

**STADT TREBBIN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"ERWEITERUNG DES**

**GEWERBEGEBIETES ZOSSENER STRAÙE"**

**BEGRÜNDUNG UND**

**UWELTBERICHT**

VORENTWURF  
STAND 07.01.2026

VERFASSER:

**BRUCKBAUER & HENNEN**

Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG UND VERFAHRENSSCHRITTE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b>	<b>5</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
<b>3</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	5
3.2	Bebauung und Nutzung .....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen .....	7
3.6	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.7	Denkmalschutz.....	7
3.8	Natur, Landschaft, Umwelt .....	7
3.9	Immissionen .....	7
<b>4</b>	<b>PLANUNGSBEDINGUNGEN</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2	Landes und Regionalplanung .....	9
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	9
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming .....	9
4.3	Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming .....	10
4.4	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) .....	10
4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
4.6	Stellplatzsatzung .....	11
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	12
<b>6</b>	<b>PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.3	Bauweise .....	13
6.4	Verkehrsfläche .....	13
6.5	Versickerungspflicht.....	13
6.6	Flächenbilanz .....	13
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
7.1	Einleitung .....	14
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	14
7.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne.....	14
7.3	Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen.....	15
7.3.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete .....	15
7.3.2	Schutzgut Geologie / Boden / Fläche.....	16
7.3.3	Schutzgut Luft und Klima .....	17
7.3.4	Wasser .....	17
7.3.5	Schutzgut Landschaft / Erholung .....	17
7.3.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.).....	17
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
7.3.8	Wechselwirkungen.....	17
7.3.9	Art und Menge an Emissionen.....	18
7.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	18
7.3.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	18
7.3.12	Kumulierung von Auswirkungen.....	18
7.3.13	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	18

7.6.3 Bilanzierung.....	20
<b>8 VERFAHREN</b>	<b>22</b>
<b>9 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN</b>	<b>22</b>
 <b>ANLAGEN</b>	 <b>23</b>
 <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	 <b>23</b>
<b>BIOTOPTYPENKARTIERUNG</b>	<b>24</b>

## 1 VORBEMERKUNG UND VERFAHRENSSCHRITTE

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Städte und Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Entwicklungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Städte und Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Der Vorhabenträger der Fläche hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt, mit dem Ziel Gewerbeflächen zu entwickeln. Aufgrund des Antrages sowie der allgemeinen Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Trebbin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Trebbin am 08.10.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Zossener Straße“ gefasst.

*Die einzelnen Verfahrensschritte werden an dieser Stelle im laufenden Verfahren ergänzt.*

## 2 DAS PLANGEBIET

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten, im Norden begrenzt durch den Mittelweg, südlich schließt das Plangebiet an die Zossener Straße an und grenzt hier an die bestehende Mischbebauung.

Um die Erschließung des Plangebietes doppelt zu sichern, wurde der Mittelweg in seiner gesamten Länge bis hin zur Industriestraße im westlich des Plangebietes aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 478, 485/3, 485/5, 485/6, 566 (tlw.) und 1005 der Flur 8 in der Gemarkung Trebbin und ist in der beiliegenden Karte dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6,3 ha (63.200 m<sup>2</sup>)..



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (©GeoBasis-DE/LGB, 2022)

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Derzeit stellt das Plangebiet eine Brachfläche dar und soll entsprechend der beabsichtigten Planung einer Gewerbe- bzw. Mischnutzung zugeführt werden. Die planerische Entwicklung entspricht sowohl dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Trebbin als auch dem Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf Höhe und Stellung der baulichen Anlagen, der Lage der inneren Erschließungsstraßen, Flächen für den Ausgleich etc. muss ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.

## 3 AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich des Kerngebietes der Stadt zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten, im Norden begrenzt durch den Mittelweg, südlich schließt das Plangebiet an die Zossener Straße an und grenzt hier an die bestehende Mischbebauung.

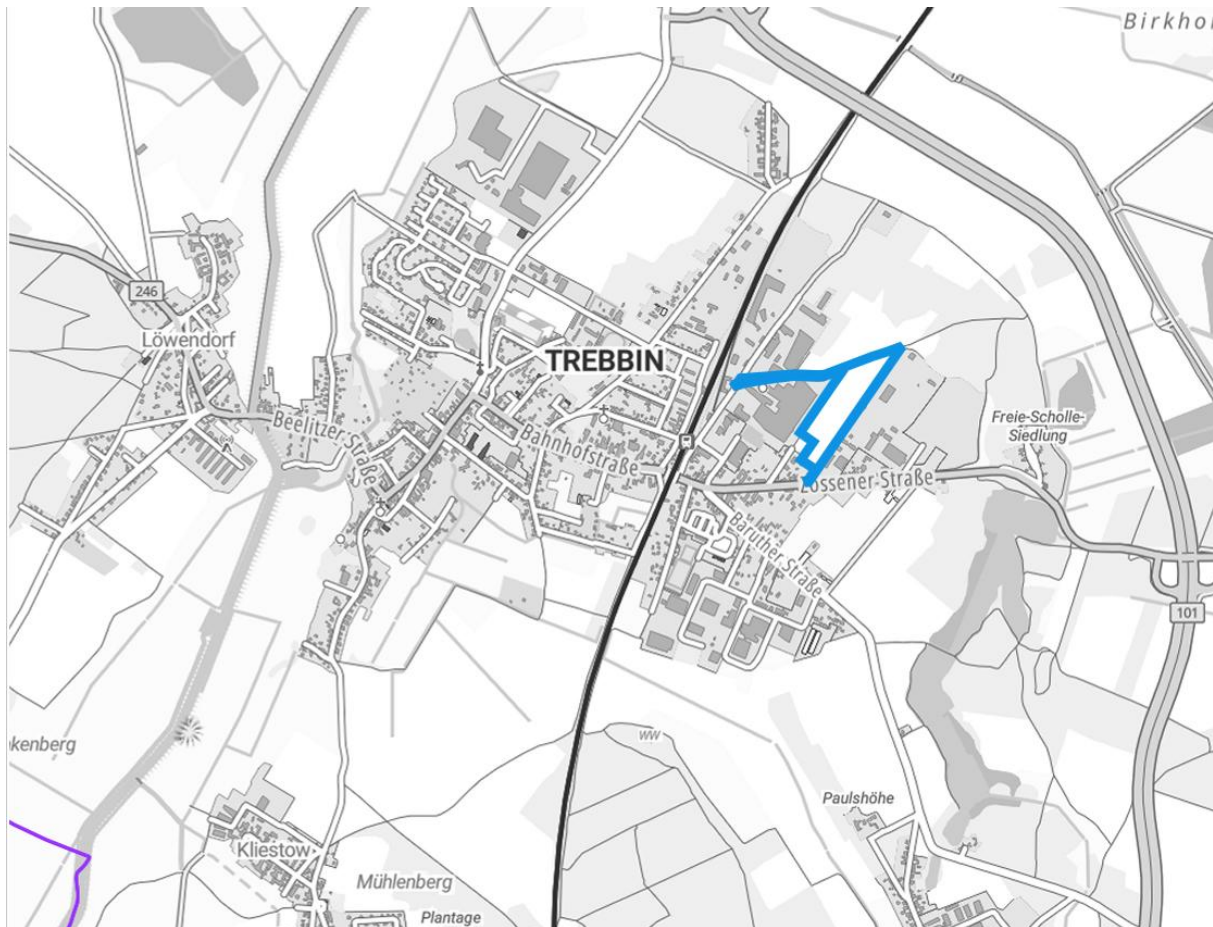


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet (©GeoBasis-DE/LGB, 2022)

### 3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich um eine brach liegende Fläche. Eine Nutzung der Fläche ist nicht ersichtlich.

### 3.3 Erschließung

Aufgrund der angestrebten Nutzung in Form von Gewerbe- und Mischgebieten ist eine leistungsfähige Erschließung notwendig.

Im Süden ist eine direkte Anbindung an die B 246 (Zossener Straße) gegeben. Die Auffahrt zur B101 (Ortsumgehung Trebbin) über die Zossener Straße ist nur wenige hundert Meter Richtung Osten entfernt. Über diese Anbindung kann auch das gegenständliche Plangebiet erschlossen werden. Das Plangebiet verfügt somit über eine gute Erschließungsqualität. Belastungen stärker bewohnter Ortslagen können dadurch vermieden werden.

Darüber hinaus ist eine zweite Erschließung des Plangebietes über den nördlich verlaufenden Mittelweg geplant. Die überregionale Erschließung des Plangebiets erfolgt dann auch hier über die Zossener Straße (B 246) im Süden. Von dieser besteht in etwa zwei Kilometer östlich des Plangebiets Anschluss an die Bundesstraße B 101, welche im Norden eine Verbindung zur Bundesautobahn BAB A 10 sowie zum Zentrum Berlins (ca. 50 km) darstellt. Westlich von Trebbin besteht über die B 246 in Beelitz Anschluss an die Bundesstraße B 2 sowie im weiteren Verlauf an die Bundesautobahn BAB A 9.

Die Zossener Straße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von in etwa 6,00 m ohne Mittelmarkierung auf. Ab Höhe des Plangebiets bis zum Knotenpunkt Zossener Straße - Bahnhofstraße / Baruther Straße - Industriestraße besteht nördlich eingeschränktes Halteverbot auf dem Seitenstreifen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

**Trinkwasser:** Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Straße „Gewerbegebiet Zossener Straße“ am Gebiet an. Über den Mittelweg ist das Plangebiet nicht erschlossen.

**Abwasser:** Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Straße „Gewerbegebiet Zossener Straße“ am Gebiet an. Über den Mittelweg ist das Plangebiet nicht erschlossen.

**Telefon/Internet:** Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Straße „Gewerbegebiet Zossener Straße“ am Gebiet an. Über den Mittelweg ist das Plangebiet nicht erschlossen.

**Strom:** Versorgungsleitungen liegen sowohl in der Zossener Straße als auch in der Straße „Gewerbegebiet Zossener Straße“ am Gebiet an. Über den Mittelweg ist das Plangebiet nicht erschlossen.

### 3.5 Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen

Der Brandschutz ist im Laufe des Verfahrens sicherzustellen. Die Löschwassermengen werden definiert, ggf. werden Löschwasserentnahmestellen definiert.

### 3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum. Teilflächen befinden sich in öffentlicher Hand.

### 3.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

### 3.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit Nuthe-Notte-Niederung. Dabei handelt es sich um eine weiträumige, stark verzweigte Niederungslandschaft im Wechsel mit flachwelligen Grundmoränenplatten und Stauchmoränenzügen. In den Niederungen herrschen auf den hier verbreiteten Moorböden Grünlandnutzungen vor.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als Industrie / Gewerbe definiert.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt und unterliegt einer regelmäßig Mahd, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes so gut wie nicht vorhanden.

### 3.9 Immissionen

Für Mischgebiete gelten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), während für Gewerbegebiete tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) die Richtwerte sind.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich in südlicher Richtung Mischgebietsnutzungen. Östlich und westlichen befinden sich Gewerbenutzungen, von denen mit Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönhagen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens soll eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Gewerbe und Verkehr separat zu betrachten.







## 4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

### 4.2 Landes und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Stadt Trebbin ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

---

#### 4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Nach den Festlegungen des LEP HR (Z.1.1) gehört Trebbin zum weiteren Metropolenraum.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Festlegungen.

Bezogen auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung festgelegt:

##### G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

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.

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit sind die Standortbedingungen den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen. Aus diesem Grund werden die notwendigen Spielräume für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen. So beziehen sich die Festlegungen zur Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Z 5.5) ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen.

Eine standörtliche Bindung der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen an die zentralörtliche Gliederung ist nicht vorgesehen. Jedoch gelten auch bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele. So sollen möglichst auch bei der gewerblichen Entwicklung vorhandene Nachverdichtungspotenziale genutzt und die verschiedenen Funktionen (Arbeiten und Wohnen etc.) räumlich einander zugeordnet werden. Das Gebot zum Anschluss neuer Gewerbeflächen an vorhandene Siedlungsflächen ist zu beachten.

Da die Planung eine Lücke zwischen zwei bestehenden Gewerbegebieten schließt und damit an vorhandene Siedlungsgebiete anschließt, entspricht die Planung damit Z 5.2 LEP HR.

Die Planungsabsicht steht daher nicht den Zielen der Landesentwicklungsplanung entgegen.

---

#### 4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, mit der Absicht, Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes gemäß § 3 Absatz 1 Nummern 2 und 3 ROG festzulegen. Mit der Aufstellung des Regionalplans erfüllt die Regionale Planungsgemeinschaft ihre Pflichtaufgabe gemäß § 4 Absatz 2 RegBkPIG.

Der Regionalplan vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, wie sie sich aus dem Raumordnungsgesetz sowie den Raumordnungsplänen im Land Brandenburg ergeben und konkretisiert diese für den Planungsraum

der Region Havelland-Fläming. Dabei erfüllt der Regionalplan einen eigenen Gestaltungsraum und legt weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest, um die Entwicklung der Regionen in die angestrebte gesamträumliche Entwicklung des Landes einzufügen. (§ 2 Absatz 1 RegBkPIG)

Der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde am 26. Juni 2025 von der Regionalversammlung durch Beschluss Nr. 01/04/01 gebilligt. Gemäß Beschluss der Regionalversammlung Nr. 01/04/02 vom 26. Juni 2025 wird der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gemäß § 9 Absatz 3 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, im Internet veröffentlicht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Für das Plangebiet werden im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine zeichnerischen Festlegungen getroffen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

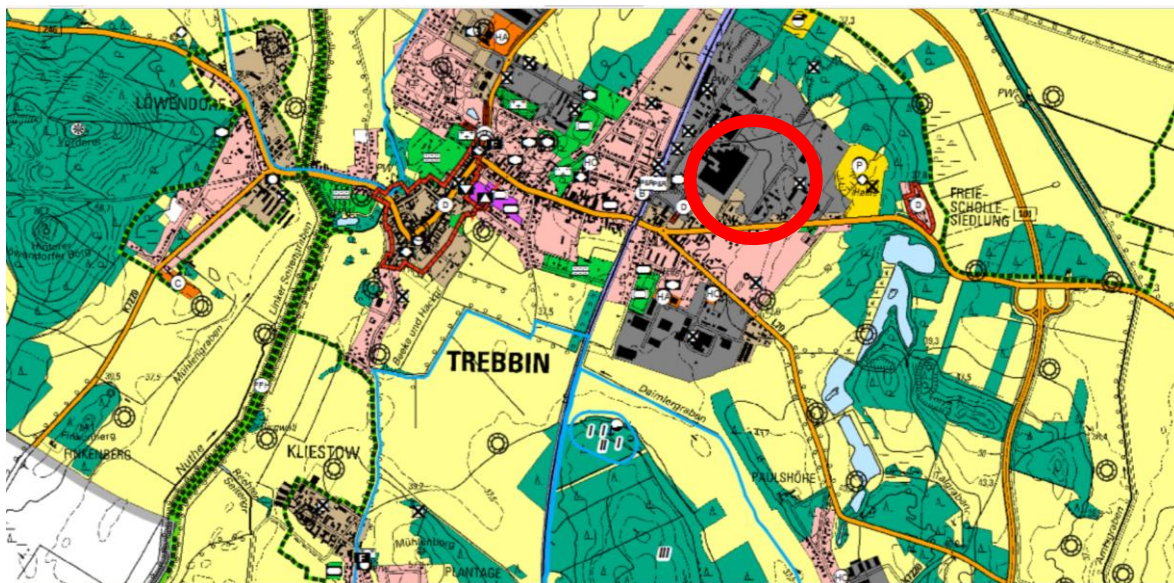
Demnach ist die Stadt Trebbin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

#### 4.3 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming

Für das Plangebiet sind im LRP Teltow-Fläming folgende Ziele formuliert: Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren sowie teilweise Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete.

#### 4.4 Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin stellt die Fläche des Plangebiets überwiegend als Gewerbefläche und im südlichen Bereich teilweise als Mischbaufläche dar. Damit entspricht der geplante Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



**Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Trebbin**

Mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 26.11.2020 (OVG 2 A 28.18) wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Trebbin vom 19. Juli 2017, dessen Genehmigung im Trebbiner Anzeiger – Amtsblatt für die Stadt Trebbin mit den Ortsteilen Blankensee, Christinendorf, Glau, Großbeuthen/Kleinbeuthen, Klein Schulzendorf, Kliestow, Löwendorf, Lüdersdorf, Märkisch Wilmersdorf, Schönhagen, Stangenhagen, Thyrow, Wiesenhausen – vom 20. September 2017 bekannt gemacht wurde, insoweit unwirksam erklärt, als mit ihm außerhalb der dargestellten Sonderbaufläche „Wind“ die Rechtsfolge des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bewirkt werden soll, d.h. die Ausschlusswirkung von Windkraftanlagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen erreicht werden sollte.

Die Stadt Trebbin plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

#### 4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Novellierung des INSEK, Stand 2022) wurden folgende Ziele für den Wirtschaftsstandort Trebbin formuliert:

- die Sicherung der vorhandenen wirtschaftlichen Strukturen und Unternehmen
- die Weiterentwicklung eines ausgewogenen Gewerbesatzes
- bessere Auslastung der Gewerbegebiete
- die Schaffung von zusätzlichen wettbewerbsfähigen Dauerarbeitsplätzen
- die Bindung der Einwohner und Arbeitenden an die Stadt

Damit entspricht die gegenständliche Planung den Zielen der Stadt Trebbin.

#### 4.6 Stellplatzsatzung

Die Stadt Trebbin verfügt über eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2005. Hieraus ergibt sich die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze.

In der Stellplatzsatzung sind für die verschiedenen Nutzungsarten mit Stellplatzzahlen hinterlegt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sind im Einzelfall zu prüfen.

## 5 PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Misch- (MI), Gewerbe- (GE) und Industriegebietes (GI) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Nachbarschaft zu vorhandenen, im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiete dargestellten Flächen.

## 6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8 und 9 BauNVO)

**Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:**

**1. Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO.** Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

**2. Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO.** Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind lediglich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

**3. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO.** Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind lediglich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Grundsätzlich stellt der Bebauungsplan einen sogenannten Angebotsbebauungsplan und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Aus diesem Grund sollen die Nutzungsmöglichkeiten möglichst offen sein. Gleichwohl hat der Vorhabenträger konkrete Branchen benannt, die bedient werden sollen. Hierzu zählen Autoverwertung, Herstellung von Fertigbetonteilen, Holzlager bzw. -verarbeitung. Die benannten Branchen betreffen sowohl Gewerbe- als auch Industriegebiete gem. BauNVO.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind als Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB). Immissionen sind dabei wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs.1 BImSchG), zu schützen. Aus diesen Gründen erfolgt eine stufenweise Festsetzung von Süd nach Nord. Die Flächen sollen einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden sollen und gleichzeitig die bestehende Bebauung möglichst geschützt wird.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen allgemein ausgeschlossen werden, um zusätzlichen Verkehr und Lärm zu vermeiden für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu vermeiden.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind lediglich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Damit sollen größere Freiflächenanlagen verhindert werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

**In der Planzeichnung werden in den entsprechenden Planschablonen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Hauptgebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen.

### 6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

**Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.**

**Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100m.**

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück geregelt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

### 6.4 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich.**

**Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen sollen die Verkehrsflächen in öffentlicher Trägerschaft übergehen.

### 6.5 Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

**Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.**

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

### 6.6 Flächenbilanz

Nutzungsart gem. Planzeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	10.295 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	23.122 m <sup>2</sup>
Industriegebiet (GI)	18.443 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	13.329 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.066 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>67.255 m<sup>2</sup></b>



## 7 UMWELTBERICHT

*Anmerkung: Der Bebauungsplan befindet sich in der Phase des Vorentwurfs, die sich im Wesentlichen auf das Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials, dem Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte, Ortsbesichtigungen, dem Festlegen ergänzender Fachleistungen, der Analyse und Darstellung des Zustandes des Plangebiets, dem Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung bezieht.*

*Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, Fachplanungen und Informationen bereitzustellen, die auf die Planung entscheidende Auswirkungen hat.*

*Im Folgenden werden daher nur der gegenwärtige Stand der Kenntnisse, bzw. die bereits bekannten Untersuchungsanforderungen im Bezug zur Anlage 1 des BauGB dargestellt.*

*Der Umweltbericht wird im Verfahren entsprechend der aktuellen Ergebnisse ergänzt.*

### 7.1 Einleitung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Misch- (MI), Gewerbe- (GE) und Industriegebietes (GI) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Nachbarschaft zu vorhandenen, im Flächennutzungsplan als Misch- und Gewerbegebiete dargestellten Flächen.

### 7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

#### **Baugesetzbuch**

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

#### **Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz**

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch

geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotope von Belang.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

#### **Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

#### **Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming**

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- teilweise Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete.

#### **Landschaftsplan der Stadt Trebbin**

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet mit als Erweiterungsfläche „Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen“ dargestellt:

### **7.3 Beschreibung und Prognose der Umweltauswirkungen**

#### **7.3.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE**

##### **• Schutzgebiete**

Das B-Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Trebbin. Es handelt sich um eine größere derzeit gänzlich ungenutzte Brachfläche.

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

##### **▪ Biotope und Pflanzen**

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche im Wesentlichen dem Biotop Grünlandbrache frischer Standorte zugeordnet.

Kleinere Bereiche werden als Wohn- und Mischgebiete, Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstflächen, Straßen und unbefestigter Weg sowie Lagerflächen definiert.

##### **▪ Tiere / Arten**

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer mittleren Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten oder Biotope im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Die nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützten Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.



Abbildung aktuelle Flächennutzung / versiegelte unversiegelte Flächen einfügen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet, der eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes geben wird.

#### 7.3.2 Schutzgut Geologie / Boden / Fläche

Laut Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Nord Boden aus 2010 ist der vorherrschende Bodentyp Braunerde. Nach der Karte 9, Teilblatt Nord sind im Plangebiet keine besonderen Böden vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Baubedingt: Durch Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung sowie Stoffeinträge (Nährstoffe, organische Verbindungen, Schwermetalle, Salze) können Beeinträchtigungen verursachen. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden.

Anlagenbedingt: Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Das führt zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung, Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung, Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,6 bzw. 0,8 als Obergrenze zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt. Die Verkehrsflächen werden mit 0,8 angerechnet, da im Plan die Verkehrsfläche allgemein inkl. Mulden, Gehweg, Stellplätze etc. festgesetzt sind, die mitunter in wassergebundenem Aufbau hergestellt werden sollen.

Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung		Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI) - GRZ 0,6		10.295	2.059	6.177
Überschreitung gem. § 19 BauNVO				2.059
Gewerbegebiet (GE) - GRZ 0,8		23.122	4.624	18.498
Industriegebiet (GI) - GRZ 0,8		18.443	3.689	14.754
Straßenverkehrsfläche		13.329	2.666	10.663
Grünfläche		2.066	2.066	
<b>Summe</b>		<b>67.255</b>	<b>15.104</b>	<b>52.151</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>			<b>67.255</b>	

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 für die einzelnen Baugebiete inkl. der Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen Grundflächenzahl, lässt Versiegelungen von insgesamt 52.151 m<sup>2</sup> zu.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Boden im Plangebiet verfügt über eine mittlere Funktionsausprägung.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen laut HVE 09 sind:

- Entsiegelung (1:1)
- Gehölzplantungen, mind. dreireihig bzw. 5 m breit (1:1,5)
- Umwandlung von intensiv- in Extensivgrünland (1:1,5)
- Anlage von Ackerlandstreifen, mind. 15 m breit (1:1,5)
- Wiedervernässung von Moorböden (1,5:1)

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der UNB definiert.

### 7.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird die Fläche als bedeutende Kalt- und Frischluftzufuhr für belastete Siedlungsräume definiert.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Bereich gehört zum Wassereinzugsbereich Untere Havel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Eine Grundwassergefährdung besteht im Bereich des Plangebietes mit einem Flurabstand von > 2 m bis 5 m nicht.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.3.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. Eine Erholungsfunktion weist das Gebiet aufgrund der bestehenden Verhältnisse nicht auf.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Das Landschaftsbild wird baulich weiter überformt.

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.3.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Für Mischgebiete gelten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), während für Gewerbegebiete tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) die Richtwerte sind.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich in südlicher Richtung Mischgebietsnutzungen. Östlich und westlichen befinden sich Gewerbenutzungen, von denen mit Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Das Planungsgebiet befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Schönhagen. Mit Fluggeräuschen ist zu rechnen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens soll unter Umständen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Gewerbe und Verkehr separat zu betrachten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

### 7.3.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungs-zusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
<b>Mensch</b>		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
<b>Boden</b>	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
<b>Wasser</b>	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
<b>Klima</b>	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
<b>Landschaftsbild</b>	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

**Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)**

#### 7.3.9 Art und Menge an Emissionen

Die bauliche Umsetzung des Bebauungsplans führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichte-missionen. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionen vorwiegend tagsüber auftreten werden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter aufgrund der Planung nicht zu befürchten sind.

#### 7.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Entstehende Abfälle sind gemäß geltender Rechtslage zu entsorgen.

#### 7.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu erwarten.

#### 7.3.12 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. In der Stadt Trebbin sind im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine Bebauungspläne in Aufstellung.

#### 7.3.13 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Pauschal lässt sich festhalten, dass mit der Nutzung Einflüsse auf das Klima und den Klimawandel verbunden sind. So werden durch die Beseitigung von Vegetation sowie die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche Flächen, die dort bisher stattfindende Frischluftentstehung und Bindung von CO<sup>2</sup> in Zukunft nicht mehr erfolgen. Auch sind mit den zulässigen Nutzungen klimarelevante Emissionen verbunden. Durch die Anbindung des Vorhabens an die Ortslage Trebbin sowie die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur können die Auswirkungen auf das Klima möglichst weit minimiert werden. Die Bauleitplanung selbst trifft hierzu keine konkreten Festsetzungen, gleichwohl stehen die getroffenen Festsetzungen der Nutzung und Produktion von Strom und Wärme zur Deckung des Eigenbedarfes aus erneuerbaren Energien nicht entgegen und werden im Falle der Nutzung von solarer Energie im Rahmen der Höhenfestsetzung privilegiert.

Eine Empfindlichkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht, diese geht jedoch nicht über die allgemeine Empfindlichkeit von Gewerbenutzungen gegenüber diesen Folgen hinaus.

### 7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Gewerbegebietes für die Stadt Trebbin. Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Planungsüberlegungen sind nur im Einvernehmen mit dem

Eigentümer anzustellen, daher stehen keine Alternativen zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung.

## 7.5 Zusätzliche Angaben

---

### 7.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Trebbin
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im Verfahren eingepflegt.

### 7.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

## 7.6 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

---

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.6.1 Allgemeine Maßnahmen

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

### 7.6.3 Bilanzierung

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Arten						
Landschaftsbild						

---

#### 7.6.4 Erhebliche negative Auswirkungen

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

---

#### 7.6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

---

#### 7.6.6 Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming und des Landschaftsplans der Stadt Trebbin berücksichtigt.

## 8 Verfahren

Aufstellungsbeschluss\_\_\_\_\_ 08.10.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB\_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom\_\_

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB\_\_\_\_\_

Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom\_\_

Satzungsbeschluss\_\_\_\_\_

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 9 Rechtsgrundlagen/ Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- 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])
- 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 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022



## Anlagen

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 6, 8 und 9 BauNVO)  
Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:  
**1.1** Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.  
**1.2** Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.  
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind lediglich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.  
Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.  
**1.3** Industriegebiete gem. § 9 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.  
Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme sind lediglich auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.  
Tankstellen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)  
In der Planzeichnung werden in den entsprechenden Planschablonen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)  
Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt 100m.
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**4.1** Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich.  
**4.2** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

## Biotoptypenkartierung

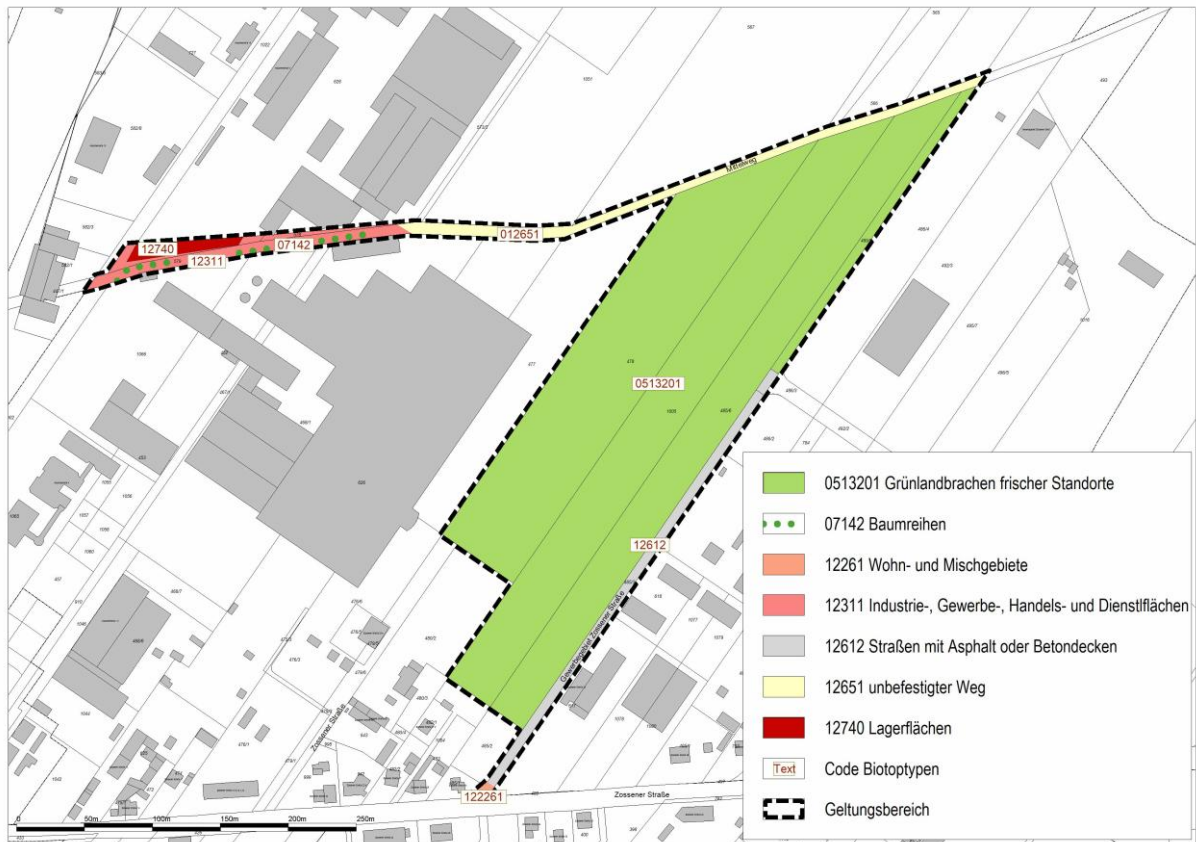


Abbildung 4: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)