort zu wenden. Ein Wendepunkt sollte im Zuge der Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wird in der Maßnahmen-Gruppe „Öffentlicher Verkehr“ der Ausbau barrierefreier Haltestellen und des Angebots an Rufbussen bzw. On-Demand-Verkehren empfohlen.

Zudem wird im Rahmen der Maßnahmen-Gruppe „Nahmobilität“ der Bau eines Radwegs entlang der L 16 als direkte Verbindung zwischen den Ortsteilen Schönwalde-Siedlung und Pausin, Perwenitz, Paaren und Grünefeld empfohlen.

3.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich derzeit im Außenbereich und sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

In der Umgebung des Plangebiets wurden in der Vergangenheit drei Bebauungspläne aufgestellt. Diese bildeten die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der bestehenden Gewerbebauten im Norden und Nordosten des Plangebiets:

- B-Plangebiet „Gewerbegebiet Coca Cola“, rechtswirksam seit 03.07.1993 (Bezeichnung im FNP: Nr.1)
- B-Plangebiet „Industriegebiet“, rechtswirksam seit 10.09.1996 (Bezeichnung im FNP: Nr.1a)
- B-Plangebiet „Gewerbegebiet Alte Nauener Chaussee“, rechtswirksam seit 08.02.2001 (Bezeichnung im FNP: Nr.*19)

3.8 Gewässer

Die Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets erfolgt durch offene Gräben. Das Plangebiet wird durch den das Gebiet von Ost nach West durchlaufenden Hauptabschnitt des Leitsakgrabens in zwei etwa gleich große Hälften geteilt. Nebenarme des Leitsakgrabens verlaufen im Norden und Süden des Plangebiets. Für einen Teil der nördlich des Hauptgrabens verlaufenden Nebenarme ist eine Verlagerung von Teilabschnitten vorgesehen (siehe Kapitel 5.3 Verlagerung Entwässerungsgraben).

Die Gewässer 2. Ordnung werden vom zuständigen Wasser- und Bodenverband „Großer Haveländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ unterhalten. Die Gewässerrandstreifen sind für notwendige Unterhaltungsarbeiten des Verbandes auf einer Breite von mindestens 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ OT Perwenitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Perwenitz geschaffen werden, um so innerhalb der Gemeinde Schönwalde-Glien ein bedarfsgerechtes Angebot unterschiedlicher Gewerbegrundstücke vorhalten zu können, die eine Erweiterung bestehender sowie eine Ansiedlung neuer Betriebe ermöglichen.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde nach Art und Umfang in einer „Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebietes II im Ortsteil Perwenitz der Gemeinde Schönwalde-Glien“ (IPG 06/2023) bestätigt. Die geplanten Baugebiete sollen in deutlich unterschiedlichen Größen parzellierbar sein. Während ortsansässige Handwerksbetriebe eher Grundstücke von 1.000 bis 3.000 m² nachfragen, benötigen größere Produktions- und Logistikunternehmen häufig Flächen von 5.000 m² und mehr. Der Bebauungsplan soll diesen Anforderungen entsprechend durch die Erschließungsstruktur Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Flächengröße ermöglichen.

Die Planung soll negative Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt – vor allem auf geschützte Bestandteile der Umwelt – so weit wie möglich vermeiden, und die verbleibenden minimieren und ausgleichen. Die im Plangebiet bestehenden Sölle / Pfuhe als gesetzlich geschützte Biotope sowie die Alte Nauener Chaussee mit ihren begleitenden Gehölzstreifen sollen erhalten und gesichert werden. Die Auswirkungen zusätzlicher Verkehrs- und Lärmbelastigungen werden im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt und im Rahmen des Planverfahrens bewältigt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ausweisung von rund 26 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet (netto) vor. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich im Wesentlichen nach den Regelungen der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Das Gebiet ist auf Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Industrie, des Handwerks und der Logistik ausgerichtet.

Der nördliche Teil des Plangebiets zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem das Gebiet von Ost nach West durchlaufenden Leitsakgrabens wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der relativen Nähe zu den nördlich der Paarener Chaussee / L 16 gelegenen Wohnstandorten Rechnung getragen, die nach ihrer Nutzungsstruktur den

Schutzanspruch eines Mischgebiets haben. Mit dem Ausschluss erheblich belästigender Betriebe werden zugleich Beeinträchtigungen vermieden, die Betriebe mit höheren Ansprüchen an das Image und die städtebaulichen Qualitäten ihres Standortes als nachteilig empfinden können, so etwa wissensbasierte oder forschungsorientierte Unternehmen.

Um in den geplanten Gewerbegebieten einen möglichst großen Spielraum bei der Grundstückseinteilung zu ermöglichen, soll ein Teilabschnitt der vorhandenen Nebengräben des Leitsakgrabens verlagert werden.

Südlich des Leitsakgrabens wird die Fläche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Dort sollen auch großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes Platz finden, die aufgrund ihrer Verkehrserzeugung und ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können.

Um einer Verlagerung von Kaufkraft aus den bestehenden Versorgungsbereichen der Gemeinde Schönwalde-Glien vorzubeugen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf einen eng begrenzten Werksverkauf beschränkt. Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um Flächen für Betriebe freizuhalten, die auf einen Gewerbe- oder Industriegebietsstandort angewiesen sind. Ebenfalls ausgeschlossen werden aus Gründen des Immissionsschutzes die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Nicht ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche Zwecke, die sowohl für den Vereinssport als auch für den Freizeitsport weiterhin ermöglicht werden sollen.

Die Erschließung der Baugebiete soll über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße) erfolgen, die auf eine neue Trasse westlich der vorhandenen Alten Nauener Chaussee verschwenkt werden soll. Die vorhandene Fahrbahn der Alten Nauener Chaussee soll weiterhin als Trasse für den Fuß- und Radverkehr erhalten werden. Für die Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz sollen im weiteren Verfahren zwei Varianten geprüft werden, wovon die Variante 1 im Plangebiet eine Sackgasse mit Wendehammer vorsieht und die Variante 2 eine Fortführung der Planstraße in südlicher Richtung zum Gegenstand hat (siehe Kap. 4.3 Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz).

Die Baugebiete werden gegenüber der Alten Nauener Chaussee so zurückgesetzt, dass ein abschirmender Grünstreifen in weitgehend einheitlicher Breite entsteht. Zur westlich gelegenen Bundesautobahn A 10 (westlicher Berliner Außenring) wird ein Abstand von 40 m und damit die gesetzliche Baubeschränkungszone eingehalten. Weitere Grünflächen dienen zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Süden.

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere zur Anlage der neuen Erschließungsstraße und zur Bildung sinnvoll nutzbarer Grundstücke, ist die Gemeinde Schönwalde-Glien mit den Eigentümern in Kontakt und erwirbt sukzessiv die Grundstücke im Plangebiet.

4.3 Erschließung durch das überregionale Straßennetz

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie IPG 2023 wurde das Verkehrsaufkommen bei Weiterentwicklung des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets auf Grundlage von Werten aus dem bestehenden Gewerbegebiet und Vergleichswerten aus der Fachliteratur ermittelt. Demnach induzieren das bestehende Gebiet und das geplante Erweiterungsgebiet mit insgesamt 41 ha Nettoansiedlungsfläche ca. 2.900 Kfz-Bewegungen in 24 Stunden mit einem LKW-Anteil von mindestens 14 % (bei Logistikansiedlungen könnte der LKW-Anteil bis auf 30 % steigen).

Insgesamt werden demnach die derzeit für den Verkehr in das Gewerbegebiet Perwenitz hinein und aus ihm heraus relevanten Knotenpunkte Alte Nauener Chaussee / L 16 und L 16 / L 161 voraussichtlich erheblich stärker belastet. Dabei wird in der Machbarkeitsstudie ein Verkehrsabfluss von 80 % des Verkehrs aus dem Gewerbegebiet in Richtung L 161 und AS Falkensee der A 10 erwartet. Schwachstelle der Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets in Perwenitz ist der Knotenpunkt L 16 / L 161, da hier keine Abbiegespuren vorhanden sind.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie IPG 2023 wurde ursprünglich eine zusätzliche südliche Verkehrsführung über eine neue, den Berliner Autobahnaußenring und die L 161 überspannende Brücke empfohlen. Aufgrund der damit verbundenen Kosten zum Bau der Brücke und deren Unterhaltung soll diese Verkehrserschließung jedoch nicht mehr weiterverfolgt werden. Stattdessen sollen im weiteren Verfahren die folgenden zwei Erschließungsvarianten zur Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz geprüft werden:

Variante 1 – Erschließung ausschließlich über die bestehende L 16

Die Variante 1 sieht eine Erschließung durch das überregionale Straßennetz ausschließlich über die bestehende Anbindung an die L 16 und im weiteren Verlauf über die bestehende Brücke über die Autobahn A 10 und die L 161 zur Anschlussstelle Falkensee vor. Es wird dabei grundsätzlich davon ausgegangen, dass die L 16 und die L 161 in ihrem jetzigen Ausbauzustand den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können. Die o.g. Schwachstelle am Knotenpunkt L 16 / L 161 müsste voraussichtlich durch die Anlage einer Lichtsignalanlage und/oder einen weiteren Ausbau mit Linksabbiegespuren beseitigt werden. Voraussetzung dieser Erschließungsvariante ist die Beibehaltung einer Verbindung der L 16 über die Autobahn A 10 für jeden Verkehr auch bei einem Ausbau der Autobahn A 10 und dem dabei voraussichtlich erforderlichen Abriss und Neubau der bestehenden Brücke.

Im Plangebiet selbst kann bei dieser Variante auf eine zweite Erschließung verzichtet werden. Die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) soll daher in der Variante 1 auf Höhe des südlich geplanten Industriegebiets mit einem Wendehammer enden.

Im weiteren Verfahren sind durch Beteiligung der zuständigen Behörden Landesbetrieb Straßenwesen und Autobahn GmbH sowie über ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten die Kapazität der vorhandenen Landesstraßen und Knotenpunkte sowie die Erforderlichkeit, die Möglichkeit und der notwendige Umfang eines Ausbaus der beiden o.g. Knotenpunkte zu prüfen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen auch Informationen zu Leistungsfähigkeit, Zustand und Belastbarkeit der bestehenden Brücke der L 16 über die Autobahn A 10 und zu Anforderungen und Restriktionen durch den beabsichtigten Ausbau der Autobahn A 10 erlangt werden.

Variante 2 – Zweite Erschließung über eine neue Straße nach Süden

Bei der Variante 2 soll neben der Erschließung über die bestehende Anbindung über die L 16 und L 161 eine Verlängerung der Erschließungsstraße nach Süden zur Anschlussstelle Falkensee geprüft werden. Im Gegensatz zur Empfehlung der Machbarkeitsstudie IPG 2023 wird dazu eine Trasse östlich der Autobahn A 10 in Verlängerung der Alten Nauener Chaussee zur Brieselanger Straße angenommen. Vorteil dieser Variante ist die Sicherstellung der Erschließung auch für die Fälle, dass ein Ausbau des Knotenpunktes L 16 / L 161 oder eine zusätzliche Belastung der bestehenden Brücke der L 16 über die Autobahn A 10 nicht möglich sein sollten oder dass diese Verbindung bei einer Verbreiterung der Autobahn temporär unterbrochen werden müsste.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Straßenverbindung nach Süden müssten in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geschaffen werden. In diesem wären die genaue Trassenführung, ggf. in Untervarianten, und die Zulässigkeit der Trassenführung durch das Landschaftsschutzgebiet zu ermitteln. Insbesondere wäre dabei zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen des LSG vereinbar ist und welche Auswirkungen es haben würde.

Im Plangebiet selbst soll bei dieser Variante die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) parallel zur Alten Nauener Chaussee bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze geführt werden. Die Planung des weiteren Verlaufs würde im Rahmen des o.g. Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Zur Schaffung einer möglichen Wendestelle für den ÖPNV wird der geplante Wendehammer am südlich geplanten Industriegebiet auch bei der Variante 2 vorgesehen.

Im weiteren Verfahren sind durch Beteiligung der zuständigen Behörden Landesbetrieb Straßenwesen und Untere Naturschutzbehörde des Landkreises die Realisierungschancen dieser Erschließungsvariante zu prüfen. Über ein noch zu erstellendes Verkehrsgutachten sind die Kapazität der vorhandenen Landesstraßen, der Brieselanger Straße und der bestehenden und neu zu schaffenden Knotenpunkte zu ermitteln.

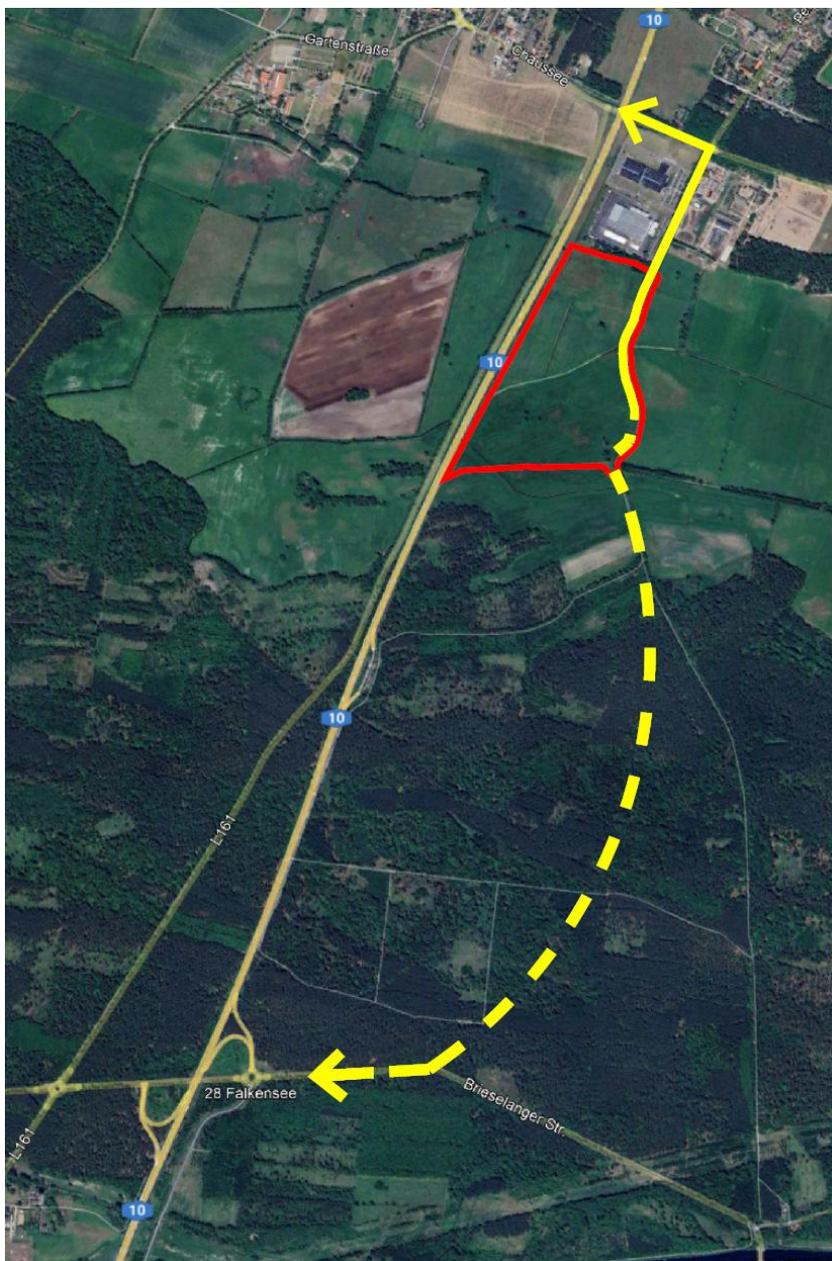


Abb.4: Variante 2 – Zweite Erschließung nach Süden (symbolisch, ohne Maßstab)

5. Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ OT Perwenitz sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets schaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und alle berührten Belange entsprechend ihres Gewichts im Einzelfall berücksichtigen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren ermittelt und es wird sichergestellt, dass weder im Plangebiet noch außerhalb unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

5.1 Baugebiete

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete im Sinne von § 8 und ein Industriegebiet im Sinne von § 9 der BauNVO fest, was dem Kanon an gewünschten Gewerbebetrieben entspricht. Es werden bestimmte, in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise Nutzungen ausgeschlossen, deren Ansiedlung den Zielen der Planung widersprechen würde. Von der Bebauung nördlich der Paarener Chaussee / L 16 ausgehend, welche den Schutzanspruch eines Mischgebietes hat, sind zunächst die beiden Gewerbegebiete im Norden des Plangebiets verortet, bevor in größerer Entfernung im Süden das Industriegebiet folgt. Damit wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Rechnung getragen, namentlich sind die emittierenden von den schutzbedürftigen Nutzungen räumlich so weit wie möglich getrennt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete GE

Die beiden Baufelder im Norden des Plangebietes, d.h. zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Leitsakgraben, sollen als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt werden (GE 1 und GE 2). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Ordnungsgeber macht in § 8 BauNVO nur wenige Vorgaben zur Ausgestaltung der Gewerbegebiete – sie sollen einer breiten Kulisse an Gewerbebetrieben (‘Gewerbebetriebe aller Art’) zugänglich sein – und gibt auch hinsichtlich der anzustrebenden Nutzungsmischung nur wenig vor. Eine Konkretisierung dieser Vorgaben zur Anpassung an die städtebaulichen Entwicklungsziele ist daher regelmäßig sinnvoll und erforderlich.

Die beiden Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sollen, abgeleitet aus den übergeordneten Planungszielen, vor allem Handwerksbetrieben und solchen des produzierenden Gewerbes konfliktarme und verkehrsgünstig gelegene Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Um dieses Profil planungsrechtlich zu untersetzen, werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-9 BauNVO einige Nutzungsarten, die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die vorgesehenen Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dabei handelt es sich um

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten,

die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 unzulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt, da keine den Gebietstyp prägenden Nutzungen ausgeschlossen sind. Auch können gewerbliche Anlagen im Allgemeinen ohne betriebsbezogene Wohnnutzungen betrieben werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sollen weiter die folgenden Anlagen, welche sonst in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden:

- Autohöfe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen
- Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO handelt
- Schank- und Speisewirtschaften
- Rechenzentren
- Batteriespeicheranlagen
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt

Anlagen für sportliche Zwecke sollen in den Gewerbegebieten hingegen weiterhin allgemein zulässig bleiben.

Im GE 1 am nördlichen Gebietsrand sollen unter Wahrung der Ausrichtung des Gewerbegebiets auch Dienstleistungsnutzungen, die von der Autobahnnähe profitieren, zulässig sein. Im GE 2 sollen dagegen die folgenden Nutzungen zusätzlich ausgeschlossen sein:

- Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

In einem eigenen Absatz der Textlichen Festsetzung 1.1 wird der Begriff der Autohöfe für die Zwecke des Bebauungsplans definiert. Gemeint sind – in Anlehnung an die Definition von Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO – Anlagen oder Standorte mit unterschiedlichen Nutzungen zur Versorgung von Reisenden und Fernfahrern sowie von Kraftfahrzeugen, wie etwa Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften und Kfz-Werkstätten oder -Waschanlagen. Die genannten Nutzungen sind im Rahmen der Errichtung eines Autohofes nicht als benachbarte, einzeln zu betrachtende gewerbliche Nutzungen anzusehen sondern als Teil einer Gesamtanlage des Vorhabens „Autohof“.

Bei den Tankstellen, den Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie den Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt der Ausschluss auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 respektive 2 BauNVO.

Der Ausschluss der Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Gewerbegebiet GE 2 erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 13 BauNVO.

Die übrigen benannten Nutzungen werden, da sie in nicht eigens in § 8 Abs. 2 BauNVO benannt sind, als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art (Autohöfe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Rechenzentren) auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen. Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.

Die besonderen Gründe für die Unterscheidung und den selektiven Ausschluss bestimmter Arten der Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO sind nachfolgend näher ausgeführt; wenngleich zu berücksichtigen ist, dass die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO und der Begriff des ‚Gewerbebetriebs aller Art‘ durch den Verordnungsgeber bewusst weit und – für gewerblich genutzte Gebiete – als Auffangkategorie gedacht sind.

Bestimmte Ausprägungen von bzw. Nutzungen in Gewerbegebieten entsprechen nicht der für das Plangebiet angestrebten Entwicklung. Namentlich sollen Nutzungen, die einen – im gewerblichen Kontext – erhöhten Schutzanspruch genießen, hier nicht entstehen, um Betrieben aus Handwerk und produzierendem Gewerbe, jenseits einer ggf. erforderlichen Geräuschkontingentierung, keine zusätzlichen Einschränkungen bei den Emissionen aufzubürden. Dazu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie betriebsbezogene Wohnnutzungen. Das ist insofern unproblematisch, als die Entwicklung eines Produktions- und Handwerksstandortes diese Nutzungen nicht erfordert. Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind an einem peripheren Standort wie Perwenitz wenig sinnvoll und sollen eher in Richtung der Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde Schönwalde-Glien gelenkt werden; eine Ansiedlung einzelner Betriebe im GE 1 bietet gleichwohl eine Sichtbarkeit von der Bundesautobahn A 10 (westlicher Berliner Ring) aus und erzeugt keine zusätzlichen Schutzansprüche des Immissionsschutzes. Soweit die Büronutzung in Verbindung mit einem zulässigen Betrieb steht, ist sie in allen Baugebieten zulässig. Aus diesen Erwägungen heraus sind eine Unterscheidung und ein selektiver Ausschluss bestimmter Arten des – sehr weiten – Begriffs Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO möglich und erforderlich.

Es soll mit dem „Gewerbegebiet II“ kein ‚klassischer autobahnbegleitender Standort‘ geschaffen werden, dessen Nutzungen der Gemeinde und der regionalen Wirtschaftsstruktur nur geringen Mehrwert bringen. Aufgrund der relativ weiten Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle ist dieser Standort für solche Nutzungen ohnehin nicht geeignet. Daher sollen auch Autohöfe und bestimmte Einzelnutzungen, die klassischerweise der Versorgung von Reisenden und Fernfahrern dienen – insbesondere Tankstellen (als Hauptanlage), gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sowie Schank- und Speisewirtschaften – nicht zulässig sein. Hiervon unberührt bleiben Betankungsmöglichkeiten und E-Ladesäulen, die als Nebenanlagen größerer Betriebe errichtet werden. Die Zielstellung eines nachhaltigen Mehrwerts für die Gemeinde rechtfertigt ebenso den Ausschluss eigenständiger Garagen- und Stellplatzanlagen, die keinem weiteren gewerblichem Zweck jenseits des Abstellens bzw. der Lagerung von Fahrzeugen dient.

Da die Kapazität der verkehrlichen Erschließung, namentlich über die Zufahrt von der L 16, begrenzt ist, sollen verkehrsintensive Nutzungen, soweit sie nicht den Planungszielen entsprechen, ausgeschlossen sein. Das betrifft nicht zuletzt Einzelhandelsnutzungen. Damit verbunden ist das Ziel, die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde Schönwalde-Glien als Orte der Arbeit und der Versorgung zu stärken. Auch aus diesem Grund sollen Bürogebäude im GE 2 nur als Teile eines Gewerbebetriebs zugelassen werden; gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von Werksverkäufen –, Autohöfe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.

Den Planungszielen entsprechend sollen gewerbliche Nutzungen, die allenfalls wenige Arbeitsplätze schaffen und große Flächen beanspruchen, innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Insbesondere geht es darum zu gewährleisten, dass vorwiegend Betriebe

des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes mit einem angemessenen Angebot an Arbeitsplätzen am Standort ihren Platz finden. Auch andere flächenintensive gewerbliche Nutzungen wie z.B. Logistik schaffen Arbeitsplätze. Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen und Batteriespeicheranlagen beanspruchen dagegen große Flächen, schaffen jedoch keine Arbeitsplätze sondern haben durch Wartungsarbeiten lediglich eine arbeitsplatzsichernde Funktion gegenüber Betrieben, die auf solche spezifischen Dienstleistungen ausgerichtet sind. Aus diesem Grund werden Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit es sich nicht um Nebenlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt, ausgeschlossen. Dadurch bleiben solche Anlagen als untergeordnete Nebenanlagen der gewerblichen Hauptnutzung weiterhin zulässig.

Schließlich sollen Nutzungen, für die die medienseitige Erschließung – insbesondere bei hohem Strombedarf – nicht gesichert ist, ausgeschlossen werden. Im Rahmen der „Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Gewerbegebietes II im Ortsteil Perwenitz“ (IPG 06/2023) wurde dazu festgestellt, dass der zur Erschließung des Bestandsgebiets genutzte Mittelspannungsring an der Grenze seiner Kapazität sei und ein Bedarf von mindestens 5 MW für die geplanten Neubauf Flächen nicht gedeckt werden könne. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Wasser/Abwasser) und der Versorgung mit Gas und perspektivisch mit Wasserstoff wurden hingegen keine Engpässe festgestellt. Während sich die Anforderungen an die Stromversorgung bei jedem Betrieb auch innerhalb von Branchen unterscheidet, besteht bei Rechenzentren sowie bei Batteriespeicheranlagen eine größere Unsicherheit hinsichtlich der technologischen Entwicklung und der Entwicklung der Anlagen und den sich daraus ergebenden Strombedarf. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, um erhebliche, derzeit nicht absehbare Mehraufwendungen für die Gemeinde Schönwalde-Glien bzw. die örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu vermeiden.

Industriegebiete GI

Das dritte Bau Feld, welches den südlichen Bereich des Plangebietes einnimmt, soll als Industriegebiet im Sinne von § 9 BauNVO festgesetzt werden. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Der städtebaulichen Konzeption folgend sollen hier Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Industrie und der Logistik untergebracht werden. Durch Festsetzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-9 BauNVO werden Einschränkungen zu den zulässigen Nutzungsarten vorgenommen, um das Profil zu schärfen. Ähnlich der Kategorie des Gewerbegebietes sind im Industriegebiet ‚Gewerbebetriebe aller Art‘ zulässig und eine Unterscheidung von Nutzungsarten im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO meist erforderlich. Das bedeutet hier einen ausdrücklichen Schwerpunkt auf emissionsintensiven Unternehmen.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Teil der vorgesehenen Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dabei handelt es sich um

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in dem Industriegebiet GI nicht zulässig sind. Anlagen für sportliche Zwecke sollen hingegen weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben, wenn sie hinsichtlich des Immissionsschutzes mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen vereinbar sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt, da keine im Kern industriellen Nutzungen

ausgeschlossen werden. Auch können industrielle Anlagen im Allgemeinen ohne betriebsbezogene Wohnnutzungen betrieben werden.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sollen weiter die folgenden Anlagen, welche sonst im Industriegebiet GI allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden:

- Autohöfe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Selbstständige Garagen- und Stellplatzanlagen
- Tankstellen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, soweit es sich nicht um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO handelt
- Schank- und Speisewirtschaften
- Rechenzentren
- Batteriespeicheranlagen
- Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit es sich nicht um Nebenlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 S. 2 BauNVO handelt.

Bei den Tankstellen sowie den Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie erfolgt der Ausschluss auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 respektive 2 BauNVO.

Der Ausschluss der Räume und Gebäude für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 13 BauNVO.

Die übrigen benannten Nutzungen werden, da sie in § 9 Abs. 2 BauNVO nicht eigens benannt sind, als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die städtebaulichen, mithin besonderen städtebaulichen Gründe für die Unterscheidung und den selektiven Ausschluss bestimmter Arten von Gewerbebetrieben in dem Industriegebiet GI sind weitgehend dieselben, wie für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Die Baugebiete sollen sich vor allem in der Störwirkung der angesiedelten Betriebe, nicht in der grundsätzlichen Ausrichtung als Standort für Produktion, Logistik und Handwerk unterscheiden.

Bei einigen der ausgeschlossenen Nutzungsarten ist der Ausschluss eher klarstellender Natur. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, selbstständige Bürogebäude sowie Räume und Gebäude für freie Berufe dürften in vielen Fällen wegen ihrer Störsensibilität im Industriegebiet ohnehin nicht sinnvoll verortet werden können. Dennoch werden sie, um eben den Charakter des Industriegebiets zusätzlich abzusichern und um gegenüber den Ausschlüssen in den Gewerbegebieten für Normklarheit zu sorgen, dezidiert erwähnt und ausgeschlossen.

Auch die Ausschlüsse von Autohöfen, selbstständigen Garagen- und Stellplatzanlagen, Tankstellen und (als Hauptanlage) gewerblich betriebener Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, von Schank- und Speisewirtschaften, von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie von Batteriespeicheranlagen und Rechenzentren folgen den zuvor zu den Gewerbegebieten beschriebenen Erwägungen und besonderen städtebaulichen Gründen, die eine genauere Abgrenzung der im Gebiet zulässigen Arten gewerblicher Betriebe erforderlich macht.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Mit der textlichen Festsetzung 1.4 trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Plangebiet. Demnach sind in dem Industriegebiet GI sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig. Abweichend hiervon können in dem Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 sowie Abs. 9 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird mit der beabsichtigten Ausrichtung des Gewerbegebiets Perwenitz II auf verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerk sowie mit dem Schutz des zentralen Versorgungsbereich in dem Hauptort Schönwalde als gewachsener und für Verbraucher aus dem Einzugsbereich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbarer Versorgungsstandort begründet.

Störfallbetriebe

Mit der textlichen Festsetzung 1.5 werden im Bebauungsplan in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 solche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, sprich einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen oder aufweisen. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.

Ohne Zweifel stellen diese so genannten Störfallbetriebe, in denen mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird, einen wichtigen Bestandteil der industriellen Landschaft Deutschlands dar und sind wichtige Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler für die Standortkommunen. Da sich im Norden an der Paarener Chaussee schutzbedürftige Nutzungen befinden und bei einem Unfall oder einer Naturkatastrophe erhebliche Gefahren und Schäden für Menschen und Umwelt drohen könnten, sollen Störfallbetriebe jedoch nur im südlichen Plangebiet, im festgesetzten Industriegebiet GI ermöglicht werden.

Trotz der umfangreichen Festsetzungen der planerischen Feinsteuerung aus § 1 Abs. 4–10 BauNVO (vorliegend bis Abs. 9) bleiben in den festgesetzten Industriegebieten und Gewerbegebieten nahezu alle Arten der Gewerbebetriebe aus Produktion, Logistik, verarbeitendem Gewerbe und Handwerk, wie auch Lagerplätze und -häuser und öffentliche Betriebe zulässig. Die Zweckbestimmung der Baugebiete ist somit gewahrt.

5.3 Verlagerung Entwässerungsgraben

Um in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 einen möglichst großen Spielraum bei der Grundstückseinteilung zu ermöglichen, soll der vorhandene Nebengraben des Leitsakgrabens, der die Baugebiete hier von der Autobahn kommend erst von Westen nach Osten und dann von Norden nach Süden durchläuft, vollständig auf einen Verlauf entlang der Autobahn A 10 verlagert werden. Die technische Umsetzbarkeit dieser Verlagerung und die dazu erforderlichen Flächen und Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren geklärt. Der für die Gräben zuständige Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren dazu angehört.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft für die Baugebiete Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, indem er eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Sinne von § 19 BauNVO und eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen mit einem Maß von 15,0 m im Sinne von § 18 BauNVO regelt.

Mit der textlichen Festsetzung 2.1 erlaubt der Bebauungsplan, die durch Oberkante festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zu überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit gilt für (einzelne) Dachaufbauten, wie Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und darf nicht mehr 5,0 Meter reichen, sodass die Höhe baulicher Anlagen auch im Ausnahmefall auf 20,0 m über der Geländeoberkante beschränkt ist. Ziel ist es, zu ermöglichen, die zulässige Bauhöhe von 15,0 Metern über der Geländeoberkante auszunutzen, ohne durch etwa erforderliche Aufbauten, wie etwa die bauordnungsrechtlich erforderlichen Photovoltaikanlagen oder technisch erforderliche Aufbauten weitergehend eingeschränkt zu sein.

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist weiterhin, dass die Gebäudeteile bzw. baulichen Anlagen zumindest um das Maß ihrer Höhe von der Unterkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Auf diese Art soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe zu einer unsteten Dachlandschaft und somit zu einem unruhigen Ortsbild führt.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Grünflächen beträgt jeweils 5 m. Durch die Freihaltung der öffentlich einsehbaren Randbereiche der Baugebiete von Bebauung soll eine abschirmende Begrünung ermöglicht werden, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Räume und Grünflächen zu mindern und die Attraktivität des Gebiets insgesamt zu erhöhen.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Um die verkehrliche und medienseitige Erschließung der Baufelder zu sichern, setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen fest. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt von Norden über die Zufahrt in das Gewerbegebiet über die Alte Nauener Chaussee. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets endet der Ausbauzustand der Chaussee als zweispurige Erschließungsstraße und verengt sich auf eine etwa 4,0 m breite Fahrbahn mit beidseitigem alten Alleebaumbestand. In diesem Übergangsbereich ist vorgesehen, eine neue Erschließungsstraße (Planstraße) auf eine Trasse westlich der vorhandenen Alten Nauener Chaussee zu verschwenken, um den Alleebaumbestand zu schützen.

Der Bebauungsplan setzt zur Erschließung der Baugebiete auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche für eine Planstraße im Osten des Plangebietes und westlich der Alten Nauener Chaussee fest.

Für die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sollen im weiteren Verfahren zwei Varianten geprüft werden. Die Variante 1 sieht eine Erschließung ausschließlich über die bestehende Anbindung an die L 16 und im weiteren Verlauf über die bestehende Brücke über die Autobahn A 10 und die L 161 zur Anschlussstelle Falkensee vor. Bei der Variante 2 soll neben der Erschließung über die bestehende Anbindung eine weitere Erschließungsmöglichkeit nach

Süden zur Anschlussstelle Falkensee geprüft werden (siehe Kap. 4.3 Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Variante 1 die geplante Erschließungsstraße (Planstraße) als Sackgasse mit Wendehammer auf Höhe des geplanten Industriegebiets festgesetzt.

In der Variante 2 verläuft hingegen die Planstraße westlich der Alten Nauener Chaussee bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze. Von hier aus soll die Straße in südlicher Richtung fortgeführt werden. Der Wendehammer auf Höhe des geplanten Industriegebiets wird auch in dieser Variante festgesetzt, um eine Wendemöglichkeit für den ÖPNV bereitzustellen.

Die neue Planstraße soll eine Breite von 12,5 m aufweisen, um ausreichend Platz für einen einseitigen Fußweg, einen Streifen für Baumpflanzungen und Stellplätze sowie eine mindestens 7,0 m breite Fahrbahn unterbringen zu können.

Die vorhandene Fahrbahn der Alten Nauener Chaussee soll als zusätzliche Trasse für den Fuß- und Radverkehr erhalten und ertüchtigt werden.

Wird im weiteren Verfahren um die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ergänzt.

5.7 Grünfestsetzungen

5.7.1 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt mehrere öffentliche Grünflächen fest, die jeweils für unterschiedliche Nutzungen herangezogen werden. Besonders hervorzuheben ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegeverbindung“, die die vorhandene Alte Nauener Chaussee mit ihrem Alleebaumbestand erhalten und so zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets beitragen soll. Die öffentlichen Grünflächen mit den Bezeichnungen ‚a‘ bis ‚k‘ bzw. die gleichnamigen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (kurz ‚SPE-Flächen‘) dienen der Verortung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft; auf drei Flächen (S1, S2 und S3) sollen vorhandene gesetzlich geschützte Biotope (Sölle/Pfuhle) erhalten und ihre Pflege gewährleistet werden.

Für die öffentlichen Grünflächen, welche auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden sollen, wird die Begründung im nächsten Kapitel zusammengefasst. Das betrifft die Öffentlichen Flächen mit den Bezeichnungen ‚a‘ bis ‚k‘.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche straßenbegleitend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume konkretisiert. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Landschaftsbildgestaltung und dient zudem als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Minderung der Auswirkungen auf die Natur und Landschaft.

Zur Minderung von Eingriffen werden darüber hinaus folgende textliche Festsetzungen für die festgesetzte privaten Verkehrsfläche getroffen:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die öffentlichen Verkehrsflächen jeweils zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt versickerungsfähig anzulegen.

Über die textliche Festsetzung Nr. 3.3 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen für Pkw-Stellplätze ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig sind. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Durch die textliche Festsetzung 3.1 und der für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahl wird ein Mindestanteil von 20 % unversiegelter und versickerungsfähiger Flächen gesichert, der auch zur Gewährleistung einer anforderungsgerechten Niederschlagsentwässerung erforderlich ist. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche reicht aus, um diese Anforderung unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen umzusetzen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Übrigen jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern im Rahmen des Straßenentwurfs zu konkretisieren. Die textliche Festsetzung 3.1 mindert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften, die textliche Festsetzung 3.3 mindert die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt und aktualisiert.

5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen, Begrünung der privaten Grundstücke

Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke. Mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen, die nicht gesammelt über die öffentliche Hand, sondern durch die jeweiligen Vorhabenträger verwirklicht werden sollen.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.5 ist im Industriegebiet GI und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei einem Flächenanspruch von etwa 12,5 m² je groß gewachsenem Baum werden damit etwa 3 % der Baugebietsfläche von Bäumen überdeckt. Von den 20 % der Grundstücksfläche, die aufgrund der Festsetzung zur Grundflächenzahl unversiegelt bleiben müssen, wäre damit ein substantieller Teil nicht nur begrünt, sondern durch Bäume ökologisch aufgewertet. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Baugrundstücke in Teilen unmittelbar auf den Grundstücken ausgeglichen wird und eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets bewirken, um das Ortsbild aufzuwerten. Schließlich sollen sie im Sinne der Klimafolgenanpassung Bereiche mit natürlicher Verschattung auf den Grundstücken sicherstellen und die Aufheizung der Grundstücke begrenzen.

Innerhalb der Baugebiete regelt die textliche Festsetzung 3.6 weiterhin, dass Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern sind. Dabei ist je angefangener fünf Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Ziel der Festsetzung ist es, das Ortsbild zu gestalten und verschattete Bereiche auf den Grundstücken zu schaffen, die im Bedarfsfall als Rückzugsort bei großer Hitze genutzt werden können. Da nicht absehbar ist, in welchem Umfang Stellplätze und Stellplatzanlagen entstehen, finden die Pflanzungen nach dieser Festsetzung keinen Eingang in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BbgBO)

Als Teil der grünordnerischen Konzeption setzt der Bebauungsplan eine Pflicht zur teilweisen Dachbegrünung auf baulichen Anlagen fest. Gemäß textlicher Festsetzung 3.7 sind Dachflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sowie im Industriegebiet GI mit einer Dachneigung von weniger als 20° zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Dabei darf die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus nicht weniger als 10 cm betragen.

Bei gewerblichen Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wird der Vollzug des Bebauungsplans mit einer erheblichen Versiegelung einhergehen. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind Flachdächer die mit Abstand häufigste Dachform. Diese können, wenn sie hierfür ertüchtigt werden, erheblich zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers beitragen. So lassen sich die Nachweise zur Niederschlagsentwässerung sowie der Überflutungsnachweis im Sinne der DIN 1986-100 deutlich leichter erbringen. Extensive Begrünungsmaßnahmen lassen sich mit Photovoltaikanlagen kombinieren; es ergeben sich keine Widersprüche zur bauordnungsrechtlichen Verpflichtung (§ 32a BbgBO) zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

5.7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt bestehender Einzelbäume im Industriegebiet

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.9 festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „m“ und „n“ die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. Die Flächen sind unversiegelt zu belassen. Diese Festsetzung dient dem Erhalt der drei erhaltenswerten Einzelbäume im geplanten Industriegebiet. Um eine Nutzung der Fläche als Erholungsraum für Mitarbeiter zu ermöglichen, wird geregelt, dass der Ausschluss der Versiegelung nicht für Fußwege und Anlagen der Gartengestaltung mit bis zu insgesamt 200 m² Grundfläche gilt.

5.7.5 Erhalt gesetzlich geschützter Biotope

Erhalt der Alten Nauener Chaussee als begrünte Wegeverbindung mit Allee

Die nach §17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG gesetzlich geschützte und teilweise mit Sträuchern geschichtete Allee im Osten des Plangebiets ist als strukturreiches Biotop erhaltenswert. Entsprechend wird über die textliche Festsetzung Nr. 3.4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegeverbindung“ der vorhandene Alleebaumbestand zu erhalten ist. Zur Ergänzung der wegbegleitenden Allee sind Laubbäume der Art Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Dabei ist ein Abstand zwischen den Baumpflanzungen untereinander sowie zu den Bestandsbäumen einzuhalten. Abstand und Anzahl der zu pflanzenden Bäume werden im Rahmen des weiteren Verfahrens noch bestimmt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf der Fläche eine bis zu 4,0 m breite, befestigte Wegefläche für Fuß- und Radverkehr zulässig ist. Dies dient dem Erhalt des vorhandenen Weges und seiner Nutzung als Fuß- und Radweg. Zudem wird ein bis zu 4,0 m breiter Verbindungsweg vom südlichen Ende der neuen Planstraße zu diesem künftigen Fuß- und Radweg ermöglicht, der bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs auch für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben werden soll. Außerdem werden bis zu acht maximal 2,0 m breite Verbindungswege vom Fuß- und Radweg in Richtung der Planstraße und der Baugebiete ermöglicht. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt und aktualisiert.*

Öffentliche Grünflächen - Schutz und Pflege bestehender gesetzlich geschützter Biotope

Bei den drei im Plangebiet vorhandenen Sölle/Pfuhle handelt es sich um geschützte Biotope nach §18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird zu deren Schutz festgesetzt, dass innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit der Bezeichnung „S1“, „S2“ und „S3“ die vorhandene Sölle / Pfuhle zu pflegen und zu erhalten sind.

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

Öffentliche Grünflächen - Schutz und Pflege bestehender Biotope

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚g‘ umfasst im Wesentlichen das im nördlichen Bereich vorhandene Feldgehölz, das im Rahmen dieses Bebauungsplans per textlicher Festsetzung 3.10 erhalten und ergänzt werden soll. Hierzu sind eine noch festzulegende Anzahl an Bäumen und Sträuchern insbesondere im westlichen Bereich der Fläche zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.

Öffentliche Grünflächen - Aufwertung von Flächen, Entwicklung und Pflege von Biotopen

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚a‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.11 mit einem geschlossenen Gehölzband aus Bäumen und Sträuchern entlang der Baugebiete und ansonsten als extensives Grünland zu entwickeln. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die weiteren erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Industriegebietes in westlicher Richtung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Entlang der (vorhandenen und teilweise noch umzuverlegenden Gräben) ist einseitig ein mindestens 5,0 m breiter Wartungsstreifen von Bepflanzung freizuhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚b‘ sind gemäß textlicher Festsetzung 3.12 eine noch festzulegende Anzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes zu den Gräben hin und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei der Umsetzung der Pflanzungen ist entlang der Gräben einseitig ein mindestens 5,0 m breiter Wartungsstreifen freizuhalten.

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚c‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.13 als extensives Grünland zu entwickeln. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt. Die Festsetzung dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚d‘ sind gemäß textlicher Festsetzung 3.14 eine noch festzulegende Anzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Industriegebietes in südlicher Richtung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung ‚e‘ und ‚h‘ sind gemäß textlicher Festsetzung 3.16 amphibiengerecht herzustellen. Dazu ist eine Grünlandbrache feuchter Standorte zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich, ab 15. Juli respektive ab 15. September des Jahres zu mähen. Die Festsetzung soll den Zugang von Amphibien zu den Söllen und Gräben ermöglichen und dient dadurch der Minderung des Eingriffs in den Artenschutz. Zudem soll dadurch ein Ausgleich

von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgen. Um eine Zufahrt zu dem Gewerbegebiet GE 2 zu ermöglichen, ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „h“ eine Zufahrt von der Planstraße zum Gewerbegebiet GE 2 von höchstens fünf Metern Breite zulässig. Unter der Zufahrt ist eine Querungsmöglichkeit für Amphibien anzulegen.

Auf der öffentlichen Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚f‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.16 westlich des vorhandenen Weges eine Sichtschutzhecke anzulegen. Dazu ist – zusätzlich zur Ergänzung der Alleebaumreihe nach textlicher Festsetzung Nr. 3.4 – eine noch festzulegende Anzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Sichtschutzhecke darf durch die Verbindungswege gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4 unterbrochen werden. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Industriegebietes in östlicher Richtung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche bzw. SPE-Fläche mit der Bezeichnung ‚k‘ ist gemäß textlicher Festsetzung 3.17 als extensives Grünland zu entwickeln (nur bei Umsetzung der Erschließungsvariante 1). Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geregelt. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Industriegebietes in südöstlicher Richtung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf der Fläche sind bis zu zwei maximal 2,0 m breite Verbindungswege von der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegeverbindung“ zum Industriegebiet GI zulässig.

Bei der Erschließungsvariante 2 entfällt die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung ‚k‘ und die darauf vorgesehenen Maßnahmen zugunsten der Verlängerung der Planstraße bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze (siehe Kap. 4.3 Erschließung an das überregionale Verkehrsnetz sowie Kap. 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen).

5.7.7 Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verwendung der Pflanzliste

Die textliche Festsetzung 3.18 normiert für die zuvor festgesetzten Maßnahmen gemeinsam ergänzende Maßgaben im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption. Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, gemessen in 130 cm Höhe, zu pflanzen. Es ist der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 zu beachten. Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind - soweit sie auf privaten Grundstücken stattfinden - in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Anwendung der Licht-Leitlinie (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)

In den Baugebieten ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.19 bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz MLUK des Landes Brandenburg anzuwenden. Die Verpflichtung zur Anwendung der Licht-Leitlinie des MLUK soll gewährleisten, dass Auswirkungen der Beleuchtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf Insekten und Vögel – und damit auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – gering gehalten werden. Da Insekten und Vögel durch bestimmte Formen der

Beleuchtung angelockt oder abgelenkt werden können, so dass sie die Orientierung verlieren und/oder an der Lichtquelle verenden, leistet die Wahl einer Beleuchtung mit geringem Weißanteil und die Begrenzung auf Flächen, die aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden müssen, einen Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen durch die Planung.

Höhe von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG, § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 87 BbgBO)

Die textliche Festsetzung Nr. 3.20 setzt fest, dass für Einfriedungen ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig sind. Die Höhe von Einfriedungen darf ein Maß von 2,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung mindert den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Sicherstellung einer Durchlässigkeit von Einfriedungen soll Beeinträchtigungen der allgemeinen Bewegungsfreiheit sowie der Wanderungsbewegungen von Kleintieren innerhalb des Plangebiets beschränken. Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen soll als Gestaltungsfestsetzung Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mindern.

5.8 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan muss Konflikte, die durch seine Aufstellung verursacht werden, auch bewältigen. Der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ist geeignet, benachbarte schutzbedürftige Nutzungen erheblichen Immissionen auszusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, welche der planbedingten Emissionen durch eigenständige Festsetzungen begrenzt oder reguliert werden müssen.

Verunreinigungen des Wasserhaushalts oder der Böden durch die vorliegende Planung sind zu verhindern. Diese Themenkomplexe sind aber durch fachrechtliche Vorgaben, darunter technische Standards zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und zur Verhütung der Entstehung von Bodenverunreinigungen, dergestalt abgesichert, dass es keiner eigenständigen Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan bedarf.

Der umliegende Freiraum, der in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung aus Offenland mit gliedernden Gehölzstreifen sowie im Westen und Süden in einiger Entfernung mit teils großflächigen Waldflächen besteht, ist ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Eine Wahrung angemessener Abstände erfolgt insofern, als die zulässige Bebauung an den betreffenden Seiten jeweils eine Eingrünung in Form öffentlicher Grünflächen erfährt. Schädliche Einwirkungen auf den umliegenden Freiraum im Sinne stofflicher Einträge sind durch fachrechtliche Vorgaben, insbesondere des Immissionsschutzrechts, grundsätzlich hinreichend ausgeschlossen; allemal ist mit dem gewählten Standort des Plangebiets ein ausreichender Abstand zu FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebieten gewahrt.

Für bestimmte Emissionen, welche nicht zuletzt für das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit einschlägig sind, ist zwar die Verträglichkeit mit den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nachzuweisen. Die Begrenzung von Emissionen zu Luftschadstoffen und Geruch betrifft allerdings nur sehr bestimmte Arten von Gewerbebetrieben, sodass hier eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans, deren Einhaltung dann wieder im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wäre, unverhältnismäßig erscheint.

Anders verhält es sich mit Lärmemissionen, die von nahezu allen Gewerbebetrieben ausgehen und für die es daher sinnvoll ist, die planungsrechtlich möglichen Emissionen zu ermitteln und Festsetzungen zur Kontingentierung zu treffen.

Im Falle des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II“ OT Perwenitz können solche Konflikte durch die Lärmimmissionen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Betriebe entstehen. Gleichzeitig sind die vorhandenen Lärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes im Norden und die Verkehrslärmemissionen ausgehend von der Bundesautobahn A 10 als Vorbelastung zu berücksichtigen. In einer noch zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf schutzbedürftige Nutzungen für den Prognoseplanfall einer vollständigen Realisierung des Gewerbe- und Industriegebiets abgeschätzt werden. Auf dieser Grundlage werden Betroffenheiten ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Bewältigung von zu erwartenden Immissionskonflikten festgelegt. Im weiteren Verfahren werden dann durch den Bebauungsplan ggf. erforderliche und geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation im Prognoseplanfall erfolgt dabei getrennt für den Verkehrslärm und den anlagenbezogenen Lärm (Gewerbelärm). Für die Berechnung und Bewertung des Verkehrslärms bei neu errichteten und wesentlich geänderten Verkehrsanlagen ist die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – maßgeblich. Für die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einschlägig. Ergänzend ist die Lärmsituation im Plangebiet und seinem Umfeld jeweils auch anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 – Beiblatt 1 – zu beurteilen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.9 Geh- und Fahrrechte

Über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist bei Umsetzung der Erschließungsvariante 1 – d.h. die Ausführung der Planstraße als Sackgasse bis auf Höhe des geplanten Industriegebietes – die Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Für die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jedoch eine Regelung darüber hinaus erforderlich. Um die Zufahrt auf diese Flächen abzusichern, wird ab dem südlichen Ende der Planstraße ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landwirtschaftsverkehrs auf der öffentlichen Grünfläche „Grüne Wegeverbindung“ festgesetzt.

Bei der Erschließungsvariante 2 ist die Festsetzung eines solchen Geh- und Fahrrechts zugunsten des Landwirtschaftsverkehrs hingegen nicht erforderlich, da die Planstraße in dieser Variante bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze fortgeführt wird.

5.10 Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG)

Gemäß textlicher Festsetzung ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder gedrosselt in den angrenzenden Gräben einzuleiten. Die Gemeinde Schönwalde-Glien hat keine eigenständige Regelung in einer Satzung, wie es § 54 Abs. 4 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes ermöglicht. Eine entsprechende Festsetzung wird deshalb auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 S. 3 BbgWG in den Bebauungsplan aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird eine Baugrunduntersuchung und – bei Erforderlichkeit – ein Niederschlagsentwässerungskonzept als fachliche Grundlage zur Verifizierung dieser Regelungsmöglichkeit erarbeitet. Darin wäre zu prüfen, ob im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist bzw. ob entsprechende Kapazitäten im vorhandenen Grabensystem vorliegen und welche Anforderungen an die Behandlung des Wassers vor bzw. bei der Versickerung oder Einleitung in die Gräben zu stellen sind.

Die Bebauungsplanfestsetzung lässt mit der Formulierung ‚innerhalb des Geltungsbereichs‘ grundsätzlich einen Spielraum, um Teile des Niederschlagswassers in die öffentlichen Grünflächen des Plangebiets zu entwässern. Gemeinsame bauliche Anlagen, etwa Rückhaltebecken, sind derzeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde Schönwalde-Glien möchte eine Bewirtschaftung des Regenwassers im Regelfall auf den Grundstücken erwirken, für den Fall eines besonderen Starkregenereignisses aber ein Ausweichen in die Grünflächen nicht ausschließen. Der Eigenschaft der bestehenden sowie der zu entwickelnden gesetzlich geschützten Biotope als Feuchtlebensräume steht dem voraussichtlich nicht entgegen.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nauen-Brieselang-Krämer“ (Verordnung vom 07. Januar 1898, (GVBl.II/98, [Nr. 05], S.110), zuletzt geändert durch Artikel 12 Verordnung vom 29. Januar 2014, (GVBl.II/14, [Nr. 05])).

(Für die festgesetzten Baugebiete und für die festgesetzte Verkehrsfläche gelten – vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz - § 4 Abs. 1-3 LSG-VO „Nauen-Brieselang-Krämer“ nicht mehr.)

Entlang der Alten Nauener Chaussee befindet sich ein nach § 29 BNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil (Allee).

5.12 Hinweise

Nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt das festgestellte Bodendenkmal Nr. 50671, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wegen der hohen Dichte bereits bekannter Bodendenkmale in der Umgebung sind Funde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Sollten Funde auftreten, ist nach den Vorschriften des BbgDSchG weiter zu verfahren. Während die Pflegemaßnahmen der öffentlichen Grünfläche und SPE-Fläche i.d.R. keine Beeinträchtigung eines etwaigen Bodendenkmals verursachen können, ist im Bereich der geplanten Baugebiete gegebenenfalls mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Es gelten die Regelungen des BbgDSchG.

Entlang der Bundesautobahn A 10 ist die Abgrenzung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m, gemessen vom Fahrbahnrand) zu beachten.

6. Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

TEIL II – UMWELTBERICHT (VORENTWURF)

Siehe gesondertes Dokument

TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II" im OT Perwenitz am 21.03.2024 beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde-Glien hat am 17.07.2025 den Vorentwurf mit Änderungen gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Folgende Änderungen wurden dabei von der Gemeindevertretung beschlossen und entsprechend in den Vorentwurf mit Stand vom Juli 2025 eingearbeitet:

- Ausschluss von Batteriespeicheranlagen
- Aufnahme von Sport- und Freizeitnutzung
- Prüfung von zwei Varianten der Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz
Variante 1: Nutzung ausschließlich der bestehenden Straßenverbindungen für die externe Erschließung, d.h. die bestehende Straßenanbindung zur L 16, im weiteren Verlauf die L 16 über die bestehende Brücke über die Autobahn A 10 und anschließend die L 161 zur Anschlussstelle Falkensee
Variante 2: Schaffung einer zweiten externen Erschließung nach Süden zur Brieselanger Straße und weiter zur Anschlussstelle Falkensee (zusätzlich zur Erschließung über die o.g. bestehende Anbindung über die L 16 und L 161)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])