

Bebauungsplan Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“: Vorschläge für textliche Festsetzungen

(Stand: 19. Dezember 2025, Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorbemerkung:

Überschriften (fett) und Hinweise (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

1. Art der Nutzung

1.1 Im Industriegebiet sind Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Industriegebiet sind Großhandelsbetriebe, Betriebe der Personen- und Güterbeförderung/Lagerei, Post- und Kurierdienste, eigenständige Garagen- und Stellplatzanlagen sowie eigenständige Lagerplätze unzulässig.

1.3 Im Industriegebiet sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

1.4 Im Industriegebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

1.5 Im Industriegebiet sind Rechenzentren mit einer Grundfläche von mehr als 10.000 m² unzulässig.

1.6 Im Industriegebiet sind Batteriespeicheranlagen und gewerblich betriebene Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge nur zulässig, wenn es sich dabei um Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO handelt.

1.7 Im Industriegebiet sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen und an Außenwänden allgemein zulässig. Darüber hinaus können sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern damit Stellplatzanlagen, Außenlagerflächen o.ä. überstellt werden.

1.8 Im Industriegebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können im Industriegebiet an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art (einschließlich Handwerksbetrieben) zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Gewerbebetriebs einnimmt.

1.9 Im Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im Industriegebiet sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante bzw. über der Oberkante Decke

des obersten Vollgeschosses allgemein zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m hinter die Gebäudeaußenkanten des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Darüber hinaus können ausnahmsweise weitere Dachaufbauten, wie Schornsteine, Anlagen der Belüftung und Klimatechnik oder Aufzugsüberfahrten, bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante bzw. über der Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise

3.1 Im Industriegebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

4. Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Lagerflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig, dies gilt nicht für Einfriedungen, offene Stellplatzanlagen sowie Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück.

Für Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser und der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen sowie für fernmeldetechnische Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.

5. Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „Planstraße“ ist zu mindestens 20% ihrer Gesamtfläche unversiegelt und begrünt anzulegen. Straßenbegleitend sind mindestens 22 standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen.

5.2 Im Industriegebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung zu pflanzender Bäume sind vorhandene Bäume in der geforderten Mindestqualität nach textlicher Festsetzung Nr. 5.6 sowie die gemäß textlicher Festsetzung 5.3 und 5.4 zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Die Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 5.5 sind nicht einzurechnen, sondern zusätzlich zu pflanzen.

5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Mindestbreite von 3 m (gemessen von der Grundstücksgrenze) mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern gärtnerisch zu gestalten und abschnittsweise als Blühwiesen anzulegen. Pro 50 m² ist ein Baum und pro 10 m² ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung der Sträucher soll in Gruppen mit 3 bis 5 Gehölzen einer Art erfolgen, die Pflanzung der Solitäre in Einzelstellung. Die Bindungen für Bepflanzungen dürfen nur für Wege und Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück sowie aus im Einzelfall nachzuweisenden betrieblichen Gründen unterbrochen werden; Stellplätze und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.

Entlang von Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist jeweils ein mindestens 2 m breiter Streifen mit standortgerechten Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Eine Bepflanzung an den

benachbarten Grundstücksgrenzen im Anschluss an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig, aber nicht zwingend.

- 5.4 Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Pkw-Stellplätzen oder mehr als zwei Lkw-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene fünf Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum und je angefangene drei Lkw-Stellplätze sind zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Baumpflanzung für die Pkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit jeweils mindestens 8 m² Fläche zu erfolgen. Die Baumpflanzung für die Lkw-Stellplätze hat in offenen Pflanzflächen mit einer Breite von mindestens 3,50 m und einer Fläche von mindestens 17 m² je Baum zu erfolgen. Die Bäume für die Lkw-Stellplätze haben bei Pflanzung einen Kronenansatz von mindestens 3 m Höhe aufzuweisen.
- 5.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgehend eine mehrreihige mit Bäumen überschirmte Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 1 m² und mindestens ein Baum (Heister) je laufende 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der Heckenpflanzungen sind nur für Zufahrten mit einer Breite von insgesamt höchstens 8 m je Baugrundstück zulässig.
- 5.6 Für Gehölzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 5.1 bis 5.5 gelten die folgenden Anforderungen: Für Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 - Bäume zu verwenden; die Bäume sind als Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen und mit einem Stammumfang von nicht weniger als 12 cm, jeweils gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. Für die Bäume (Heister) im Rahmen der Heckenpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.5 sind Heister als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 125 cm zu pflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 2 - Sträucher / Hecken zu verwenden; die Sträucher sind als Baumschulware, zweimal verpflanzt mit Ballen und mit einer Wuchshöhe von nicht weniger als 60 cm (Solitäre 125 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.

Pflanzliste 1 - Bäume

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rot-Esche 'Summit'
Malus tschonoskii	Wollapfel
Parrotia persica 'Vanessa'	Eisenholzbaum 'Vanessa'
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Gemeine Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Stieleiche 'Fastigiata Koster'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus x resista 'Fiorente'	Resista®-Ulme 'Fiorente'
Ulmus x resista 'Rebona'	Resista®-Ulme 'Rebona'

Pflanzliste 2 – Sträucher / Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Amlanchier ovalis	Felsenbirne

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hipophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemose	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.7 Im Industriegebiet sind die Dachflächen aller Gebäude eines Baugrundstücks in der Summe zu mindestens 60% zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen und der Dachaufbau insgesamt muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35l/m² gewährleisten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

5.8 Im Industriegebiet sind die Außenwände von Gebäuden zu mindestens 30% bodengebunden zu begrünen. Dafür ist je 2 m Wandfläche mindestens eine standortgerechte selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanze der Arten der Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

Für Fassaden in der Sonne

Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Campsis tagliabuana	Große Klettertrompete
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernebe
Ulmus lupulus	Echter Hopfen
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Chinesische Wisteria

Für Fassaden in der Sonne bis im Halbschatten

Actinidia chinensis	Chinesischer Strahlengriffel
Akebia quinata	Fingerblättrige Akebie / Schokoladenwein
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Schisandra chinensis	Chinesisches Spaltkörbchen
Wisteria floribunda	Japanische Wisteria

Für Fassaden im Halbschatten bis Schatten

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hedera helix 'Woerner'	Gemeiner Efeu 'Woerner'
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera Henryi	Immergrünes Geißblatt

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

6.1 Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

6.2 Im Industriegebiet sind die Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, grundstücksinternen Wegen und Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Wege und Erschließungsflächen, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden.

6.3 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern.* Versickerungsflächen sind zu begrünen.

**Hinweis: Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser wird entsprechend der Ergebnisse des noch zu erstellenden Entwässerungsgutachtens bis zur Entwurfsfassung angepasst.*

6.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Im Industriegebiet GI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die festgesetzte Oberkante bzw. die Oberkante Decke des Gebäudes nicht überschreiten. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen in Form von blickdurchlässigen Zäunen bis 2 m Höhe oder als Hecken zulässig. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

7.3 Die Fläche mit der Bezeichnung a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Fernwärmeleitung zu belasten.

8. Hinweise

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Gewerbegebiet Treskow II“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Treskow I“ und seiner Änderungen außer Kraft.

8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.3 Im Geltungsbereich ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.

- 8.4 Ein Teil der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen muss außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3.1 durchgeführt werden.
- 8.5 Der Artenschutz ist auf der Ebene der Baugenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde zu prüfen. Durch den Bauträger ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.
- 8.6 Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) beseitigt werden.
- 8.7 Gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Dies schließt die Anlage von sogenannten Schottergärten aus.