Stadt Brandenburg an der Havel

Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“

Vorentwurf i.d.F. vom 19. August 2026

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1.1 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Industriegebieten GI:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe mit funktionalem Bezug zur Ansiedlung mit großem Flächenbedarf gemäß Textfestsetzung 1.1.2

1.1.2 Gliederung der Baugebiete GI nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Industriegebietes GI 1 sind nur gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit einem Flächenbedarf von mindestens als 100 Hektar zulässig, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen des Vorhabens begründet wird.

Innerhalb des Industriegebietes GI 2 sind nur gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit einem Flächenbedarf von mindestens als 40 Hektar zulässig, sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen des Vorhabens begründet wird.

1.1.3 Ausschluss von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. bestimmter Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind in den Industriegebieten GI unzulässig:

- Freiflächen-Photovoltaikanlagen, soweit für diese nicht die Anbauverbotszonen des klassifizierten Straßennetzes genutzt werden sollen,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie,
- Lagerhäuser, Lagerplätze, sofern sie nicht der lokalen Produktion untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Hotels und Beherbergungsbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe (nur untergeordnete Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen sind ausnahmsweise zulässig).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)

- OK 40 m, gemäß Planeintrag -

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch bedingte Anlagen (z.B. Silos, Schornsteine, Ablufttechnik, Anlagen für erneuerbare Energien) überschritten werden.

1.2.2 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nördlich der Bundesautobahn BAB 2 ist die Höhenlage der Verkehrsfläche am Knotenpunkt der nördlichen Anschlussstelle der BAB 2 von 68,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen südlich der Bundesautobahn BAB 2 ist die Höhenlage der Verkehrsfläche am Knotenpunkt der südlichen Anschlussstelle der BAB 2 von 70,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dächern die obere Dachabschlusskante (Dachfirst).

1.2.3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

- GRZ 0,8 gemäß Planeintrag -

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In allen Baugebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude und bauliche Anlagen ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (außer an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen).

1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Festsetzung durch Baugrenzen gemäß Planeintrag -

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Industriegebietes GI 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 100 Hektar (davon 15 % innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“), sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen des Vorhabens begründet wird.

Innerhalb des Industriegebietes GI 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 40 Hektar (davon 65 % innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der BAB 2“), sofern keine Ansiedlung in Ausbaustufen des Vorhabens begründet wird.

1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 20 m Gesamtbreite gemäß Planeintrag -

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ist eine Nutzung durch

- Feuerwehr-, Rettungs-, und Wartungsfahrzeuge
- forstwirtschaftlichen Verkehr,
- Fußgänger und Radfahrer
- unter der Erdoberfläche verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen

zulässig.

1.6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Grundstücksein- und Ausfahrten zur BAB 2 sind unzulässig.

1.7 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsfassung des B-Plan, sofern erforderlich

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für die Löschwasserbereitstellung gemäß Planeintrag -

1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsfassung des B-Plans nach Vorlage der Entwässerungskonzeption

1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen gemäß Planeintrag -

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb der Bauverbotszone der BAB 2 sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn die Belange der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs beachtet werden.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Boden-, wasser- und klimaschutzbezogene Regelungen

Versiegelungen sind auf das für die Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Niederschlagswasser soll, soweit die örtlichen und geologischen Verhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zurückgehalten, versickert oder einer gedrosselten Ableitung zugeführt werden. Die Durchgrünung des Plangebietes sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

für geeignete Verkehrs- und Stellplatzflächen sollen zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Förderung der Grundwasserneubildung beitragen.
Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der umweltfachlichen Untersuchungen und des Umweltberichtes ergänzt.

Artenschutzbezogene Regelungen
Bei der Umsetzung der Planung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten können bauzeitliche, technische und organisatorische Maßnahmen erforderlich werden. Hierzu zählen insbesondere Regelungen zu Rodungs- und Baufeldfreimachungszeiten sowie gegebenenfalls Maßnahmen zur Sicherung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des Artenschutzfachbeitrages konkretisiert.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben auszugleichen. Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Die Maßnahmen können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.
Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage der naturschutzfachlichen Untersuchungen festgelegt.

1.12 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

(Ergänzung im Rahmen der Entwurfsfassung des B-Plans nach Vorlage der Schallimmissionsprognose)

1.13 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen der Pflanzgebote 1 bis 5 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

1.13.1 Pflanzgebot 1: Baugebietseingrünung

Die in der Planzeichnung mit Pflanzgebot pfg 1 bezeichneten Flächen entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes sind auf einer Breite von 3 m mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch pro 1,5 m² sowie von 1 Baum pro 100 m²). Beidseits der 3 m breiten Gehölzreihe sind jeweils 1 m breite extensive Saumstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.13.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Stellplätzen

Private Stellplatzanlagen sind mit je einer Pflanzfläche von mindestens 3,0 m x 5,0 m je 6 Stellplätzen zu gliedern und mit jeweils einem heimischen und standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

1.13.3 Pflanzgebot 3: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

1.13.4 Pflanzgebot 4: Dachbegrünung

Dachflächen ab einer Größe von 200 m² sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.13.5 Pflanzgebot 5: Anpflanzung von Baumreihen, Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung des Industriegebietes dienen, sind auf mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen Baumreihen aus heimischen und standortgerechten großkronigen Laubbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) entlang der Straßen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumabstand untereinander beträgt 8 bis 12 m. Unterbrechungen der Baumreihen sind nur aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen zulässig. Pro Baum muss eine Baumscheibe von mindestens 20 m² zur Verfügung stehen.

1.14 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Soweit die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können, werden diese geeigneten externen Flächen oder Maßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt entsprechend den Ergebnissen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.
Die erforderlichen Festsetzungen zu Art, Umfang und räumlicher Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.

2 Hinweise

2.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Bei allen Einzelvorhaben sind die Vorgaben der §§ 54 Abs. 4 und 66 Abs. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in Verbindung mit der Entwässerungssatzung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 15.12.2000 / 1. Änderung vom 11.11.2013 zu beachten.

2.2 Verfügbarkeit von DIN-Normen

Ergänzung im Rahmen der Entwurfsfassung des B-Plans, sofern erforderlich