

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ im OT Perwenitz der Gemeinde Schönwalde-Glien

### Textliche Festsetzungen – Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung (Stand Juli 2025)

*Kursiv gedruckte Überschriften und Nummerierungen dienen der Orientierung und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen*

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

*Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem Industriegebiet GI*

(1.1) Im Industriegebiet GI sind die Ausnahmen für Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Industriegebiet GI sind 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 sowie Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, unzulässig. Weiter sind Rechenzentren, Batteriespeicheranlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

*Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2*

(1.2) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Ausnahmen für Vergnügungsstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind 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 sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Weiter sind Rechenzentren, Batteriespeicheranlagen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind 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, Räume und Gebäude für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Weiter sind Rechenzentren und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie unzulässig; dies gilt nicht, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 oder § 14 Abs. 3 Satz 2 BauNVO handelt.

#### *Definition Autohöfe*

- (1.3) Autohöfe im Sinne der Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 sind Anlagen oder Standorte mit unterschiedlichen Nutzungen zur Versorgung von Reisenden und Fernfahrern sowie von Kraftfahrzeugen, wie etwa Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Autowaschanlagen oder Kfz-Werkstätten.

#### *Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen*

- (1.4) Im Industriegebiet GI sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, unzulässig.

Abweichend hiervon können im Industriegebiet GI sowie den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Verkaufsflächen von bis zu 100 m<sup>2</sup> je Betrieb für den Verkauf an Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb 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.

#### *Ausschluss von Störfallbetrieben in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2*

- (1.5) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen mit einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die der 12. BImSchV unterliegen (Störfallverordnung), unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### *Oberkante baulicher Anlagen*

- (2.1) Im Plangebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Oberkante von Gebäuden durch einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu 5,0 m zugelassen werden, soweit diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

### **3. Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*Wird auf Grundlage des noch zu erstellenden GOPs im weiteren Verfahren ergänzt und aktualisiert.*

#### *Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen*

- (3.1) Die öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ ist zu mindestens 25 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt versickerungsfähig anzulegen.
- (3.2) In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ sind straßenbegleitend mindestens xx standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (3.3) In der öffentlichen Verkehrsfläche Bezeichnung „Planstraße“ sind Pkw-Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

#### *Öffentliche Grünfläche „Grüne Wegeverbindung“ - Erhalt der Alten Nauener Chaussee als begrünte Wegeverbindung mit Allee*

- (3.4) Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegeverbindung“ ist der vorhandene Alleebaumbestand zu erhalten. Zur Ergänzung der wegbegleitenden Allee sind mindestens xx Laubbäume der Art Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Dabei ist ein Abstand zwischen den Baumpflanzungen untereinander sowie zu den Bestandsbäumen von mindestens xx m einzuhalten. Auf der Fläche ist eine bis zu 4,0 m breite, befestigte Wegefläche für Fuß- und Radverkehr sowie ein bis zu 4,0 m breiter Verbindungsweg für den Landwirtschaftsverkehr gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 und bis zu acht maximal 2,0 m breite Verbindungswege vom Fuß- und Radweg zur Planstraße sowie zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „k“ zulässig.

#### *Begrünung der privaten Grundstücke*

- (3.5) In den Baugebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (3.6) In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch standortgerechte Laubbäume zu gliedern. Je angefangener fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.
- (3.7) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von weniger als 20 Grad mindestens zu 50 % dauerhaft zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

### *Öffentliche Grünflächen - Schutz und Pflege bestehender Biotope*

- (3.8) Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes mit der Bezeichnung „S1“, „S2“ und „S3“ sind die vorhandene Sölle / Pfuhe zu pflegen und zu erhalten.
- (3.9) 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“ sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Die Fläche ist unversiegelt zu belassen. Dies gilt nicht für Fußwege und Anlagen der Gartengestaltung bis zu insgesamt 200 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- (3.10) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „g“ sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten. Im westlichen Bereich sind ergänzende Pflanzungen vorzunehmen. Dazu sind insgesamt xx Bäume und xxx Sträucher zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.

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

- (3.11) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „a“ ist als extensives Grünland mit einem geschlossenen Gehölzband aus Bäumen und Sträuchern entlang der Baugebiete hin zu entwickeln. Dabei sind xx Bäume und xx Sträucher zu pflanzen. Entlang der Gräben ist einseitig ein mindestens 5,0 m breiter Wartungsstreifen freizuhalten.
- (3.12) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „b“ sind entlang der Gräben insgesamt xx Bäume und xxx Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Dabei ist einseitig ein mindestens 5,0 m breiter Wartungsstreifen freizuhalten.
- (3.13) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „c“ ist als extensives Grünland zu entwickeln.
- (3.14) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „d“ sind insgesamt xx Bäume und xxx Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig vorzunehmen. Der Unterwuchs ist als Krautsaum zu entwickeln.
- (3.15) Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „e“ und „h“ ist 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.  
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „h“ ist eine Zufahrt von der Planstraße zum Gewerbegebiet GE 2 von höchstens fünf Metern Breite zulässig. Unter der Zufahrt ist eine Quermöglichkeit für Amphibien anzulegen.

(3.16) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „f“ ist westlich des vorhandenen Weges eine Sichtschutzhecke anzulegen. Dazu sind innerhalb der Fläche sind insgesamt xx Bäume und xxx Sträucher anzupflanzen. Dies gilt unabhängig von der Pflanzbindung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4. Die Sichtschutzhecke darf durch die Verbindungswege gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4 unterbrochen werden.

(3.17) (nur Variante 1) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „k“ ist als extensives Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche sind bis zu zwei maximal 2,0 m breite Verbindungswege von der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Wegebindung“ zum Industriegebiet GI zulässig.

#### *Verwendung der Pflanzliste*

(3.18) Für die Baum- und Strauchpflanzungen der Festsetzungen 3.2, 3.4 bis 3.6, 3.10 bis 3.12 sowie 3.14 und 3.16 gelten die folgenden Anforderungen: 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) durchführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

#### *Licht-Leitlinie*

(3.19) In den Baugebieten ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz MLUK des Landes Brandenburg anzuwenden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)

#### *Einfriedungen*

(3.20) Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf ein Maß von 2,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG, § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 87 BbgBO)

## **4. Immissionsschutz**

*Wird bei Vorlage des Lärmgutachtens im weiteren Verfahren ergänzt*

## **5. Geh- und Fahrrechte**

(5.1) (nur Variante 1) Zwischen den Linien o-p und q-r ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landwirtschaftsverkehrs einzutragen.

## **6. Sonstige Festsetzungen**

(6.1) Das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern oder gedrosselt in den südlich angrenzenden Graben einzuleiten. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

*Wird bei Vorlage des Baugrundgutachtens bzw. ggf. des Niederschlagswasserentwässerungskonzepts im weiteren Verfahren ergänzt*

### ***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).

### ***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.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt / aktualisiert.*

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

***Pflanzliste Bäume im Sinne der Textlichen Festsetzung 3.18***

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

***Pflanzliste Sträucher im Sinne der Textlichen Festsetzung 3.18***

Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel
Corvlus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogvna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa crymbifera	Hecken-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball