

Stadt Storkow (Mark)



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Neu Boston 3“

Begründung

Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Dezember 2023

Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)

Bearbeitung: regioteam - Spath + Nagel
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Telefon: (030) 393 14 60
email@spathnagel.de

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

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1. Einführung	4
1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	6
2.1 Stadträumliche Einbindung	6
2.2 Landschaftsräumliche Einbindung	6
2.3 Bestand	7
2.4 Erschließung	7
2.5 Eigentum	8
2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten	8
2.7 Bodendenkmäler	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Landesplanung	9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	9
3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung	11
3.2 Regionalplanung	12
3.3 Landschaftsschutzgebiet	13
3.4 Flächennutzungsplan	13
3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	13
3.6 Angrenzende Bebauungspläne	14
3.6.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“	14
3.6.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“	14
3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild	14
3.8 Gewässer	15
3.9 110kV-Freileitung	15
4. Planungskonzept	15
4.1 Ziele der Planung	15
4.2 Städtebauliches Konzept	17
5. Erläuterung der Festsetzungen	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.1.1 Industriegebiete	19
5.1.2 Gewerbegebiete	19
5.1.3 Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen	20
5.1.4 Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen	21
5.1.5 Flächen für die Versorgung, Elektrizität	22
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise	23
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	23
5.5 Nebenanlagen	23
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen	24
5.7 Grünfestsetzungen	25
5.7.1 Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Umwelt	25
5.7.2 Ergänzende Grünfestsetzungen	31
5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz	32
5.8.1 Grundlagen	32

5.8.2	Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation	32
5.8.3	Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz	36
5.9	Sonstige Festsetzungen	39
5.9.1	Aufhebung bisher geltender Festsetzungen	39
6.	Auswirkungen der Planung	40
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	40
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	40
6.3	Verkehr	40
6.4	Ver- und Entsorgung	41
6.5	Niederschlagsentwässerung	41
6.6	Natur, Landschaft, Umwelt	42
6.7	Bodenordnende Maßnahmen	42
6.8	Kosten und Finanzierung	42
TEIL II	UMWELTBERICHT (s. gesondertes Dokument)	44
TEIL III	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN	44
7.	Verfahren	44
7.1	Aufstellungsbeschluss	44
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	44
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	45
8.	Rechtsgrundlagen	45
	Textliche Festsetzungen	47

TEIL I – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

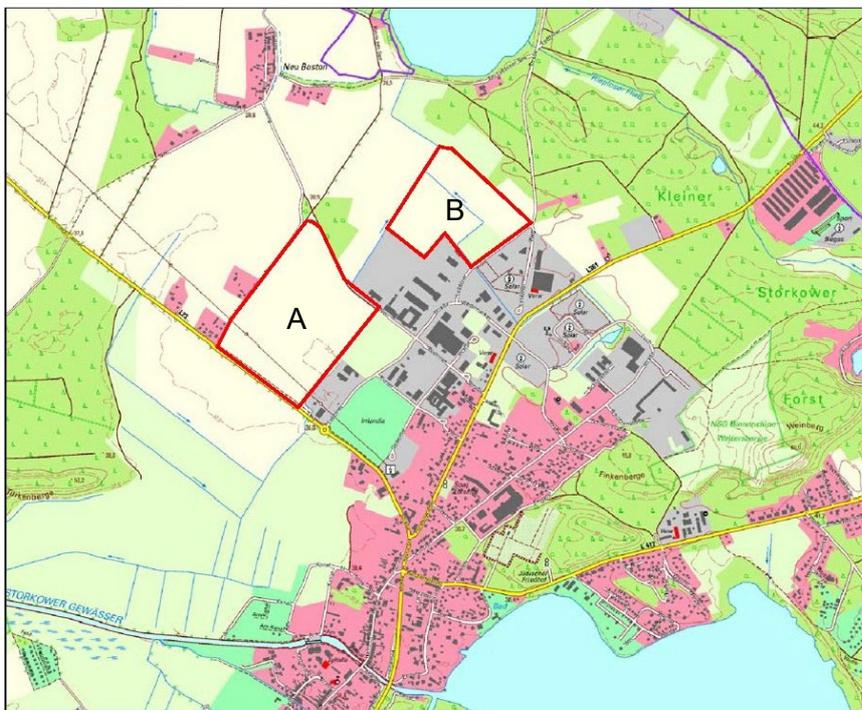
1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ (Plangebiet) umfasst zwei voneinander getrennte Teilflächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Storkow in den Fluren 4 und 5 der Gemarkung Storkow. Beide schließen unmittelbar nordwestlich an die äußeren Grenzen des größten vorhandenen Gewerbegebiets der Stadt (Neu Boston 1 und 2) an.

Der südliche, etwa 18,9 ha umfassende Teilbereich A grenzt im Süden an die Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße), die die Verbindung zum etwa 8 km entfernten Autobahnanschluss Storkow herstellt. Die westliche Grenze zum Landschaftsraum bildet der lediglich mit einzelnen Wohngebäuden angebaute Weg zum Lebbiner See, der abknickend zum Ortsteil Neu Boston weiterführt. Im Norden bildet die nicht ausgebaute Neu-Bostoner Straße die Grenze des Plangebiets gegenüber den anschließenden Landwirtschaftsflächen. Im Osten grenzt das Plangebiet jenseits eines geradlinig verlaufenden Abzugsgrabens an das vorhandene Gewerbegebiet Neu Boston 1, das dort teilweise noch unbebaut ist, teilweise durch die Parkplätze des Freizeitparks „Irrlandia“ eingenommen wird.

Der nördliche, etwa 10,4 ha große Teilbereich B schließt im Südwesten und Südosten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet mit der ausgebauten Lebbiner Straße an. Die nordwestliche Grenze bildet das Kleingewässer Nr. 58284640101 (Rieploser Fließ). Im Nordosten endet das Plangebiet am bzw. kurz vor dem Kleinen Storkower Stadforst.



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gewerbe- und Industrieflächen des bestehenden Gewerbegebiets Neu Boston wurden in den beiden vergangenen Jahrzehnten nach und nach für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt. Nur wenige Grundstücke sind noch ungenutzt und auch diese größtenteils

bereits an künftige Nutzer vergeben. Flächen für Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben stehen daher nur noch in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Eröffnung des 40 km entfernten Flughafens Berlin-Brandenburg BER im weiteren Einzugsbereich des Flughafens eine zusätzliche Nachfrage durch die Ansiedlung von Betrieben entstehen wird, die einen Gewerbegebietsstandort nachfragen. Ähnliches gilt für die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory im 25 km entfernten Grünheide (Freienbrink). Um die damit verbundenen Chancen nutzen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Der Umfang der tatsächlich zu realisierenden Ansiedlungen wird dabei auch von der Verfügbarkeit zum jeweiligen Bedarfszeitpunkt abhängen.

Eine möglichst zügige Erhöhung des Angebots durch die Flächen in Neu Boston 3 ist außerdem wichtig, um lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können. Gerade die bereits ansässigen sowie neu vor Ort gegründeten Betriebe mit lokalem Schwerpunkt sind einerseits wegen ihrer besonderen Bedeutung für das lokale Gemeinwesen, andererseits aber auch als Dienstleister für die städtische Bevölkerung von Bedeutung.

Nach den bisherigen Trends der Flächeninanspruchnahme und dem aktuellen Stand der Flächenverkäufe und -vormerkungen ist davon auszugehen, dass bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im vorhandenen Gewerbegebiet Flächen der Innenentwicklung kaum noch verfügbar sein werden. Auch in der übrigen Kernstadt und in den Ortsteilen sind weder gewerblich nutzbare Innenentwicklungsflächen noch sonstige standardgerechte und erschlossene Gewerbegrundstücke verfügbar. Einer Ausweisung weiterer gewerblicher Nutzungen stehen dort regelmäßig Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes und/oder einer ungenügenden Verkehrserschließung entgegen. Die einzige Möglichkeit, die erwartete Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu bedienen, besteht daher in der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im nordwestlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet.

Das Planungsverfahren sowie die anschließende Realisierung des Gewerbegebiets, einschließlich der Grundstücksneuordnung, der Erschließung (Straßenbau, Niederschlagsentwässerung, Ver- und Entsorgung) und der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nehmen, bevor die Flächen tatsächlich zur Verfügung stehen. Die Stadt Storkow möchte sicherstellen, dass rechtzeitig Planungsrecht geschaffen wird, um Flächen nach ihrer notwendigerweise zeitaufwändigen Aufbereitung entsprechend dem erwarteten Bedarf anbieten zu können. Unter anderem soll damit auch eine Dämpfung der Bodenpreisentwicklung erreicht werden. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan gewerbliche Bauflächen fest, die den voraussichtlichen Bedarf mindestens für einen Zehnjahreszeitraum abdeckt. Die tatsächliche Sicherung der Flächenverfügbarkeit für eine gewerbliche Entwicklung wird sich dann in mehreren Phasen über einen großen Teil des Zeitraums der Bedarfsprognose erstrecken.

Die Flächen der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Neu Boston 3“ sind als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Eine gewerbliche Bebauung oder Nutzung ist dort derzeit unzulässig. Die Entwicklung als Gewerbegebiet kann daher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB vorbereitet werden. Dabei sind in einem Umweltbericht auch die Umweltbelange zu erheben, zu bewerten und in die Abwägung über die Planung einzubringen.

Beide Teile des Geltungsbereichs werden im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) nach der 2015 rechtskräftig gewordenen dritten Änderung als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das geplante Gewerbegebiet schließt an das vorhandene, seit etwa 1993 entwickelte Gewerbegebiet Neu Boston an. Neben kleinen und mittelständischen Produktions- und Handwerksbetrieben finden sich dort auch einzelne Betriebe des Großhandels, Logistik- und Lagernutzungen, Behindertenwerkstätten, ein Freizeitpark, ein Recycling- und Entsorgungsbetrieb sowie zwei Photovoltaik-Felder als Zwischennutzung. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch eingeschossige, nur vereinzelt auch zweigeschossige Gewerbegebäude jüngerer Datums. Obwohl in Teilen als Industriegebiet ausgewiesen, dominieren nicht erheblich belästigende Betriebe, wie sie auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Am westlichen Rand eben außerhalb des Plangebiets liegen einige wenige Wohngebäude, teilweise verbunden mit kleineren gewerblichen Nutzungen. Sonstige Wohngebäude, z.B. entlang der Fürstenwalder Straße und der Kummersdorfer Straße, liegen durchweg weiter als 400 m von den Rändern des Plangebiets entfernt, die Ortslage Neu Boston rund 450 m. Zum Stadtkern von Storkow sind es etwa 1,8 km, zum Bahnhof 2,5 km.

Die zweistreifig ausgebaute Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße) weist angrenzend an den Teilbereich A einen beidseitigen Alleebaumbestand auf. Etwa 100 m östlich des Teilbereichs A schließt die Lebbiner Straße als Haupterschließung des vorhandenen Gewerbegebiets mit einem Kreisverkehr an die Landesstraße L 23 an. Sie stellt über die Wedemarker Straße zugleich eine für den Gewerbeverkehr gut ausgebaute Verbindung zur Landesstraße 361 nach Fürstenwalde her. Von der Lebbiner Straße ausgehend können über ebenfalls bereits ausgebaute Gewerbestraßen die Nordostecke des Teilbereichs A und der südwestliche Rand des Teilbereichs B erreicht werden.

2.2 Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt außerhalb des nordwestlichen Siedlungsrandes von Storkow im Übergang zwischen dem im Zusammenhang bebauten Gewerbegebiet Neu Boston und der freien Landschaft im Norden und Nordwesten.

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird gegenwärtig durch die hier vorhandenen großräumigen und wenig gegliederten landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Als das Landschaftsbild strukturierende Elemente wirken die Alleebaumreihe entlang der Kummersdorfer Straße, ein kleines Waldstück im Nordwesten des Teilbereichs A sowie der gestaffelte Waldrand des Kleinen Storkower Stadtförstes nördlich des Teilbereichs B. Inmitten der Felder liegen unmittelbar westlich des Plangebiets einzelne wenig eingegrünte Wohngrundstücke. Die ehemals unregelmäßig verlaufenden Abzugsgräben wurden in neuer Trassierung vollständig begradigt und mit gleichmäßig geneigten, sparsam begrüntem Böschungen versehen. Etwa 300 m nordwestlich des Teilbereichs B liegt der von einem dichten Baumbestand umgebene Lebbiner See. Im weiteren Landschaftsraum prägen vereinzelt lineare Feldgehölze entlang von Straßen, Wegen und Siedlungsändern sowie kleinere Waldflächen das Landschaftsbild.

Im südöstlich angrenzenden städtischen Raum dominieren Gewerbegebäude, gewerblich genutzte Lagerflächen und Parkplätze das Siedlungsbild und wirken auch in den Freiraum

hinein. Die Gewerbegrundstücke sind allenfalls sparsam und mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten begrünt. Die Lebbiner Straße als Haupterschließung des Gebiets weist beidseitige Straßenbaumreihen auf.

Nähere Angaben zu diesem Themenbereich finden sich im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung).

2.3 Bestand

Beide Teilbereiche des Plangebiets sind gegenwärtig in ackerbaulicher Nutzung, fast ebenflächig und unbebaut. Lediglich im Nordosten greift ein kleines Waldstück geringfügig in den Teilbereich A ein.

Der Teilbereich B wird durch einen tief eingeschnittenen, von Böschungen begleiteten, zweifach abknickenden Zulauf zum Rieploser Fließ in zwei etwa gleich große Hälften geteilt.

2.4 Erschließung

Die beiden Teile des Plangebiets können von Südosten her über die Lebbiner Straße als Haupterschließungsstraße des vorhandenen Gewerbegebiets erschlossen werden. Die Lebbiner Straße schließt im Süden mit einem Kreisverkehr an die Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße – Zufahrt zur Autobahn und zum Stadtzentrum), im Norden über die Wedemarker Straße mit einem ausgebauten vierarmigen Knoten an die Landesstraße 361 (Fürstenwalder Straße) an.

Der südliche Teil des geplanten Gewerbegebiets (Teilgebiet A) wird von der Lebbiner Straße aus über die mit 6,5 m Breite und einem einseitigen abgesetzten 3,5 m breiten Geh- und Radweg für den gewerblichen Verkehr ausgebaut Neu Bostoner Straße erreicht. Die Weiterführung am nördlichen Rand des Teilgebiets A setzt die Inanspruchnahme eines rund 7 m breiten Randstreifens des Flurstücks 145 voraus, das im Eigentum eines privaten Gewerbenutzers liegt; über die Abtretung dieser Fläche wurde Einvernehmen erzielt. Die Zufahrtsmöglichkeit oder gewerbliche Nutzbarkeit dieses Grundstücks würde dadurch nicht eingeschränkt. Die Fortsetzung der Gewerbestraße in Richtung Neu Boston erfolgt derzeit über einen schmalen unbefestigten Feldweg am nördlichen Rand des Teilgebiets A, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet, jedoch für Gewerbeverkehr nicht geeignet ist. Auch der am westlichen Rand des Teilbereichs gelegene, in 3,5 m Breite befestigte, zum Lebbiner See und zur Ortslage Neu Boston führende Weg kann schon wegen seiner Lage angrenzend an mehrere Wohngrundstücke voraussichtlich keinen Beitrag zur Kfz-Erschließung des Gewerbegebiets leisten.

Der nördliche Teil des geplanten Gewerbegebiets (Teilgebiet B) schließt unmittelbar an die Lebbiner Straße an, die hier mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und beidseitigen abgesetzten Geh- und Radwegen für den gewerblichen Verkehr ausgebaut ist. Die Flächenanteile abseits dieser Straße sind derzeit noch nicht erschlossen.

Im ausgebauten Abschnitt der Neu Bostoner Straße und in der Lebbiner Straße liegen alle Medien (Trinkwasser, Strom, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle) an. In der Neu Bostoner Straße bestehen eine Trinkwasserleitung von 125 mm Durchmesser, sowie eine Vorstreckung einer Trinkwasserleitung von 90 mm abgehend von der Lebbiner Straße auf Höhe des Kurzen Weges. Entlang der Kummersdorfer Straße (L 23) verläuft eine Ringleitung von 200 mm Durchmesser. Künftige Nutzer im Teilbereich A Hieran können über diese Leitungen versorgt werden. Der Teilbereich B kann über eine bestehende Vorstreckung (90 mm Durchmesser) in der Lebbiner Straße versorgt werden.

Beide Teilbereiche können an bestehende Schmutzwasser-Freigefällekanäle in der Neu Bostoner Straße bzw. in der Lebbiner Straße angeschlossen werden.

Über in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Energieversorgungsleitungen und deren Kapazitätsreserven zur künftigen Versorgung des Plangebiets liegen keine Erkenntnisse vor. Ausführungen dazu werden auf Grundlage der Behördenbeteiligung ergänzt.

Die Bushaltestellen in der Lebbiner Straße werden derzeit Montags bis Freitags in Richtung Storkow Bahnhof fünfmal, in der Gegenrichtung lediglich zweimal täglich bedient, am Wochenende findet kein Verkehr statt. Die Haltestelle Neu Boston südwestlich des Plangebiets verzeichnet an Schultagen sieben Fahrten täglich. Lediglich die etwa 1000 m vom Plangebiet entfernte Haltestelle Reichenwalder Straße wird in einer dichteren, allerdings unregelmäßigen Taktung bedient. Der Bahnhof Storkow (Mark) ist etwa 2,5 km vom Plangebiet entfernt.

2.5 Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet liegen überwiegend in privatem Einzeleigentum. Nur in relativ geringem Umfang gehören mehrere aneinander grenzende Flächen den gleichen Privateigentümern. Neben Straßen- und Wegeflächen sowie einigen (aufgegebenen) Grabenverläufen liegen nur zwei kleine Flächen im Teilgebiet A im Eigentum der Stadt Storkow. Die vorhandene Eigentumsstruktur eignet sich nicht für eine künftige Erschließung und Parzellierung als Gewerbegebiet. Die Umsetzung der Planung setzt daher einen (Zwischen-) Erwerb von Flächen bzw. bodenordnende Maßnahmen voraus.

2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten

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

Das Waldstück nördlich des Teilgebiets A befindet sich im Bereich einer ehemaligen Deponie. Das Plangebiet selbst ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Bodendenkmäler

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

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

eigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

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

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

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde im Rahmen der Beteiligung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg überprüft. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ stehen laut Stellungnahme der GL Berlin-Brandenburg keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

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

Das LEPro 2007 sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden; die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 1, 2 und 4). Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 und 2). Angestrebt werden außerdem verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3). Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1.7.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) konkretisiert als überörtliche und zusammen-

fassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der LEP HR stuft die Stadt Storkow (Mark) gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolenraums ein. In der Festlegungskarte des LEP HR werden für das Plangebiet selbst keine Festlegungen getroffen. Südwestlich an das Teilgebiet A und nördlich an das Teilgebiet B grenzen Flächen des Freiraumverbundes an. Storkow ist nicht als zentraler Ort festgelegt.

Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Grundsätzlich ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet möglich, soweit folgende Voraussetzungen vorliegen:

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

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

Der Gewerbeflächenentwicklung soll in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Maßgeblich für die Gewerbeflächenentwicklung ist weiterhin Grundsatz G 2.2 des LEP HR: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Mögliche Nutzungskonflikte sind an diesem Standort gering, dennoch bestehende Immissionskonflikte mit in geringem Umfang vorhandenen Wohnnutzungen in der westlichen Umgebung des Plangebiets werden im Rahmen des Bebauungsplans bewältigt.

Zum Bedarf an Gewerbeflächen stellt das „Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg“ (MIL, 2021) folgendes fest:

„Vor allem für die Kommunen, die keine direkten Anrainergemeinden zum Teslawerk sind, ist die Ansiedlung von branchenaffinen Unternehmen im Umfeld der Elektromobilität oder anderen mit dem Wachstum verknüpften Betrieben eine Chance, von der Ansiedlung und von Zuzug in den Wachstumseffekten zu profitieren, selbst wenn die Kommune nicht direkt vom Zuzug der bei Tesla Beschäftigten im Fokus steht.“

In Kapitel 7 des Konzepts wurden die Ergebnisse der Analyse zu verfügbaren Gewerbeflächen im Kooperationsraum wiedergegeben:

„Wenn die Region von der Ansiedlung von Zulieferern oder weiteren Unternehmen infolge der diskutierten Wachstumseffekte profitieren möchte, werden ausreichend verfügbare gewerbliche Flächen für diese Betriebe benötigt... Seitens des Landes wird insbesondere für die Sicherung gewerblicher Flächen daher seit Jahresbeginn 2021 ein über die GRW gefördertes und bei der Regionalen Planungsstelle Oderland-Spree eingerichtetes Regionalmanagement finanziert.“

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Bedarf an Gewerbeflächen in einer Untersuchung zur „Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)“ (regioconsult 1/2022) näher bestimmt (s. Kap. 4.1).

Für den vorliegenden Bebauungsplan außerdem relevant sind die Grundsätze G 5.1 zur Innenentwicklung und Funktionsmischung, G 6.1 zur Freiraumentwicklung und G 8.3 zur Anpassung an den Klimawandel:

G 5.1: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 6.1: (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

G 8.3: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch ... den Schutz vor Hitzefolgen,... durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan landwirtschaftlich genutzter Freiraum großflächig in Anspruch genommen wird, bedarf es dazu einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Dabei sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig in den Blick zu nehmen. Unabhängig von den o.g. Grundsätzen und Zielen der Landesplanung ergibt sich dies auch bereits aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB. Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommene Prüfung einer möglichen Nutzung von Flächen der Innenentwicklung für Betriebe, die nach ihrem Störgrad eine Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung benötigen, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Storkow ist weitgehend belegt bzw. durch längere Pachtverträge (Photovoltaik) gebunden. Die wenigen noch freien Grundstücke reichen für die Ansiedlung größerer oder potenziell störender Betriebe nicht mehr aus oder sind bereits für Neuansiedlungen oder eine Erweiterung bestehender Betriebe reserviert.

- In den ländlich geprägten Ortsteilen können nur kleine, mit umliegenden Wohnnutzungen vereinbare Gewerbebetriebe, z.B. als Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude Platz finden. Eine Ausweisung neuer Gewerbegebiete, auch auf Innenentwicklungsflächen, ist dort mit den Anforderungen des Immissionsschutzes (räumliche Trennung gem. § 50 BImSchG) und den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar.

Flächen der Innenentwicklung sind somit für eine Nutzung als Gewerbegrundstücke nur in sehr geringem Umfang verfügbar. Aufgrund der Konzentration der Industrie- und Gewerbegebiete im Nordwesten der Kernstadt Storkow abseits größerer Wohngebiete sowie mangels kurz- bis mittelfristig verfügbarer Alternativen an anderen Standorten im Gemeindegebiet bietet sich eine Erweiterung an dieser Stelle an. Das Gebiet ist von größeren Wohngebieten weit genug entfernt, um Konflikte durch (Lärm-)Emissionen weitgehend zu ausschließen. Der Standort am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets sichert trotzdem eine gute Erreichbarkeit von den vorhandenen Wohnstätten aus. Eine Verkehrszunahme ist zwar zu erwarten, aber die vorhandenen Straßen und die geplanten Anbindungen des Gewerbegebietes werden als ausreichend für die Aufnahme dieses Verkehrs beurteilt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine bestehende Landwirtschaftsfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Es befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Im Südosten schließt das Plangebiet an bestehende Siedlungsflächen an, die durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Schützenswerte zusammenhängende Freiräume werden durch das Vorhaben nicht durchschnitten.

Die Abweichung von den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung sowie des Erhalts des bestehenden Freiraums wird in Abwägung mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, der Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der Wirtschaftsfunktion des Grundfunktionalen Entwicklungszentrums Storkow, dem Ziel der Nutzung bestehender Infrastrukturtrassen sowie der Konzentration der Gewerbenutzungen im Nordwesten der Stadt abseits größerer Wohngebiete hingenommen.

3.2 Regionalplanung

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

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in Ihrer Sitzung am 21.6.2021 den sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" beschlossen. Darin wird Storkow dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugeordnet. Dort sollen insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln (G 1.2). Weiterhin wird Storkow als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, der gemäß (Z 3.3 LEP HR) als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Optionen zur Entwicklung zusätzlicher Wohngebiete sowie großflächigen Einzelhandels erhält.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft weist in Storkow keine Eignungsgebiete aus.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar westlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an das Plangebiet an (Verordnung vom 11.6.1998, (GVBl.II/98, [Nr. 19], S.454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.3. 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 17]). Im Landschaftsschutzgebiet sind die in der Verordnung benannten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Maßnahmen zu beachten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet selbst ergeben sich daraus nicht.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Kernstadt Storkow (Mark) (ohne Ortsteile), rechtswirksam seit dem 24.7.1997, stellt in seiner dritten Änderung, rechtswirksam seit dem 4.6.2015, das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Ausgenommen davon ist ein etwa 50 m breiter Randstreifen im Teilgebiet A entlang dem Weg zum Lebbiner See, der bereits in der Ursprungsfassung des FNP als Fläche für „Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend Landschaftsplan“ dargestellt war. Die im südlichen Randbereich des Teilgebiets A verlaufende 110kV-Leitung wird nachrichtlich übernommen. Zuvor war bereits mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans die Fläche zwischen den Teilgebieten A und B (nördlich der Neu Bostoner Straße) als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Die südöstlich angrenzenden Flächen waren bereits in der Ursprungsfassung des FNP als gewerbliche Bauflächen enthalten.

Für die beabsichtigte Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nur insoweit erforderlich, als in die Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen eingegriffen werden soll.

3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (1999) und den Landschaftsplan für die Stadt Storkow (Mark), Stand 20.2.1995, genehmigt im Februar 2000 durch das Landratsamt Märkisch-Oderland, konkretisiert.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert u.a. die folgenden Grundsätze für die Siedlungsentwicklung:

- Ressourcenschutz durch Erhalt und Aufwertung naturhaushaltswirksamer Flächen, möglichst naturnahe Bepflanzung,
- bei Gewerbe und Industrie: Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- bei künftigen Projekten Anforderungen an bessere Einbindung in die Landschaft und
- Begrünung.

Der Karte Nr. 20.3 des Landschaftsplans sind die folgenden, für das vorliegende Plangebiet relevanten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft zu entnehmen:

- Durchgrünung von Gewerbegebieten,
- Teilgebiet A - westliche Plangebietsgrenze: Eingrünen des Ortsrandes (hohe Priorität) und Pflanzung von Straßenbäumen,
- Teilgebiet B - Gräben: Entwicklung von Pufferzonen zum Schutz vor Nährstoff- und Pestizideinträgen.

Für die Fläche für „Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend Landschaftsplan“ im Südwesten des Plangebiets benennt der Landschaftsplan die Maßnahme „Eingrünung des Ortsrandes“, macht jedoch keine näheren Angaben dazu.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

3.6.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“

Der 1991 aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“ setzt südöstlich an das Plangebiet angrenzend bis zur Lebbiner Straße Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 fest, jenseits der Lebbiner Straße Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 (tlw. 0,9) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen – mit Ausnahme schmaler Randstreifen zu den äußeren Gebietsgrenzen – eine vollflächige Überbaubarkeit der Baufelder im Rahmen der GRZ-Festsetzung. Auf den GI-Flächen wird die Nutzung auf Betriebe der Abstandsklassen V (300 m) bis VII (500 m) des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 23.3.1990 beschränkt, der jedoch im Land Brandenburg nicht mehr anwendbar ist. Die Gebäudehöhe wird auf 15 m, im Ausnahmetatbestand 22 m begrenzt. Stellplätze und Wandflächen von Produktions- und Lagerhallen sind zu begrünen. Einzelhandelsansiedlungen sind auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt.

Südlich der Neu Bostoner Straße wird im unmittelbaren Randbereich zum vorliegenden Bebauungsplan der vorhandene Graben im Rahmen einer schmalen öffentlichen Grünfläche gesichert. Weiterhin sichert der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen der Lebbiner Straße und der Neu Bostoner Straße in ihrer inzwischen hergestellten Breite.

3.6.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“

Der 2016 aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“ umfasst eine Fläche nördlich der Neu Bostoner Straße zwischen den Teilgebieten A und B des vorliegenden Bebauungsplans. Festgesetzt ist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Traufhöhe von maximal 54 m über DHHN, entsprechend etwa 15 m über Geländeneiveau. Die Gebäudelänge darf maximal 80 m betragen.

Das Gebiet soll im Nordwesten zur offenen Landschaft hin durch einen 15 m breiten, seitlich zu den Teilgebieten A und B hin durch 4 m breite Baum- und Gehölzstreifen eingegrünt werden. Die Festsetzungen wurden in einem Grünordnungsplan (2015) abgeleitet, ergänzt und näher bestimmt.

3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild

Das 2018 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept Storkow (Mark) 2030 (INSEK) ist als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das INSEK benennt mit erster Priorität u.a. folgende Maßnahmen:

- Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen in Richtung Neu Boston
- Herbeiführung einer politischen Entscheidung über die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Neu Boston
- Anschließend Änderung FNP und Erarbeitung B-Plan.

Das 2013 erarbeitete Stadtleitbild für die Stadt Storkow (Mark) formuliert mit Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung u.a. die folgenden Ziele:

- Storkow (Mark) soll als Gewerbestandort insbesondere für umweltverträgliche Branchen gestärkt werden.
- Storkow (Mark) muss als Wirtschaftsstandort stabilisiert und erweitert werden, insbesondere durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

- Die vorhandenen Betriebe sollen dem Fachkräftemangel durch Ausbildung von Lehrlingen entgegenwirken.
- Fester Ansprechpartner in der Stadtverwaltung für schnelle und unkomplizierte Genehmigungen
- Attraktive und zielgerichtete Standortwerbung

3.8 Gewässer

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch offene Gräben, die nicht mehr den früheren, anhand der Parzellengrenzen noch nachvollziehbaren Grabenverläufen entsprechen, sowie durch unterirdische Meliorationssammler, die anstelle der Gräben zur Flurbereinigung eingebaut wurden. Das Teilgebiet A wird im Südosten begrenzt durch den Storkower Kanal Zubringer 5, der mit den grabenbegleitenden Böschungen eben außerhalb des Plangebiets liegt. Das Teilgebiet B wird durch einen tief eingeschnittenen, von Böschungen begleiteten, zweifach abknickenden Graben (Rieplöser Fließ Zubringer 2 und Stich zum Zubringer 2) in zwei etwa gleich große Hälften geteilt.

Die Gewässer 2. Ordnung werden vom Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree unterhalten. Die Gewässerrandstreifen sind für notwendige Unterhaltungsarbeiten des Verbandes auf einer Breite von mindestens 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Wasser- und Landschaftspflegeverband Ersatzmaßnahmen in Form von Böschungsbepflanzungen an ausgewählten Gewässern 2. Ordnung als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt angeregt.

3.9 110kV-Freileitung

Der Teilbereich A wird nahe der Kummersdorfer Straße in West-Ost Richtung von einer 110-kV-Freileitung gequert, die durch die E.DIS AG betrieben wird. Einer der Masten befindet sich innerhalb des Plangebiets. Die Möglichkeiten der Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von Flächen unterhalb der Freileitung und in einem Sicherheitsstreifen von rund 25 m beiderseits der Trassenachse unterliegen Beschränkungen. Maststandorte sind im Umkreis von 15,0 m von Bebauung freizuhalten.

Es ist beabsichtigt, das vorhandene, östlich des Plangebiets gelegene Umspannwerk neu in das Plangebiet zu integrieren und die weiterführende Leitung als Erdkabel zu verlegen. Eine Entwurfsplanung dafür liegt vor, mit Angaben zur Erschließung und zu den zu- und abführenden Leitungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan geht davon aus, dass diese Planung bis zu seiner Festsetzung umgesetzt ist und berücksichtigt die dafür erforderlichen Flächen und Sicherheitsstreifen..

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets der Stadt Storkow (Mark) geschaffen werden. Damit soll ein bedarfsgerechtes Angebot unterschiedlicher Gewerbegrundstücke vorgehalten werden, die der Erweiterung bestehender sowie der Ansiedlung neuer Betriebe dienen sollen.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde nach Art und Umfang in einer Untersuchung zur „Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)“ (regioconsult 1/2022)

näher bestimmt. Danach ist ein künftiger Gewerbeflächenverbrauch von 1,0 Hektar bis 1,2 Hektar pro Jahr zu erwarten. Unter der Annahme, dass die noch verfügbaren zusammen mit den neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Flächenbedarf der nächsten 20 Jahre vorsorgen sollen, ergibt sich ein Gesamtbedarf in der Größenordnung von 20 bis 24 ha.

Dabei kann einerseits von einer stabilen Bedarfsentwicklung von lokalen Betrieben ausgegangen werden. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe, u.a. aufgrund der günstigen Lage zum Flughafen BER und zur Tesla-Fabrik, bereits kurzfristig weiter anziehen. Dabei wird die Bedeutung von eher größeren Nachfragern wieder zunehmen. Entsprechend sollte eine flexible und stufenweise Entwicklung der neuen Fläche vorgesehen werden, die bereits in einer frühen Phase Ansiedlungen ermöglicht.

Inwieweit der Bedarf tatsächlich vor Ort wirksam werden kann, hängt wesentlich von den lokalen Rahmenbedingungen ab. Dazu gehört, dass Flächen in der nachgefragten Qualität auch tatsächlich verfügbar sind. Einen limitierenden Faktor wird der absehbare Arbeits- und Fachkräftebedarf darstellen. Aus Sicht der Landesplanung ist Storkow (Mark) jedoch eine der wenigen Städte im östlichen Entwicklungsraum, die über überdurchschnittliche Flächenpotenziale im Verhältnis zur Zahl der Einwohner sowohl für Gewerbe wie auch für Wohnen verfügen.

Um lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können, empfiehlt die o.g. Untersuchung, bereits in einer ersten Phase fünf bis zehn Flächen mit kleineren Zuschnitten mit bis zu 3.000 m² zu ermöglichen. Mit Blick auf die skizzierten Entwicklungsmöglichkeiten könnten aber auch mittlere und größere Flächenzuschnitte benötigt werden. Deshalb sollten in einer ersten Ausbaustufe auch zwei bis vier Flächen in der Größenordnung von ein bis zwei Hektar ermöglicht werden. Daneben sollen auch die Voraussetzungen für größere Ansiedlungen geschaffen werden, die im Bereich von zwei bis vier Hektar wahrscheinlich sind. Diese Flächen sollen planungsrechtlich so weit vorbereitet werden, dass im Falle einer konkreten Flächennachfrage eine Aktivierung kurzfristig möglich ist. Wegen des erforderlichen zeitlichen Planungs- und Realisierungsvorlaufs sollen die im Prognosezeitraum voraussichtlich erforderlichen Gewerbeflächen bereits im vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden, auch wenn Teile erst in einer späteren Phase benötigt werden.

Mit Blick auf eine größtmögliche Flexibilität soll im Bebauungsplan eine Erschließungslösung verfolgt werden, die bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung auch die Aufteilung größerer zusammenhängender Flächen in kleinere Einheiten ermöglicht. Um ein weites Spektrum unterschiedlicher Betriebstypen abzudecken, sollen – wenn auch in untergeordnetem Umfang – Flächen in Industriegebieten angeboten werden, für Nutzungen, die in anderen Gebietskategorien nicht zugelassen werden können.

Bei der Planung sollen die im Baugesetzbuch sowie im LEPro und im LEP HR niedergelegten Grundsätze und Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes durch entsprechende Auflagen zur Bebauung und Begrünung der Grundstücke und zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt berücksichtigt werden. Der Verkehr ist umfeldverträglich über vorhandene und neu anzulegende Gewerbegebietsstraßen abzuwickeln. Den Anforderungen des Lärmschutzes ist Rechnung zu tragen.

Ebenfalls berücksichtigt werden soll die gewachsene Einzelhandelsstruktur der Stadt Storkow. Das Hauptzentrum Altstadt mit dem angelagerten Versorgungsschwerpunkt Burgstraße/ Goethestraße soll nicht durch Ansiedlung zusätzlicher dezentraler Einzelhandelsangebote mit Zentrenrelevanz im Gewerbegebiet beeinträchtigt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ausweisung von rund 21 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet vor. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich im Wesentlichen nach den Regelungen der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (Gewerbe- und Industriegebiete). Um einer Erosion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf eine Ausnahme für nicht zentrenrelevante Sortimente und auf einen eng begrenzten Werksverkauf begrenzt.

Die Gewerbegrundstücke können – mit Ausnahme einer 5 m breiten Vorgartenzone, von i.d.R. 10 m breiten Randstreifen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und zur Kummersdorfer Straße sowie des Freileitungsbereichs der geplanten Hochspannungsleitung – im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 vollflächig nach den Bedürfnissen der gewerblichen Ansiedler überbaut werden. Die Gebäudehöhen werden mit 15 m über Straßenniveau so begrenzt, dass die Bebauung bei Heranwachsen der abschirmenden Gehölzkulisse durch diese weitgehend abgedeckt wird. Im Rahmen eines Schallimmissionsgutachtens wurde geprüft, für welche Teilbereiche Lärmkontingente oder andere Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung festgesetzt werden müssen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Gutachtens werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Im Süden an der Kummersdorfer Straße wird eine Fläche für das geplante Umspannwerk der E.DIS AG vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Entwurfsplanung für diesen Standort und ermöglicht dessen rückwärtige Erschließung durch die gebietsinterne Gewerbestraße, um – zumindest längerfristig – auf eine Zufahrt von der Landesstraße aus verzichten zu können. Die Lage der zuführenden Freileitung mit Maststandort wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Da absehbar ist, dass bis zum Eintritt der Bebaubarkeit der Grundstücke die bestehende Freileitung jenseits des künftigen Umspannwerks zurückgebaut sein wird, ist eine gesonderte Berücksichtigung des vorherigen Zustandes, etwa über eine aufschiebend bedingte Festsetzung, nicht erforderlich.

Die gewerblichen Bauflächen werden zur offenen Landschaft hin durch private bzw. öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Breite abgeschirmt. Durch Pflanzbindungen für diese Flächen sollen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gemindert und eine (teilweise) Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt ermöglicht werden. Eine besondere Bedeutung kommt hier der 50 m breiten öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Teilgebiets A zu, die zugleich die Immissionsbelastung der westlich angrenzenden Wohnbebauung mindern soll. Kompensationsmaßnahmen sind außerdem für eine an den Feldweg nach Neu Boston angrenzende öffentliche Grünfläche im Teilgebiet A sowie für die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randbereiche des Grabens im Teilgebiet B vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zur Begrünung von Dachflächen auf den Gewerbegrundstücken selbst vor. Die Nutzung eines Teils der Dachflächen für Photovoltaikanlagen soll für Gewerbebauten künftig zur gesetzlichen Pflicht werden; dies steht einer Dachbegrünung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Das *Teilgebiet A* soll über eine Verlängerung der Neu Bostoner Straße erreicht werden, die in einem Wendepunkt für Lkw endet. Von dort wird der vorhandene Feldweg in Richtung der Siedlung Neu Boston angebunden. Ausgehend von der verlängerten Neu Bostoner Straße werden die einzelnen Grundstücke im Gewerbe- bzw. Industriegebiet über eine öffentliche Gewerbestraße erschlossen. Die Lage dieser Straße ermöglicht einerseits die Erschließung kleinerer Baugrundstücke (z.B. 0,2-0,3 ha) für örtliche Handwerks- und ähnliche Betriebe

bzw. Dienstleister entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenzen des Gewerbegebiets. Andererseits wird die Möglichkeit der Vermarktung großer zusammenhängender Bauflächen (maximal ca. 7 ha) auf der nordwestlichen Seite offengehalten. Im Falle einer anders gearteten Nachfrage kann diese durch Einfügung einer Privatstraße auch in kleinere Grundstücke unterteilt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden zunächst zwei Varianten für eine aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und für Havariefälle erforderlichen zweiten Anbindung der Teilfläche A an das öffentliche Straßennetz zur Diskussion gestellt. Nach den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und eines Verkehrsgutachtens sowie aus Gründen der Flächenverfügbarkeit ergab sich eine Präferenz für eine zusätzliche Direktanbindung von der Kummersdorfer Straße (L 23). Diese ist dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

Das *Teilgebiet B* wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lkw von der für den Gewerbeverkehr ausgebauten nördlichen Lebbiner Straße aus erschlossen, über die bereits im Vorfeld des Straßenneubaus erste Gewerbegrundstücke erreicht werden können. Damit wird eine bedarfsgerechte Vermarktung vor allem für kleine und mittlere Betriebsgrößen (0,2 bis max. 1,5 ha) ermöglicht. Auch hier ist die künftige Grundstücksbildung nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere zur Durchlegung der Erschließungsstraße und zur Bildung sinnvoll nutzbarer Grundstücke, werden voraussichtlich ein freihändiger Flächenerwerb oder ein freiwilliges oder förmliches Umlegungsverfahren erforderlich.

5. Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sichern. Wesentliche Erwägungen waren dabei die Bereitstellung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen in der Stadt Storkow (Mark), die Möglichkeit einer flexiblen Parzellierung und zeitlich gestaffelten Erschließung und Vermarktung, die Bewältigung zu erwartender Immissionskonflikte sowie der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ werden Industriegebiete im Sinne des § 9 BauNVO sowie Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Baugebietstypen dienen – vorwiegend oder ausschließlich – der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind daher geeignet für die Entwicklung eines Standorts für produzierendes Gewerbe, Logistik und Handwerk.

Die Zuordnung der Baugebietskategorien folgt dem Grundsatz einer möglichst spannungsarmen Zuordnung von Nutzungsarten zueinander, der durch das Trennungsgebot des § 50 BImSchG konkretisiert wird. Innerhalb des Plangebiets werden daher angrenzend an schutzbedürftige Nutzungen Gewerbegebiete und lediglich in einiger Entfernung von diesen Industriegebiete festgesetzt. Neben der Wohnbebauung am Weg zum Lebbiner See wird dabei auch eine mögliche Beeinträchtigung des Erholungswerts im nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt. Die zulässigen Schallemissionen von Betrieben werden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt (textliche Festsetzungen 6.1 - 6.3).

Da Industrie- und Gewerbegebiete ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungen ermöglichen und diese entsprechend prägen können, werden ergänzende Festsetzungen im Sinne einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO getroffen, um die Ausrichtung des Standorts nachfragegerecht auf verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerksbetriebe zu sichern.

5.1.1 Industriegebiete

Industriegebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend von – auch erheblich belästigenden – Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Der zulässige Störgrad liegt in dem Baugebiet über dem der anderen Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 8 BauGB, einschließlich dem von Gewerbegebieten. Deshalb sollen innerhalb des Gebiets, aber auch in dessen näherer Umgebung keine Nutzungen verwirklicht werden können, die einen Schutzanspruch gegenüber den im Industriegebiet zulässigen Betrieben geltend machen können.

Durch die textliche Festsetzung 1.1, Absatz 1, werden deshalb Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit soll die Ausrichtung des Gewerbebestands entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerksbetriebe gesichert werden. Umgekehrt sollen besuchs- bzw. kundenintensive Betriebe in den Stadtkern von Storkow gelenkt werden, um dessen Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich zu stärken. Darüber hinaus ist Betrieben des Beherbergungsgewerbes, und vor allen den dort befindlichen Aufenthaltsräumen, ein höherer Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zuzuerkennen, als anderen Gewerbebetrieben. Im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes sind daher diese Betriebe von regelmäßig stark emittierenden Industriebetrieben räumlich zu trennen.

Durch die textliche Festsetzung 1.1, Absatz 2, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen. Solchen Anlagen kommt ein höherer Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zu, als sonstigen Gewerbebetrieben. Da die Industriegebiete ausdrücklich auch für emittierende Nutzungen vorgesehen sind, ist diese Einschränkung zur Wahrung des Gebietscharakters, aber auch im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes erforderlich.

Weiterhin werden durch textliche Festsetzung 1.1, Absatz 3, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sonst in Industriegebieten ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Um den Gebietscharakter als Standort für produzierendes Gewerbe, Logistik und Handwerk zu wahren, sollen Wohnungen, soweit sie nicht die Betriebsführung unverzichtbar sind, auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und daher ausnahmsweise zulässig. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen kann im Einzelfall geprüft werden, ob Immissionskonflikte gelöst werden können.

5.1.2 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Neu Boston und dessen Entwicklung als Standort für produzierendes Gewerbe, Logistik und Handwerksbetriebe ist diese Baugebietskategorie geeignet.

Der zulässige Störgrad liegt hier niedriger, als in Industriegebieten, aber höher, als in Gebietstypen, in denen eine nicht betriebsbezogene Wohnnutzung zulässig ist. Durch die textliche Festsetzung 6.3 zu einer abgestuften Lärmkontingentierung wird die Verträglichkeit mit im Umfeld vorhandenen störepfindlichen Nutzungen sichergestellt.

Durch die textliche Festsetzung 1.1, Absatz 1, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Damit soll die Ausrichtung des Gewerbebestands entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerksbetriebe gesichert werden. Umgekehrt sollen besuchs- bzw. kundenintensive Betriebe in den Stadtkern von Storkow gelenkt werden, um dessen Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich zu stärken. Darüber hinaus ist Betrieben des Beherbergungsgewerbes ein höherer Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zuzuerkennen, als anderen Gewerbebetrieben. Im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes werden diese Betriebe daher im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Weiterhin werden durch textliche Festsetzung 1.1, Absatz 3, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und daher ausnahmsweise zulässig. Um den Gebietscharakter als Standort für verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerk zu wahren, sollen Wohnungen, soweit sie nicht für die Betriebsführung unverzichtbar sind, auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen kann im Einzelfall geprüft werden, ob Immissionskonflikte zu gelöst werden können.

Durch die textliche Festsetzung 1.1, Absatz 4, werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die sonst nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig wären, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit ausgeschlossen.

Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Spielhallen, Wettbüros, Striptease- oder Animierlokale, Nachtbars sowie Tanzlokale und Diskotheken. Die Flächen im Gewerbegebiet Neu Boston 3 sollen vor allem der Ansiedlung von verarbeitendem Gewerbe, Logistikunternehmen und Handwerksbetrieben vorbehalten werden. Auch soll einer Beeinträchtigung der Attraktivität des Gebiets durch einen Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden. Die Voraussetzungen für eine auf zu erwartenden Besucherverkehr ausgerichtete Busanbindung des Gebiets auch in den Abend- und ggf. Nachtstunden sind nicht gegeben. Aus diesen Gründen ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten erforderlich.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke kommt ein höherer Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen zu, als den Gewerbebetrieben, denen das Gebiet vorrangig dienen soll. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, werden sie in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

5.1.3 Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB) wird durch die textliche Festsetzung 1.2 für die Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Dies wird mit der beabsichtigten Ausrichtung des Gewerbegebiets Neu Boston 3 auf verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handwerk sowie mit dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt als gewachsener und für Verbraucher aus dem Einzugsbereich auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbarer Versorgungsstandort begründet.

Die textliche Festsetzung 1.2, Satz 1, schließt deshalb Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aus, die auch an Endkunden verkaufen. Satz 2 ermöglicht eine Ausnahme für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, wenn sie die in der textlichen Festsetzung aufgelisteten nicht zentrenrelevanten Sortimente, sonstige Sortimente dagegen auf höchstens 10% ihrer Verkaufsfläche, maximal jedoch auf einer Verkaufsfläche von 100 m² verkaufen.

Satz 3 sieht eine weitere Ausnahmemöglichkeit für Verkaufsflächen vor, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, und auf diesen Verkaufsflächen ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder im Plangebiet weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

Die Textliche Festsetzung 1.2 baut so ein präventives Verbot mit Ausnahmeverbehalt auf, um eine einzelfallbezogene Prüfung von geplanten Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Der erste Ausnahmetatbestand erlaubt die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente, ergänzende zentrenrelevante Sortimente dagegen nur in sehr geringem Umfang führen. Die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente in der textlichen Festsetzung orientiert sich dabei am 2022 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Storkow (Mark). Damit ist schon aufgrund der angebotenen Waren keine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen im inneren Stadtbereich von Storkow oder in umliegenden Gemeinden zu erwarten. Mit dem Ausnahmeverbehalt wird sichergestellt, dass im Genehmigungsverfahren der Nachweis gefordert werden kann, dass solche Beeinträchtigungen voraussichtlich nicht eintreten werden. Vorhaben können somit auf ihre Verträglichkeit mit bestehenden Versorgungsstrukturen und ihrer vorgesehenen Sicherung und Weiterentwicklung geprüft werden.

Der zweite Ausnahmetatbestand erlaubt es Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben, ergänzend in geringem Umfang Verkaufsflächen vorzusehen, um im Zusammenhang mit ihrer primären Funktion stehende Produkte an Endkunden zu veräußern. Ein solcher Werksverkauf wird durch die bauliche und funktionale Unterordnung gegenüber dem jeweiligen Betrieb und die Begrenzung der Verkaufsfläche in der Angebotsbreite eingeschränkt. Ein Ausschluss solcher Vertriebsformen ist weder erforderlich, um bestehende Versorgungsstrukturen zu schützen, noch verdrängen in diesem Fall Handelsbetriebe andere auf einen Gewerbegebietsstandort angewiesene Unternehmen. Daher können sie ausnahmsweise, d.h. nach einer Einzelfallprüfung, zugelassen werden.

5.1.4 Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden im Plangebiet mit der textlichen Festsetzung 1.3 Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen. Zwar stellen diese so genannten Störfallbetriebe, in denen mit gefährlichen Stoffen gearbeitet wird, einen wichtigen Bestandteil der industriellen Infrastruktur des Landes dar und sind wichtige Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler. Jedoch können die im Anhang 1 des hier maßgeblichen Leitfadens KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung zur Umsetzung des § 50 BImSchG“ aufgeführten Abstände durchweg und für fast alle dort aufgeführten Gefahrenstoffklassen nicht eingehalten werden. Diese Abstände gelten für den hier gegebenen Fall, in dem noch keine Detailkenntnisse über künftig angesiedelte Betriebstypen vorliegen.

Da es innerhalb dieser empfohlenen Abstände schutzbedürftige Nutzungen gibt und bei einem Unfall oder einer Naturkatastrophe erhebliche Gefahren und Schäden für Menschen und Umwelt drohen könnten, sind Störfallbetriebe somit auszuschließen.

5.1.5 Flächen für die Versorgung, Elektrizität

Das vorhandene Umspannwerk zwischen der Gewerbestraße und der Kummersdorfer Straße (L 23) wird durch einen Neubau im Plangebiet, im Süden des Teilbereichs A ersetzt. In diesem Zuge wird die vorhandene Hochspannungs-Freileitung, die den Süden des geplanten Gewerbegebiets durchschneidet, westlich des neuen Umspannwerks neu trassiert und östlich davon abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt. Da diese Maßnahme einer eigenen Zulassung nach dem Fachplanungsrecht bedarf, in dem Fragen des Immissionsschutzes und Betroffenheiten anderer Belange umfassend bewältigt werden, sichert der Bebauungsplan auf Grundlage von (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) lediglich die Flächen für das künftige Umspannwerk. Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die entsprechenden Freihaltebereiche und den neuen Maststandort entsprechend den Planungen des Betreibers.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Grundlage der §§ 16-21 BauGB durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Der Gesetzgeber hat in § 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung normiert. Diese Orientierungswerte können im Ergebnis einer gerechten Abwägung über- oder unterschritten werden. Je größer die Abweichung von den Orientierungswerten ist, desto gewichtiger müssen die Gründe dafür sein.

Die Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den Gewerbe- und Industriegebieten mit 0,6 festgesetzt. Danach können 60% der jeweiligen Grundstücksfläche mit Hauptanlagen überbaut werden. Da der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft, darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll sicherstellen, dass die Grundstücke flächensparsam genutzt werden können, aber auch ausreichende Flächenanteile unversiegelt bleiben. Für Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Satz 1 BauNVO bei 0,8. Der vorliegende Bebauungsplan bleibt mit einer GRZ von 0,6 hinter diesem Wert zurück, da bei einer vollständigen Ausschöpfung des Orientierungswerts durch bauliche Anlagen kein Spielraum für weitere Flächenversiegelungen mehr gegeben wäre, sich diese aber in der Praxis kaum unterbinden lassen. Dies hätte zur Folge, dass keine ausreichenden unversiegelten Flächen verbleiben würden, die wegen des hohen Grundwasserstandes für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich sind und durch Bepflanzung die Attraktivität des Gebiets steigern, Lebensräume für Kleintiere bieten und mikroklimatische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen sollen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Oberkante von Gebäuden über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16,0 – 16,5 m über dem Niveau des anstehenden Geländes Gewerbehallen in üblicher Höhe zu ermöglichen. Andererseits soll die Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes begrenzt werden, indem die Gewerbegebäude in die im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen bei deren Heranwachsen eingebunden werden und dadurch aus der offenen Landschaft gesehen weniger dominant wirken. Unter dieser Zielsetzung berücksichtigt die Formulierung der auf NHN bezogenen Festsetzung die – relativ geringen –

Höhenunterschiede des Geländeniveaus im Plangebiet. So darf die Oberkante von Gebäuden in den Gewerbegebieten GE6 sowie GE4 (südliches Baufeld) 53,7m über NHN, in den Gewerbegebieten GE5 und GE4 (nördliches Baufeld) sowie dem Industriegebiet GI2 54,4 m über NHN, im Gewerbegebiet GE1 sowie dem Industriegebiet GI1 54,9 m über NHN sowie in den Gewerbegebieten GE2 und GE3 55,2 m über NHN nicht überschreiten. Bezogen auf das jeweilige Geländeniveau ergibt sich damit eine zulässige Gebäudehöhe (Oberkante), von 16,0 – 16,5 m.

Die textliche Festsetzung 2.1 formuliert hierzu einen Ausnahmetatbestand. Danach können in den Industrie- und Gewerbegebieten ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis 2,0 m über der festgesetzten zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die zulässige Gebäudehöhe vollständig für Hauptanlagen genutzt werden kann, wobei Dachaufbauten für Entlüftungsanlagen, Schornsteine oder Photovoltaikanlagen, die gegenüber dem Hauptbaukörper in ihrer Fernwirkung i.d.R. deutlich zurücktreten, mit gewissen Einschränkungen möglich bleiben sollen. Durch die Formulierung als Ausnahmeregelung und die flächen- und höhenmäßige Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit sollen visuell dominante Dachaufbauten, die das Orts- oder Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden, auf Grundlage einer Einzelfallprüfung verhindert werden können.

5.3 Bauweise

Die textliche Festsetzung 3.1 setzt eine abweichende Bauweise fest. Die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 80 m betragen,

Die Abweichung von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO betrifft ausschließlich die Gebäudelänge. Die maximale Gebäudelänge von 80 m trägt den oftmals notwendigen Gebäudegrößen von Gewerbebauten, etwa von Fertigungs-, Lager- oder Logistikhallen, Rechnung, jedoch sollen Gebäudedimensionen verhindert werden, die eine angemessene Durchlüftung des Gebiets verhindern und das des Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden. Eine Bebauung der Grundstücke ohne Grenzabstände wäre aufgrund der notwendigerweise unterschiedlichen Kubaturen von Gewerbegebäuden, die i.d.R. nicht in einem zeitlichen Zusammenhang errichtet werden, nicht sachgerecht.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden Baugrundstücken beträgt jeweils 5 m, zu öffentlichen und privaten Grünflächen 10 m. Durch die Freihaltung der öffentlich einsehbaren Randbereiche der Baugebiete von Bebauung soll eine abschirmende Begrünung ermöglicht werden, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Räume und Grünflächen zu mindern und die Attraktivität des Gebiets insgesamt zu erhöhen.

5.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung 4.1 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Die Festsetzung soll – in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – ausreichende Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten, die Realisierung einer abschirmenden Begrünung auf den öffentlich einsehbaren Randbereichen der Baugebiete

ermöglichen, eine Beeinträchtigung der angrenzenden öffentlichen Räume und Grünflächen mindern und die Attraktivität des Gebiets insgesamt erhöhen. Da die überbaubaren Grundstücksflächen erreichbar sein müssen, werden abweichend davon befestigte Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Um das Ziel der Festsetzung nicht in Frage zu stellen, wird deren Breite auf insgesamt 8,0 m je Baugrundstück begrenzt. Damit werden je Grundstück eine im Gegenverkehr nutzbare oder zwei separate Ein- bzw. Ausfahrten in Lkw-gerechter Breite ermöglicht.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Erschließung der Baugebiete in den Teilbereichen A und B auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen für vier Planstraßen fest. Diese sind so bemessen, dass die künftig zu realisierenden Straßen den zu erwartenden Lkw- und Pkw-Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr aufnehmen und sicher bewältigen können und ein ausreichender unbefestigter Anteil der Verkehrsflächen für Baumpflanzungen und die Versickerung von Niederschlagswasser möglich bleibt.

Die Verkehrstechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (SPV Spreeplan Verkehr GmbH, Stand 18. Oktober 2022, mit Ergänzung im August 2023) prognostiziert ein voraussichtliches neu induziertes Verkehrsaufkommen von 2.775 Kfz-Fahrten je Tag, davon 1.722 Fahrten in Teilbereich A und 1.053 Kfz-Fahrten in Teilbereich B. Hiervon sind 372 Fahrten im Teilbereich A bzw. 228 Fahrten im Teilbereich B Lkw-Fahrten. Wegen der Entfernung zum Regionalbahnhof und der geringen Dichte des Busverkehrs geht das Gutachten dabei davon aus, dass 65% der künftigen Beschäftigten ihren Arbeitsplatz mit dem Pkw erreichen werden.

Das prognostizierte Kfz-Verkehrsaufkommen kann auf 6,5 m breiten Zweirichtungsfahrbahnen abgewickelt werden. Zusätzlich sollen im Teilbereich A entlang der Planstraßen 3 und 4 auf einer festgesetzten Gesamtbreite von 19 m beidseitige Geh- und Radwege in einer Breite von zusammen je 3,5 m ermöglicht werden, die aufgrund des gewerbegebietstypischen Schwerverkehrs in den Seitenräumen eingeordnet werden sollten, außerdem unversiegelte Seitenstreifen in einer Breite von zusammen 5,5 m, die für die Versickerung von Regenwasser und für Straßenbaumpflanzungen benötigt werden (s. textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.3). In der Planstraße 2, auf deren Nordwestseite keine Grundstücke zu erschließen sind und wo auf dieser Seite daher auf einen Gehweg verzichtet werden kann, wird die Gesamtbreite mit 17 m festgesetzt, in der Planstraße 1, die als verhältnismäßig kurze Sackgasse keine Radverkehrsanlagen benötigt, mit 16 m; auch dort sind unversiegelte Randstreifen in der o.g. Dimension möglich. In die Randstreifen können in begrenztem Umfang Besucherstellplätze eingeordnet werden.

Das o.g. Verkehrsgutachten weist nach, dass innerhalb dieser Straßenquerschnitte die erforderlichen Funktionen eingeordnet werden können. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen und die Gestaltung der Querschnitte ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern wird im Rahmen des nachfolgenden Straßenentwurfs unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Grünfestsetzungen (s. 5.7.1) festzulegen sein.

An rechtwinkligen Einmündungen und Knickpunkten sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Kantenlänge von 3 m abgeschrägt, um die Schleppkurven von Lkw mit Aufliegern zu berücksichtigen, ohne die für den Fuß- und Radverkehr vorgesehenen Flächen einzuschränken. Dabei wird davon ausgegangen, dass abbiegende Lkw jeweils auch die Gegenfahrbahn in Anspruch nehmen können. An den Enden der Planstraßen 1 und 2 sind Wendepunkte vorgesehen, deren Dimensionierung für Wendemanöver von dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt ist.

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Neu Bostoner Straße (stadtauswärts) sowie des Wegs zum Lebbiner See werden an die Planstraßen 2 bzw. 3 neu angeschlossen. Aufgrund des voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommens – hier sind auch keine erheblichen planbedingten Steigerungen zu erwarten – sind die Anschlüsse an diese Straßen bestandsorientiert bemessen.

5.7 Grünfestsetzungen

5.7.1 Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Umwelt

Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt nehmen Bezug auf das umwelt- und naturbezogene Abwägungsmaterial, das auf Grundlage des Grünordnungsplans im Zuge der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4 BauGB zusammengetragen wurde. Die Umweltbelange sind für die städtebauliche Planung insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannt und in § 1a BauGB konkretisiert. Sie wurden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Bebauungsplan berücksichtigt. Einer Abwägung nicht zugängliche Vorgaben des Umwelt- und des Naturschutzrechts werden beachtet.

Als Grundlage für die Umweltprüfung wurden die natur- und umweltbezogenen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan im parallel erstellten Grünordnungsplan erarbeitet und begründet. Der Grünordnungsplan stellt die für das Plangebiet konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Seine Inhalte können, soweit sie den Anforderungen des § 9 Abs. 1 BauGB genügen, als Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sonstige im Grünordnungsplan vorgeschlagene Festsetzungen können auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Inanspruchnahme von bisher ackerbaulich genutzten Flächen. Neben dem Verlust an offener und unversiegelter Fläche sind vor allem die Verluste an Lebensräumen für die geschützten bzw. streng geschützten Vogelarten Feldlerche, Goldammer und Schafstelze sowie für die Zauneidechse zu bewältigen, deren Vorkommen in einem Artenschutzgutachten festgestellt wurde.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 15 Abs. 1 S. 1 BNatSchG zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen würden.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Neu Boston“ ist ausdrückliches Ziel der Planung und damit Zweck der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Das Planungsziel ist nicht Gegenstand der Vermeidbarkeitsprüfung nach der Eingriffsregelung. Zur Bewertung von möglichen Standortalternativen siehe Kapitel 2.c.7 des Umweltberichts (Teil II dieser Begründung). Der vorliegende Standort für ein Gewerbegebiet ist gewählt worden, da hier der voraussichtliche Eingriff in die zu betrachtenden Schutzgüter am geringsten ausfällt.

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen fest, die zugleich nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen 5.10 bis 5.16 für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird – unter Berücksichtigung der

zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen – die Versiegelung der Baugrundstücke auf maximal 80% ihrer Fläche begrenzt. Zur Minderung von Eingriffen werden darüber hinaus – in Übernahme von im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen (dort verwendete Nummern in Klammern gesetzt) – die textlichen Festsetzungen 5.1, 5.3., 5.8 und 5.9 getroffen:

- 5.1 (1M) Die öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen A und B sind jeweils zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt versickerungsfähig anzulegen. (*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*)
- 5.3 (2M) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind für Pkw-Stellplätze ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (*§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*)
- 5.8 (4M) Bei der Herstellung der Beleuchtung ist 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*)
- 5.9 (3M) Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf ein Maß von 1,8 m nicht überschreiten. (*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG, § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG sowie § 87 BbgBO*)

Durch die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.3 wird, zusammen mit der festgesetzten Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet (ausgenommen das planfestgestellte Umspannwerk) ein Mindestanteil von 20 % unversiegelter und versickerungsfähiger Flächen gesichert, der auch zur Gewährleistung einer anforderungsgerechten Niederschlagsentwässerung erforderlich ist. Die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen reichen aus, um diese Anforderungen unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen umzusetzen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist im Übrigen jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern im Rahmen des Straßenentwurfs zu konkretisieren. Die textliche Festsetzung 5.1 mindert den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften, die textliche Festsetzung 5.3 mindert die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser.

Die Verpflichtung zur Anwendung der Licht-Leitlinie des MLUK (textliche Festsetzung 5.8) soll gewährleisten, dass Auswirkungen der Beleuchtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf Insekten und Vögel – und damit auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – gering gehalten werden. Da Insekten und Vögel durch bestimmte Formen der Beleuchtung angelockt oder abgelenkt werden können, so dass sie die Orientierung verlieren und/oder an der Lichtquelle verenden, leistet die Wahl einer Beleuchtung mit geringem Weißanteil und die Begrenzung auf Flächen, die aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden müssen, einen Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen durch die Planung.

Die textliche Festsetzung 5.9 mindert den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Sicherstellung einer Durchlässigkeit von Einfriedungen soll Beeinträchtigungen der allgemeinen Bewegungsfreiheit sowie der Wanderungsbewegungen von Kleintieren inner-

halb des Plangebiets beschränken. Die Festsetzung der Höhe von Einfriedungen soll als Gestaltungsfestsetzung Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mindern.

Ausgleichsmaßnahmen

Soweit der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung noch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, sind diese auszugleichen oder zu ersetzen. Als Maßstab für die Bewertung von Eingriffen und die Bemessung von Kompensationsmaßnahmen ist die städtebauliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB anzuwenden. Soweit möglich ist ein plangebietsinterner Ausgleich vorzuziehen, da ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zum Eingriff besteht und die Sicherung der erforderlichen Flächen und Maßnahmen umfassend im Bebauungsplan erfolgen kann. Dabei sind Maßnahmen zu bevorzugen, die den Kompensationsbedarf für die Lebensraumverluste geschützter Arten abdecken und zugleich zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Flächenversiegelungen beitragen. Auf Grundlage der Empfehlungen des Grünordnungsplans (Nummer der Empfehlung in Klammern) zum Bebauungsplan werden dazu folgende Festsetzungen getroffen:

- 5.2 (7A) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Teilbereich A straßenbegleitend mindestens 101, im Teilbereich B mindestens 46 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- 5.7 (12A) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Belichtungsflächen, Entfluchtungen und zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Anforderung an die Dachbegrünung verringert werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück ein gleichwertiger Ersatz gewährleistet wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.10 (5A) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A1, A2, C und D ist jeweils eine mindestens 5 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Die jeweilige Länge der Hecke beträgt mindestens:
- auf der Fläche (A1) 70 m
 - auf der Fläche (A2) 156 m
 - auf der Fläche (C) 230 m
 - auf der Fläche (D) 100m.
- Es sind Arten der Pflanzliste „Hecken“ zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.11 (6A) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B ist eine mindestens 410 m lange Feldhecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste „Hecken“ zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.12 (8A) Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung L und M sind westlich des vorhandenen Grabens zusammen mindestens 32 Bäume gemäß textlicher Festsetzung

- 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 5.13 (9A) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen E und F sind als Brachflächen zu sichern und zu entwickeln. Dort sind auf mindestens 3.300 m² Bäume und Hecken zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste „Habitat der Goldammer“ zu verwenden. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)
- 5.14 (10A) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen G und H sind als „Habitat der Zauneidechse“ zu sichern und als trockene bis halbtrockene Gras- und Staudenfluren mit Totholz- und Reisighaufen zu entwickeln. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)
- 5.15 (11A) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K ist eine mindestens 10 m breite und mindestens 385 m lange, mit Bäumen überschirmte Feldhecke anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 2 m² und mindestens ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 je angefangene 300 m² Hecke zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste „Überschirmte Hecken“ zu verwenden. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)
- 5.16 Für in den textlichen Festsetzungen 5.4 bis 5.15 festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte gebietsheimische Laubbäume (Baumschulware, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste „Bäume“ zu verwenden, soweit in der textlichen Festsetzung keine andere Pflanzliste benannt wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG sowie § 5 Abs. 2 S. 2 BbgNatSchAG)

Die textliche Festsetzung 5.2 dient der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft sowie der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bodenversiegelung soll durch eine Aufwertung der Bodenfunktionen ausgeglichen werden. Dabei wird eine Baumpflanzung zum Ausgleich von 50 m² Bodenversiegelung in Anrechnung gebracht. Die Baumpflanzungen verbessern durch Windschutz und Verdunstung das örtliche Kleinklima, bieten Lebensraum für Tiere und erhöhen damit die Biodiversität.

Die Begrünung von Dachflächen (textliche Festsetzung 5.7) trägt zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Klima / Luft bei. Sie wirkt sich durch die Verdunstungskälte positiv auf das Lokalklima aus. Auch können die Pflanzen und das Substrat Regenwasser für eine vorzögerte Versickerung oder Verdunstung zurückhalten. Damit können die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades in Gewerbegebieten auf das Kleinklima und den Niederschlagsabfluss teilweise ausgeglichen werden. Die Dicke der Substratschicht von 12 cm ermöglicht gegenüber einer Minimalbegrünung eine größere Pflanzenauswahl, eine größere Kapazität der Regenwasserrückhaltung, eine stärkere lokalklimatische Wirkung und eine stärkere Witterungsfestigkeit der Be-

pflanzungen, insbesondere in den häufiger werdenden regenarmen Perioden. Die Anforderungen an die Dachbegrünung können gemindert werden, wenn auf dem Baugrundstück ein unter Gesichtspunkten der Biodiversität und der Niederschlagsrückhaltung und -verdunstung gleichwertiger Ersatz gewährleistet wird, z.B. durch eine intensive Fassadenbegrünung oder die Anlage ökologisch wertvoller und zugleich versickerungsfreundlicher Grünflächen bei gleichzeitiger Unterschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl.

Die textlichen Festsetzungen 5.10 und 5.11 dienen der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Pflanzung von Feldhecken auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen (mindestens 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m²) und die damit verbundene deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen können Bodenversiegelungen im Verhältnis 2:1 ausgeglichen werden. Die Pflanzungen verbessern gleichzeitig durch Windschutz und Verdunstung das örtliche Kleinklima, bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und erhöhen damit die Biodiversität. Zudem wird durch Eingrünung der Gebietsränder das Landschaftsbild aufgewertet. Die Festsetzung der Pflanzdichte dient der Schaffung optimaler Wachstumsbedingungen und einem zügigem Flächenschluss. Die Festlegung der Arten durch eine verbindliche Pflanzliste dient der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit durch Verwendung einheimischer, standortgerechter und autochthoner Pflanzware.

Die textliche Festsetzung 5.12 dient wie die Festsetzung 5.2 der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft sowie der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes (s.o.).

Die textliche Festsetzung 5.13 dient vorrangig dem Artenschutz, daneben auch der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes. Die Festsetzung der Pflanzdichte und des Flächenanteils dient der Schaffung eines (Ersatz-) Lebensraums für die Goldammer und die Bachstelze. Die Anforderungen an die Ausgestaltung der bezeichneten Fläche ergeben sich aus dem Artenschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan, das den Satzungsunterlagen beigelegt ist und mit ihnen dauerhaft zur Einsicht für jedermann bereitgehalten wird.

Die Gehölzpflanzungen verbessern durch Windschutz und Verdunstung das örtliche Kleinklima, bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und erhöhen damit die Biodiversität. Die mit der Maßnahme erreichte Aufwertung der Bodenfunktionen trägt außerdem zum im Verhältnis 2:1 zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bodenversiegelung bei. Zudem wird durch die Eingrünung des Plangebiets das Landschaftsbild aufgewertet. Die Festlegung der Arten durch eine verbindliche Pflanzliste dient der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit durch Verwendung einheimischer, standortgerechter und autochthoner Pflanzware.

Auch die textliche Festsetzung 5.14 soll zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen. Als Maßnahme des besonderen Artenschutzes dient sie insbesondere der Umsetzung der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags, hier zur Schaffung eines (Ersatz-) Lebensraums für die Zauneidechse. Die Anforderungen an die Ausgestaltung der bezeichneten Fläche ergeben sich aus dem Artenschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan, das den Satzungsunterlagen beigelegt ist und mit ihnen dauerhaft zur Einsicht für jedermann bereitgehalten wird.

Die textliche Festsetzung 5.15 dient wie die Festsetzungen 5.11 und 5.12 der Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft sowie der Aufwertung des Landschaftsbildes (Begründung s. dort).

Die textliche Festsetzung 5.16 fasst die im Grünordnungsplan erläuterten Anforderungen an Baumpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen des Plangebiets zusammen. Damit soll sichergestellt werden, dass die zu pflanzenden Bäume gute Wachstumsbedingungen und eine hohe ökologische Wertigkeit haben und im ausgewachsenen Zustand einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes leisten können.

Die Pflanzlisten, die den jeweiligen Festsetzungen verbindlich zugeordnet sind, wurden aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernommen. Sie beruhen auf Erfahrungswerten der Landschaftsplanung und sollen sicherstellen, dass die angestrebten Auswirkungen auf die Ökologie und den Artenschutz, das Kleinklima und das Landschaftsbild tatsächlich erreicht werden.

Bilanzierung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen, verbleibender Ausgleichsbedarf

Durch Maßnahmen im Plangebiet kann mit den o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden (§ 200a S. 1 BauGB). Die Bilanzierung ist dem Textteil des Grünordnungsplans zu entnehmen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Bilanzierung der innergebietslichen Maßnahmen erfolgt getrennt für die Teilbereiche A und B des Plangebiets, und dort jeweils für die voraussichtliche Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen und in den Baugebieten. Durch die Planung ist im Teilbereich A (ohne das vorlaufend zugelassene Umspannwerk) eine Versiegelung von maximal 119.045 m², im Teilbereich B von maximal 71.152 m² zulässig und damit auszugleichen. Dabei sind die Ausgleichserfordernisse von 10.000 m² für die Goldammer, 5.250 m² für die Zauneidechse sowie insgesamt 16.000 m² für die Schafstelze und die Feldlerche parallel zu bewältigen.

Der Ausgleichsbedarf, der durch die Anlage der Verkehrsflächen entsteht, kann innerhalb der beiden Teilbereiche des Plangebiets jeweils durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Teilen des Straßenkörpers sowie zu Baumpflanzungen im Straßenland abgedeckt werden. Der Verlust an Lebensräumen für die Goldammer und die Zauneidechse wird innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen ausgeglichen.

Der durch die o.g. Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht abgedeckte Kompensationsbedarf für die maximal mögliche Versiegelung der Baugebiete beträgt 91.477 m² bezogen auf den Teilbereich A und 55.346 m² bezogen auf durch den Teilbereich B, zusammen 146.941 m². Dieser kann nur außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden. Gleiches gilt für den Ausgleich für den Verlust an Lebensräumen für die Schafstelze und die Feldlerche. Die Bewältigung der Eingriffsregelung soll nach den Empfehlungen des Grünordnungsplans auf zwei Wegen erfolgen: Es sollen Ersatzlebensräume für Feldlerche und Schafstelze geschaffen werden, die mit zusammen 5.300 m² (bei einem Anrechnungsfaktor von 3:1) auf das Ausgleichserfordernis für Versiegelungen angerechnet werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 141.641 m² soll durch ein Bündel von Einzelmaßnahmen abgedeckt werden, die zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushalts und zur Verbesserung des Wasserrückhalts im Naturraum beitragen und der weiteren Austrocknung der Landschaft entgegenwirken. Die Umsetzung dieser Maßnahmen soll auf Grundlage eines noch zu konkretisierenden Gesamtkonzepts durch den Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree erfolgen. Zur Abdeckung der Kosten bei einem Kostenäquivalent von 10,-€ je m² verpflichtet sich die Stadt Storkow (Mark) einen entsprechenden Geldbetrag bereitzustellen, der

parallel zur schrittweisen Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung für die o.g. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushalts verwendet werden soll.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei einem Verzicht auf die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregel wäre, gerade bei der Planung eines großflächigen Gewerbebestands und Inanspruchnahme bisher gänzlich unversiegelter Flächen, von einem Abwägungsdefizit auszugehen. Der finanzielle Aufwand für den Ausgleich ist kein Belang im Sinne des Baugesetzbuchs, der gegen die Anwendung der Eingriffsregelung angeführt werden kann, zumal er zumindest zu großen Teilen durch künftige gemeindliche Einnahmen aus dem Gewerbegebiet abgedeckt werden dürfte. Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan Festsetzungen und Maßnahmen vor, die in ihrer Gesamtheit die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vollständig ausgleichen.

Für die Schaffung von Lebensräumen für die Schafstelze und die Feldlerche werden zusammen 1,6 ha in geeigneter Form auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bereitzustellen. Dies ist in Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft vertretbar, um die Ziele des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse umsetzen zu können. Der übrige plangebietsexterne Kompensationsbedarf wird – im Sinne des § 1a Abs. 1 S. 2 BauGB – durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen gedeckt, ohne land- oder forstwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung zu nehmen. Damit wird der gesetzlichen Vorgabe Rechnung getragen, solche Flächen nur in dem notwendigen Umfang umzunutzen.

5.7.2 Ergänzende Grünfestsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen werden über die Empfehlungen des Grünordnungsplans hinausgehend folgende Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets getroffen.

5.4 In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Die Festsetzung hat zum Ziel, auch innerhalb der Baugebiete eine städtebaulich wirksame Mindestbegrünung sicherzustellen, um das Ortsbild und damit auch die Attraktivität und das Profil des Gewerbegebiets aufzuwerten.

5.5 In den Baugebieten sind Fahrwege und andere Betriebsflächen, Stellplätze für Pkw und Fußwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen regelmäßig Lkw-Verkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll der Verlust an Bodenfunktionen und an Versickerungsleistung auf das nach den Zielen des Bebauungsplans unvermeidbare Maß begrenzt und die Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen unterstützt werden. Auf Flächen, die regelmäßig durch Lkw überfahren werden, ist dagegen i.d.R. eine Oberflächenbefestigung erforderlich, die eine Versickerungsfähigkeit nur sehr eingeschränkt zulässt. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden, müssen abgedichtet werden, um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

- 5.6 In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je angefangene fünf Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß textlicher Festsetzung 5.15 zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass bei der Herstellung von ebenerdigen Parkplätzen der durch die befestigten Flächen bewirkte Hitzeinsel-Effekt durch Schattenwurf und Verdunstung begrenzt wird. Sie soll darüber hinaus zur Aufwertung des Ortsbildes und damit zur Attraktivität Gewerbegebiets beitragen. Bei sparsamerer Flächeninanspruchnahme durch mehrgeschossige Stellplatzanlagen oder Tiefgaragen wäre eine solche Regelung weder praktikabel noch sinnvoll.

5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

5.8.1 Grundlagen

Der Bebauungsplan muss Konflikte, die durch seine Aufstellung verursacht werden, auch bewältigen. Im Falle des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ können solche Konflikte durch die Lärmimmissionen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Betriebe entstehen. Der Bebauungsplan trifft deshalb geeignete Festsetzungen zum Lärmschutz. Diese beruhen auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Möhler + Partner Ingenieure AG, Februar 2023). Darin werden die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf schutzbedürftige Nutzungen für den Prognoseplanfall einer vollständigen Realisierung des Gewerbe- und Industriegebiets abgeschätzt. Auf dieser Grundlage wurden Betroffenheiten ermittelt und bewertet und Maßnahmen zur Bewältigung von zu erwartenden Immissionskonflikten festgelegt.

Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation im Prognoseplanfall erfolgt getrennt für den Verkehrslärm und den anlagenbezogenen Lärm (Gewerbelärm, sportanlagenbezogenen Lärm und Freizeitlärm). Für die Berechnung und Bewertung des Verkehrslärms bei neu errichteten und wesentlich geänderten Verkehrsanlagen ist die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV¹ – maßgeblich. Für die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm sind die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einschlägig. Für die Berechnung und Bewertung von sportanlagenbezogenem Lärm ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – maßgeblich. Bei der Berechnung und Bewertung von Freizeitlärm ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu beachten. Ergänzend ist die Lärmsituation im Plangebiet und seinem Umfeld jeweils auch anhand der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 – Beiblatt 1 – zu beurteilen.

5.8.2 Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation

5.8.2.1 Verkehrslärm

Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Die Ausgangsdaten zum voraussichtlichen

¹ Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Verkehrsaufkommen im Prognoseplanfall wurden der verkehrstechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (SPV Spreeplan Verkehr GmbH) entnommen.

Die DIN 18005 legt im Beiblatt 1 den schalltechnischen Orientierungswert für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht fest. Eine Überschreitung ist im Ergebnis einer gerechten Abwägung möglich. Die 16. BImSchV normiert Immissionsgrenzwerte für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen. Danach liegt der zulässige Beurteilungspegel in Gewerbegebieten bei 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht; diese Werte sind bei Straßenneubauvorhaben nicht der Abwägung zugänglich. Hilfsweise können sie jedoch auch für die Beurteilung einer veränderten Immissionslage an Bestandsstraßen und für die Vertretbarkeit von an eine vorhandene Straße heranrückenden Nutzungen angewandt werden. Für Industriegebiete werden in der Verordnung keine Grenzwerte angegeben.

Abweichend zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit von Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzungen wie Beherbergungsbetrieben, Wohnungen für Betriebsleiter und -inhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, soweit diese im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen werden. Hier werden im Folgenden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50/45 dB(A) Tag/Verkehrslärm Nacht/ Gewerbelärm Nacht) sowie – bei Straßenneubauten – die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) für die Bewertung herangezogen.

Prognosenullfall - Lärm entlang der bestehenden Verkehrswege

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet im Sinne einer *Vorbelastung* gehen von der Kammersdorfer Straße aus, wo an der Grenze des Teilbereichs A die schalltechnischen Orientierungswerte im Prognosenullfall überschritten werden. Weitere Verkehrswege, wie die ca. 4,5 km nördlich verlaufende BAB A12 und die ca. 1,7 km südlich verlaufende Bahnstrecke haben aufgrund des Abstandes keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrslärmpegel.

Prognoseplanfall – Betroffenheiten plangebietsintern

Von den bestehenden Verkehrswegen gehen auch im Prognoseplanfall nur unmittelbar entlang der Kammersdorfer Straße beurteilungsrelevante Lärmemissionen aus: Auf einem schmalen Streifen, der etwa 5 m in die überbaubare Grundstücksfläche hineinreicht, ist am Tag mit Beurteilungspegeln zwischen 65 und 70 dB(A) zu rechnen. In der Nacht ist in einem etwa 16 m tiefen Streifen mit Beurteilungspegeln zwischen 55 und 60 dB(A) zu rechnen. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete ist demnach in beiden Fällen überschritten. Da jedoch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tagsüber eingehalten wird, ist die Einordnung von Aufenthaltsräumen gewerblicher Nutzungen, die i.d.R. nachts nicht genutzt werden, in den betreffenden Bereichen dennoch vertretbar. Wohn- und wohnähnliche Nutzungen benötigen dagegen vor allem mit Blick auf die Lärmbelastung in den Nachtstunden zusätzlichen Schutz, um im Ergebnis einer gerechten Abwägung zugelassen werden zu können.

Für das übrige Plangebiet geht von bestehenden Verkehrswegen weder aufgrund der Vorbelastung noch aufgrund der Zusatzbelastung durch den planungsbedingten zusätzlichen Quell- und Zielverkehr eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte oder der Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete aus. Auch der Beurteilungspegel für Wohn- und wohnähnliche Nutzungen wird – mit Ausnahme eines schmalen Streifens der Gewerbegebiete GE2 und GE3 entlang der Lebbiner Straße – eingehalten.

Die Planstraßen innerhalb des Plangebiets werden neu hergestellt, eine Vorbelastung ist insofern nicht vorhanden. Im Prognoseplanfall ist an den Baugrenzen entlang dieser Straßen

tagsüber weit überwiegend ein Beurteilungspegel zwischen 50 und 60 dB(A), nachts zwischen 45 und 50 dB(A) zu erwarten. Damit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV eingehalten. Dies gilt auch im Bezug auf die Wohnnutzungen auf der Westseite des Wegs zum Lebbiner See. Insofern besteht hier kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Lärmimmissionen.

Betroffenheiten – plangebietsextern

Für die Straßen im vorhandenen Gewerbegebiet „Neu Boston“ werden im Prognoseplanfall die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 entlang einzelner Straßenabschnitte in den Randbereichen der Gewerbegebiete überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden dagegen überall eingehalten. Diesbezüglich wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Im übrigen Umfeld des Plangebiets liegen dagegen einige Wohngebäude, die von einer wesentlichen Erhöhung des Beurteilungspegels betroffen sein könnten. Nach der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. überschritten werden. Eine Erhöhung um mehr als 2,1 dB(A) ist planbedingt an keiner Stelle zu erwarten. Es gibt jedoch Wohngebäude, an denen durch den planungsbedingten Zusatzverkehr die angegebenen Schwellenwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht überschritten werden könnten und deshalb ggf. vorhandene Ansprüche auf Maßnahmen zum Schallschutz bei Umsetzung des Bebauungsplans zu prüfen sein werden. Diese befinden sich in der Schützenstraße (Hausnummer 1), in der Kummersdorfer Straße (Hausnummern 1, 2, 5, 7, 8, 9, 13 und 15) sowie zwischen Kummersdorfer und Fürstenwalder Straße.

5.8.2.2 Sportlärm

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Anlagen, die der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unterliegen. In den geplanten Industriegebieten werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. In den geplanten Gewerbegebieten sind sie auf den Ausnahmetatbestand beschränkt, so dass im Falle konkreter Vorhaben eine Einzelfallprüfung im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte erfolgen kann.

5.8.2.3 Freizeitlärm

Der Freizeitpark „Irrlandia“, südlich des Teilbereichs A ist als Freizeitanlage einzustufen. Da sein Angebot eindeutig auf Kinder ausgerichtet ist, sind die hier entstehenden Geräusche als sozialadäquate Geräusche einzustufen. Es bedarf daher keiner Ermittlung des Emissionsverhaltens und keiner Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor davon ausgehenden Geräuschen. Im Plangebiet können Freizeitanlagen nicht bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ggf. beantragte Vorhaben können im Einzelfall im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte geprüft werden.

5.8.2.4 Gewerbelärm

Beurteilungsgrundlagen

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ist einschlägig für die Beurteilung der Geräuschemissionen von gewerblichen Anlagen, die nicht der Sportanlagenlärmschutzverordnung oder der Freizeitlärm-Richtlinie unterfallen. Die TA Lärm legt Immissionsrichtwerte fest, die an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden sollen. Der maßgebliche Immissionsort liegt gemäß Punkt A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 bzw.

- bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Die Immissionsrichtwerte für maßgebliche Immissionsorte außerhalb von Gebäuden liegen für Industriegebiete bei 70 dB(A) tags und nachts (lauteste Stunde), für Gewerbegebiete bei 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (lauteste Stunde). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten

Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten „Neu Boston 1“ und „Neu Boston 2“ sind gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. zulässig, die zu Lärmimmissionen im Plangebiet führen können. Dies sind vor allem die Gewerbebetriebe im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neu Boston 1“ und „Gewerbegebiet Neu Boston 2“, darunter insbesondere der Entsorgungsbetrieb zwischen den Teilbereichen A und B des vorliegenden Bebauungsplans. In einiger Entfernung befinden sich als Emissionsquellen die Geflügelmastanlage der Storkower Geflügelmast GmbH (östlich Teilfläche B) sowie die Lackieranlage des Unternehmens Auto-Service Machnow. Die möglichen Auswirkungen der von zulässigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets ausgehenden Geräusche auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst, soweit solche dort zulässig sein sollen, sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Schallemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe werden im Schallschutzgutachten mit pauschalen flächenbezogenen Ansätzen abgebildet. Auf dieser Grundlage werden die im Plangebiet ankommenden Schallimmissionen mittels Ausbreitungsrechnung flächenhaft ermittelt. Danach sind Beurteilungspegel durch externen Anlagenlärm im Teilgebiet A von bis zu 62/61 dB(A) Tag/Nacht, im Teilgebiet B von bis zu 64/64 dB(A) Tag/Nacht rechnerisch zu berücksichtigen. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) Tag/Nacht tagsüber eingehalten, nachts dagegen um bis zu 14 dB(A) überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Industriegebiete von 70 dB(A) tags und nachts werden eingehalten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen können nachts ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei den vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist von kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu $L_{WA,max} = 120$ dB(A) auszugehen, so dass im Plangebiet bei alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes (kürzester Abstand ca. 20 m) rechnerisch kurzzeitige Geräuschspitzen von bis zu 86 dB(A) tags und nachts möglich sind. Somit wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Gewerbegebiete von 95/70 dB(A) Tag/Nacht tagsüber eingehalten, nachts dagegen um bis zu 16 dB(A) überschritten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Industriegebiete wird tags und nachts eingehalten.

Zusatzbelastung bei Realisierung des B-Plans

Weiterhin muss sich der Bebauungsplan mit der planbedingten Zusatzbelastung durch die Auswirkungen der Geräuschemissionen von künftigen Gewerbebetrieben im Plangebiet auf zulässige schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets auseinandersetzen. Dies betrifft insbesondere vorhandene Wohnnutzungen entlang des Wegs zum Lebbiner See und südlich des Plangebiets, aber auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit diese ausnahmsweise zugelassen werden können. Da eine Planung ohne Beschränkung der Lärmemissionen im Plangebiet zu Konflikten mit diesen schutzbedürftigen Nutzungen führen würde, müssen die Lärmemissionen der künftigen gewerblichen Betriebe durch eine Geräuschkontingentierung so begrenzt werden, dass an den umliegenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten

werden. Die deshalb in der textlichen Festsetzung 6.3 formulierte und in die Prognose der Zusatzbelastung im Prognoseplanfall eingegangene Geräuschkontingentierung wird nachfolgend im Kapitel 5.8.3.2 erläutert.

5.8.3 Bewältigung von Lärmkonflikten, Festsetzungen zum Lärmschutz

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass einzelne Nutzungen innerhalb des Plangebiets durch Vorbelastungen aus der Umgebung insofern betroffen sein können, als schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte überschritten werden. Umgekehrt können in der Umgebung des Plangebiets vorhandene oder zulässige Nutzungen bei Umsetzung des Bebauungsplans von einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte für Lärm betroffen sein. Der Bebauungsplan muss solche Konflikte, die durch seine Festsetzung entstehen können, bewältigen, d.h. dazu geeignete Regelungen treffen.

Für den Umgang mit Immissionskonflikten steht an erster Stelle der Grundsatz, störende und störepfindliche Nutzungen räumlich zu trennen (Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG). An zweiter Stelle sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle des Lärms zu prüfen. Soweit diese keine ausreichende Wirkung versprechen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Nutzungen vorzusehen.

5.8.3.1 Verkehrslärm

Von den neu herzustellenden Verkehrswegen innerhalb des Plangebiets sind für die Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebiets keine Immissionen zu erwarten, welche die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschreiten. Daher sind in Bezug auf die Verkehrswege innerhalb des Plangebiets keine Maßnahmen zu prüfen.

Mit Blick auf die von bestehenden Straßen ausgehenden Emissionen sind dagegen Immissionskonflikte nicht auszuschließen. In den Gewerbegebieten GE4 und GE6 wird der für Mischgebiete anzusetzende Orientierungswert nachts (50 dB(A)) in einem breiten Streifen entlang der Kummersdorfer Straße überschritten. Leichte Überschreitungen des Orientierungswerts sind auch in den Randbereichen der Gewerbegebiete GE2 und GE3 festzustellen. Hiervon betroffen sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. In einem schmalen Randstreifen entlang der Kummersdorfer Straße werden tagsüber auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Im gesamten Plangebiet und damit auch in den von Verkehrslärm betroffenen Bereichen werden Beherbergungsbetriebe und Wohnungen für Betriebsinhaber ausgeschlossen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur ausnahmsweise zugelassen. Eine darüber hinausgehende Vermeidung des Konflikts durch generellen Ausschluss auch von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in den von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Bereichen wäre mit dem Planungsziel, bedarfsgerecht Gewerbeflächen anbieten zu können, nicht vereinbar. Ein Ausschluss von solchen Wohnnutzungen in einem erheblichen Teil des Gewerbegebiets sowie in einem kleinen Randstreifen auch von sonstigen gewerblichen Aufenthaltsräumen würde das Spektrum der für eine Ansiedlung geeigneten Betriebe stark einschränken, so dass in der Abwägung andere Konfliktlösungsmöglichkeiten vorgezogen werden (s.u.).

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand entlang der Kummersdorfer Straße wären angesichts des damit verbundenen Aufwandes bei den relativ geringfügigen Überschreitungen der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte und des geringen Umfangs von potenziell betroffenen, ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen

Wohnnutzungen nicht verhältnismäßig. Da es sich um an eine Bestandsstraße heranrückende Nutzungen handelt und mit Blick auf die Kapazität der Straße keine Straßenbaumaßnahmen erforderlich werden, wird auch die Möglichkeit, einen lärmindernden Fahrbahnbelag aufzubringen, nicht weiter verfolgt.

Als dritter Ansatz bleiben passive Lärmschutzmaßnahmen. Da zum Schutz vor anlagenbezogenem Lärm im gesamten Plangebiet gemäß textlicher Festsetzung 6.2 schallgedämmte Lüftungsanlagen oder Maßnahmen gleicher Wirkung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen vorgeschrieben werden (Textliche Festsetzung 6.2, s. Kap. 5.8.3.2), bedarf es diesbezüglich jedoch keiner gesonderten Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm.

Um eine Überregulierung zu vermeiden, wird in der textlichen Festsetzung ergänzend geregelt, dass auf schallgedämmte Lüftungsanlagen oder Maßnahmen gleicher Wirkung verzichtet werden kann, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass an dem für den betreffenden Aufenthaltsraum maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nachts auch bei vollständiger Ausschöpfung der im Plangebiet zulässigen Emissionskontingente (s. Textliche Festsetzung 6.3) nicht überschritten werden. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn der Aufenthaltsraum weit von der Kammersdorfer Straße abgerückt ist oder Fenster aufweist, die nicht dieser Straße zugewandt sind. Mit der Formulierung wird ausgeschlossen, dass durch eine einmal genehmigte betriebsbezogene Wohnnutzung später hinzukommende, ansonsten zulässige gewerbliche Nutzungen auf umliegenden Flächen eingeschränkt werden.

Die auf einen schmalen Randstreifen entlang der Kammersdorfer Straße beschränkten, relativ geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Gewerbegebäuden (ohne Wohnnutzung) werden nach Abwägung mit den damit verbundenen Einschränkungen für die künftigen Eigentümer hingenommen, zumal die hilfsweise heranziehbaren Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten werden und von einer nächtlichen Nutzung solcher Aufenthaltsräume nicht auszugehen ist bzw. dafür die Tagwerte angesetzt werden können.

5.8.3.2 Anlagenbezogener Lärm

Umgang mit Lärmeinträgen aus dem bestehenden Gewerbegebiet

Eine Bewältigung von Immissionskonflikten durch Lärmeinträge aus dem bestehenden Gewerbegebiet durch räumliche Trennung ist nicht sinnvoll. Der vorliegende Bebauungsplan hat ausdrücklich das Ziel, das bestehende Gewerbegebiet zu ergänzen. Eine noch weiter von störenden und störempfindlichen Nutzungen abgerückte und für eine gewerbliche Entwicklung geeignete Fläche ist im Stadtgebiet nicht verfügbar, zumal Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte einer solchen Ausweisung entgegenstehen würden. Auch ist der Bereich, in dem Lärmeinträge aus dem bestehenden Gewerbegebiet zu berücksichtigen sind, so groß, dass dort ein gänzlicher Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit dem Planungsziel einer Sicherung ausreichender und bedarfsgerechter Gewerbeflächen nicht vereinbar wäre und das Spektrum von für eine Ansiedlung zu gewinnenden Gewerbebetrieben, die auf Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal angewiesen sind, unangemessen einschränken würde.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aus, da die potenziell emittierenden Nutzungen nicht im Plangebiet liegen und sich im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungspläne für die Bestandsgebiete künftig ändern können.

Als Maßnahme zum Schutz vor anlagenbezogenem Lärm wird deshalb durch die textliche Festsetzung 6.2 bestimmt, dass im gesamten Plangebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Bettenräume, Übernachtungszimmer) nur zulässig sind, wenn nachgewiesen wird, dass die diesbezüglichen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden, d.h. die Richtwerte für Mischgebiete in einer Entfernung von 50 cm vor mindestens einem offenbaren Fenster nicht überschritten werden. Diese Festsetzung bezieht sich nicht nur auf die von externen Lärmeinträgen potenziell betroffenen Flächen, sondern auf alle Bauflächen im Plangebiet. Dies wird damit begründet, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass der künftig innerhalb des Plangebiets entstehende anlagenbezogene Lärm trotz Lärmkontingentierung (Textliche Festsetzung 6.3) die für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen einschlägigen Richt- bzw. Orientierungswerte überall einhält.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Immissionsorten im Sinne der TA Lärm sind insofern nur dann zulässig, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den betreffenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Nach den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens ist dies voraussichtlich im Teilgebiet A in den nordwestlichen und südwestlichen Randbereichen, im Teilgebiet B im nordöstlichen Randbereich der Fall. Außerdem kann ein entsprechender Nachweis ggf. auch von externen Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten nachgewiesen werden.

Umgang mit emittierenden Nutzungen im Plangebiet:

Eine räumliche Trennung von emittierenden gewerblichen Nutzungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ist weder innerhalb des Gewerbegebiets noch – wie oben ausgeführt – im Verhältnis zum benachbarten Gewerbegebiet sinnvoll. Zu den vorhandenen Wohnnutzungen am Weg zum Lebbiner See hin wird eine Grünfläche eingeordnet, eine weitere Vergrößerung des Abstandes wäre mit dem Planungsziel eines ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots nicht vereinbar.

Als aktive Maßnahme zum Lärmschutz werden deshalb die im Plangebiet zulässigen Geräuschemissionen künftiger Nutzungen flächendeckend begrenzt. Mit diesem Ziel gliedert der Bebauungsplan die Baugebiete nach ihrem zulässigen Emissionsverhalten und nimmt eine auf diese Gliederung bezogene flächenbezogene Geräuschkontingentierung vor. Eine Abstufung findet dabei u.a. zur schutzbedürftigen Bebauung am Weg zum Lebbiner See hin statt. Sie ist so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets sowie für die Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Plangebiet selbst eingehalten werden. Die Gliederung erfolgt im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gebietsübergreifend unter Berücksichtigung der hinsichtlich der Lärmemissionen nicht kontingentierten Baugebiete im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neu Boston“ sowie „Gewerbegebiet Neu Boston 2“.

Die textliche Festsetzung 6.3 setzt auf Grundlage der Berechnungen des Schallschutzgutachtens flächenbezogene Emissionskontingente wie folgt fest:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L/EK in dB(A) je m² Grundstücksfläche nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L/EK tags und nachts in dB(A) je m² Grundstücksfläche

Bezugsfläche	Fläche (m ²)	L/EK, tags	L/EG, nachts
Teilbereich A, GE6	7.285 m ²	58	40
Teilbereich A, GE5	42.950 m ²	55	40

Teilbereich A, GE4	40.450 m ²	58	42
Teilbereich A, GI2	36.585 m ²	58	42
Teilbereich B, GE1	16.650 m ²	58	43
Teilbereich B, GE2	28.330 m ²	58	44
Teilbereich B, GE3	11.055 m ²	58	44
Teilbereich B, GI1	23.075 m ²	62	47

Diese Kontingente schöpfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nur teilweise aus; dies betrifft vor allem Immissionsorte mit Wohnnutzungen südlich und nordwestlich des Plangebiets. In der übrigen Umgebung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte teilweise deutlich unterschritten. Diese Richtungsabhängigkeit der Bewertung von vom Plangebiet ausgehenden Emissionen wird planerisch durch die Festsetzung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten berücksichtigt, damit die zukünftigen Nutzungen nicht unnötig eingeschränkt werden. Daher wird auf der Grundlage der Berechnungen des Schallschutzgutachtens das Emissionskontingent für die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente erhöht:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	5	5
B	4	5
C	6	1
D	6	0
E	6	6
F	4	3

Im Baugenehmigungsverfahren ist jeweils die Einhaltung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente nachzuweisen.

Ergänzend soll durch eine geeignete Wahl und Ausführung von Außenbauteilen gewährleistet werden, dass – im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – unabhängig von den Lärmeinwirkungen auf das Baugrundstück in Innenräumen Pegel eingehalten werden, die eine störungsfreie Nutzung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gewährleistet. Aus diesem Grund setzt die textliche Festsetzung 6.1 fest, dass bei der Errichtung und Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz und Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen sind.

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.9.1 Aufhebung bisher geltender Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 7.1 hebt alle bestehenden Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften auf, die Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ überplant eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 2“. Betroffen ist eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Diese Fläche wird Teil des Industriegebietes GI1. Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan für das Gebiet „Neu Boston 3“ bewältigt die Folgen der Überplanung dieser kleinen Fläche umfassend. Deshalb sollen die bestehenden Festsetzungen aufgehoben werden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ schafft die Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets Neu Boston am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Storkow. Die Flächen in beiden Teilbereichen des Plangebiets werden bisher – überwiegend als Ackerland – landwirtschaftlich genutzt. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans setzt eine vollständige Aufgabe dieser Nutzung voraus. Durch den nordöstlichen Teilbereich B verläuft ein Entwässerungsgraben, der unverändert bestehen bleiben kann.

Auf das bestehende Gewerbegebiet Neu Boston hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Ausübung der gewerblichen Nutzungen dort wird nicht behindert oder erschwert. Durch die Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass an dort vorhandenen Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

Auf den Wald sowie die Landwirtschaft in der Umgebung hat der Vollzug des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen; die Ausübung der bestehenden Nutzungen wird nicht verhindert oder erschwert. Auswirkungen auf die – ohnehin geringe – Erholungseignung dieser Freiflächen werden durch die Eingrünung des Plangebiets gemindert.

Auswirkungen auf Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets werden durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung gemindert; dem Schutzstatus der Wohnbebauung wird dadurch Rechnung getragen, Immissionskonflikte aufgrund von Lärmimmissionen sind durch die Ausübung der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten. Soweit der Straßenverkehrslärm in einem Maße zunimmt, das punktuell einer gesonderten Bewältigung bedarf, kann dem im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ dient der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets. Eine allgemeine Wohnnutzung ist nicht zulässig, mit betriebsbezogenen Wohnformen ist nur in geringem Maß zu rechnen. Es sind daher keine Auswirkungen auf oder neue Bedarfe an Gemeinbedarfseinrichtungen zu erwarten.

6.3 Verkehr

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird das Verkehrsaufkommen sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr im Umfeld des Plangebiets zunehmen. Das induzierte Kfz-Verkehrsaufkommen wird mit 2.775 Kfz-Fahrten je Werktag, davon 1.722 Fahrten in Teilbereich A und 1.053 Kfz-Fahrten in Teilbereich B abgeschätzt. Davon sind 372 Fahrten in Teilbereich A bzw. 228 Fahrten in Teilbereich B Lkw-Fahrten.

Der Personenverkehr verteilt sich auf den Pkw-, den Fahrrad- und den Fußverkehr. Dabei wird ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs am Personenverkehr von 65% angenommen. Daneben wird eine Zunahme des Radverkehrsaufkommens erwartet, während die Anteile der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fußverkehrs aufgrund der Lage und der möglichen ÖPNV-Bedienung eher gering bleiben wird.

Die Verkehrswege im Plangebiet werden neu geplant und hergestellt und dienen vorrangig der Erschließung der Baugrundstücke. Ein Durchgangsverkehr durch das Gebiet ist nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Breiten der Stra-

ßenverkehrsflächen berücksichtigen die Flächenbedarfe sowohl des Pkw- und Lkw-Verkehrs als auch des Fuß- und Radverkehrs.

Da die Planung einen straßenrechtlich außerorts gelegenen Abschnitt der Landesstraße L23 tangiert und einen Ausbau der Zufahrtmöglichkeit über den Weg zum Lebbiner See vorsieht, ist (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen, ob ein Ausbau der Landesstraße an der o.g. Einmündung erforderlich wird; nach Aussage des Verkehrsgutachtens ist dies jedoch nicht zwingend der Fall. Die Ortseingangstafel sollte an diese Stelle versetzt werden, damit die bisher gültigen straßengesetzlichen Anbauverbote im Bereich des Plangebiets im künftigen Innerortsbereich nicht mehr anzuwenden sind. Dies würde eine Änderung der Straßenbaulast nach sich ziehen.

Außerhalb des Plangebiets verteilt sich der neu induzierte Verkehr auf die Kummersdorfer Straße (L23) und auf den Straßenzug Lebbiner/Wedemarker/Fürstenwalder Straße. In beiden Richtungen wird die Leistungsfähigkeit dieser Straßen und der von der Verkehrszunahme betroffenen Knoten nicht überschritten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs somit nicht beeinträchtigt. Nur ein kleiner Anteil des Verkehrszuwachses wird die Ortslage von Storkow durchqueren.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Breite der festgesetzten Planstraßen ermöglicht die Einordnung der erforderlichen Leitungen für die Medienschließung des Gewerbegebiets (Strom, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Gas, Breitband), die vollständig neu zu planen und herzustellen sind. An den Leitungsbestand in der Neu Bostoner Straße und der Lebbiner Straße kann angeschlossen werden. Inwiefern Anpassungen oder Ertüchtigungen im bestehenden Leitungsnetz erforderlich werden, wird im weiteren Planverfahren in einem Erschließungskonzept geklärt.

Die Löschwasserversorgung kann durch drei zusätzliche Flachspiegelbrunnen und zwei Unterfuhrhydranten mit einer Wasserentnahmemenge von je min. 48 m³/h gesichert werden. Die Brunnen können im öffentlichen Straßenland bzw. in öffentlichen Grünflächen eingeordnet werden und sind dort auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan zulässig.

6.5 Niederschlagsentwässerung

Ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung liegt vor (IBW Ingenieurdienstleistungen, Mai 2023). Danach soll die Entwässerung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgen, so dass eine Ableitung nicht erforderlich wird. Um den für die Versickerung über belebte Bodenflächen durch die Untere Wasserbehörde vorgegebenen Mindestabstand zum Grundwasser (Mindestmächtigkeit der ungesättigten Zone von 1,0 m) zu erreichen, wird eine Aufschüttung der Straßenkörper um bis zu 0,55 m sowie mindestens in Teilen auch der Baugrundstücke erforderlich werden.

Die festgesetzten Breiten der Straßenverkehrsflächen ermöglichen in allen Straßen des Plangebiets die Einhaltung der textlichen Festsetzung 5.1, die bestimmt, dass 20% der öffentlichen Verkehrsflächen unversiegelt anzulegen sind. So können in allen Straßen beidseitig 2,75 m breite Grünstreifen angelegt werden, in denen neben 0,5 m breiten unversiegelten Banketten 2,25 m breite Versickerungsmulden ausgebildet werden. Für innerhalb dieser Grünstreifen eingeordnete einzelne Pkw-Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung 5.3 ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Damit werden nach den Berechnungen des Gutachters ausreichende Flächen für eine Versickerung über die belebte Bodenschicht entsprechend den rechtlichen Anforderungen ermög-

licht. Da der Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben zur Aufteilung und Oberflächenbefestigung der Straßenverkehrsflächen macht, sind grundsätzlich auch andere Möglichkeiten zur Einhaltung der o.g. Festsetzungen umsetzbar, z.B. durch Herstellung von Geh- und Radwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Dies bleibt jedoch dem nachfolgenden konkreten Straßenentwurf vorbehalten.

Auf den Baugrundstücken sind im Genehmigungsverfahren geeignete Flächen und Maßnahmen zur Einhaltung der rechtlichen Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung nachzuweisen. Der Bebauungsplan schafft dafür durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,8) und einer Festsetzung zur Dachbegrünung wichtige Voraussetzungen. Das Gutachten weist nach, dass der Anteil von 20% unversiegelter Flächen ausreicht, um die notwendige Versickerungsleistung zu erbringen.

Gemäß Auskunft des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes „Untere Spree“ ist auch eine Einleitung in die Grabensysteme im Umfeld des B-Plangebietes Boston 3 grundsätzlich möglich. Die Einleitstelle und die Einleitmenge müssten im Zuge weiterer Planungen beim Verband beantragt und abgestimmt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht die gesamte Niederschlagsmenge jedes Grundstücks eingeleitet werden kann, so dass zusätzliche Maßnahmen der Niederschlagsrückhaltung bzw. der gedrosselten Einleitung zu planen wären.

Im Baugenehmigungsverfahren ist weiterhin der Nachweis über eine schadlose Überflutung des jeweiligen Grundstückes im Falle von Starkregenereignissen für die Differenz der auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwassermenge VRück in m³ zwischen dem 100jährigen Regenereignis und dem 10-jährlichen Bemessungsregen zu erbringen. Die kontrolliert schadlose Überflutung kann dabei auf den Platz- und Stellplatzflächen des Grundstückes nachgewiesen werden, solange keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden.

6.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) ausführlich erläutert.

6.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach ihrer Lage und ihren Dimensionen mehrheitlich nicht geeignet für die Parzellierung eines Gewerbegebiets. Neben vorhandenen Verkehrsflächen und einigen (aufgegebenen) Grabenverläufen liegen nur zwei kleine Flächen im Teilgebiet A im Eigentum der Stadt Storkow.

Die Umsetzung der Planung setzt daher einen (Zwischen-) Erwerb von Flächen durch die Stadt bzw. bodenordnende Maßnahmen voraus, um die künftigen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern und eine bedarfsgerechte Parzellierung der künftigen Gewerbe- und Industriegebiete zu ermöglichen. Das Vorgehen für die Neuordnung der Bodenverhältnisse wird im weiteren Verfahren geklärt.

6.8 Kosten und Finanzierung

Aus der Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ entstehen der Stadt Storkow (Mark) keine unmittelbaren Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen, z.B. durch Entschädigungsforderungen oder Übernahmeverlangen. Erst mit der Umsetzung der Planung entstehen Kosten für die Gemeinde, unter anderem für Bodenordnung bzw. Grunder-

werb, für die Erschließung der Baugrundstücke sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dabei handelt es sich teilweise um Kosten, die später auf die Grundstückskäufer umgelegt werden können oder um Kosten, für die Fördermittel eingeworben werden können. Auch fallen Teile der Kosten erst nach und nach bei einer schrittweisen Umsetzung der Planung an. In der Begründung des Bebauungsplans können daher noch keine Aussagen zu Kosten und Finanzierung der Maßnahme getroffen werden.

TEIL II – UMWELTBERICHT

s. gesondertes Dokument

TEIL III: VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neu Boston 3" am 22.4.2021 beschlossen und dabei auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hingewiesen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat in ihrer Sitzung vom 28.4.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom Februar 2022 gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Storkow (Mark) (Nr. 5/2022), das als Teil des Lokalanzeigers für Storkow (Mark) veröffentlicht wird, in der Ausgabe vom 20.5.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in zwei Varianten (mit „1“ und „2“ bezeichnet) öffentlich ausgelegt. Wesentlicher Unterschied war die verkehrliche Erschließung des Teilbereichs A mit oder ohne direkte Anbindung an die Kummersdorfer Straße (L 23).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für die Storkow (Mark) (Nr. 5/2022), veröffentlicht im Lokalanzeiger vom 20.05.2022, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 6.6.2022 bis einschließlich 8.7.2022 im Bauamt der Stadtverwaltung öffentlich aus, zusammen mit der Begründung (Fassung 2/2022) sowie einer Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs und einer Kurzeinschätzung (Potentialanalyse) zum artenschutzrechtlichen Beitrag. Es wurde angegeben, zu welchen Zeiten in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden konnte, und auf die Möglichkeit einer Stellungnahme bis zum 8.7.2022 hingewiesen. Weiterhin waren die genannten Unterlagen während der Dauer der Auslegung im Internet auf der Website der Stadt Storkow (Mark) einzusehen (Link: <https://www.storkow-mark.de/seite/564199/bauleitplanung.html>). Auf das Planungsportal Brandenburg (Link: <https://planungsportal.brandenburg.de>) wurde hingewiesen. Die Öffentlichkeit wurde damit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Gebiets sowie über wesentliche Auswirkungen unterrichtet und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 2.6.2022 auf die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und die Möglichkeiten zur Einsichtnahme in die Unterlagen hingewiesen und über die Planung unterrichtet. Es wurde um Stellungnahme bis einschließlich 8.7.2022 gebeten. Dabei wurde auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und zur Berücksichtigung der zwischenzeitlich erarbeiteten bzw. ergänzten Gutachten zum Verkehr, zum Schallschutz und zur Niederschlagsentwässerung die Planunterlagen ergänzt und inhaltliche Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellte Planvariante 1 wird nicht weiter verfolgt; der Entwurfsfassung wird jetzt die frühere Variante 2 zugrunde gelegt, die eine zweite Zufahrt in den Teilbereich A des Plangebiets von der Kummersdorfer Straße aus vorsieht. Grund dafür sind für die Variante 1 nicht gegebene Flächenverfügbarkeit und die im Verkehrsgutachten ermittelten verkehrlichen Auswirkungen der Planung. Durch die direkte Anbindung des Gewerbegebiets an die Kummersdorfer Straße verringert sich die zusätzliche Verkehrsbelastung im nördlichen Teil der Kernstadt Storkow und es kann auf eine Lichtsignalanlage am Knoten Kummersdorfer Straße/ Fürstenwalder Straße verzichtet werden.
- Eine mittig gelegene Teilfläche des Teilbereichs A wird jetzt als Industriegebiet festgesetzt.
- Im Plangebiet werden Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.
- Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ergänzt.
- Unter Bezug auf die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes wird sichergestellt, dass beiderseits der Böschungsoberkanten vorhandener Gräben mindestens 5 m von gewerblicher Nutzung frei bleiben und einseitig für einen Wartungsweg zur Verfügung stehen. Für den Graben südlich des Teilbereichs A wurde dazu die Grenze des Geltungsbereichs geringfügig zurückgesetzt.
- Auf Grundlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Grünordnungsplans wurden die textlichen Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt präzisiert und ergänzt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets näher bestimmt.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 221).

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

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

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).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])).

Textliche Festsetzungen

Stand 12. Dezember 2023

Zwischenüberschriften (fett bzw. kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Plangebiet sind Beherbergungsbetriebe unzulässig (§ 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Industriegebieten GI1 und GI2 sind die Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Plangebiet sind die Ausnahmen für Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE6 sind Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

(1.2) Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Abweichend davon können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen, zugelassen werden, wenn sie folgende Sortimente führen:

- Möbel, Küchen, Teppiche
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Baustoffe, sanitäre Keramik, sanitäre Artikel
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör
- Motorräder, Motorradteile und -bedarf
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- sonstige Sortimente auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche, höchstens jedoch 100 m².

Im Plangebiet können Verkaufsflächen von bis zu 100 m² 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.

(1.3) Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im Plangebiet sind Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, unzulässig.

2. Maß der Nutzung

(2.1) Oberkante baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Plangebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten (z.B. Antennen oder Anlagen der Belüftung und Klimatechnik) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in einer Höhe von bis zu 2,0 m über der festgesetzten zulässigen Oberkante zugelassen werden, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurückgesetzt sind.

3. Bauweise

(3.1) abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten. Die Gebäudelänge darf maximal 80 Meter betragen,

4. Nebenanlagen

(4.1) Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Anlage von Zufahrten mit einer Breite von insgesamt maximal 8 m je Baugrundstück.

5. Schutz von Natur und Umwelt

Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

(5.1) Die öffentlichen Verkehrsflächen in den Teilbereichen A und B sind jeweils zu mindestens 20 % ihrer Gesamtfläche unversiegelt anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Teilbereich A straßenbegleitend mindestens 101, im Teilbereich B mindestens 46 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(5.3) In den öffentlichen Verkehrsflächen für Pkw-Stellplätze und Fußwege ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind zulässig: Pflasterbeläge, Beton-Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücke

(5.4) In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(5.5) In den Baugebieten sind Fahrwege und andere Betriebsflächen, Stellplätze für Pkw und Fußwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen regelmäßig Lkw-Verkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.6) In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je angefangener fünf Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.16 zu pflanzen. Die Verpflichtung gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

(5.7) In den Baugebieten sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Belichtungsflächen, Entfluchtungen und zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmsweise kann die Anforderung an die Dachbegrünung verringert werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück ein gleichwertiger Ersatz gewährleistet wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Licht-Leitlinie

(5.8) 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

(5.9) Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig. Die Höhe von Einfriedungen darf ein Maß von 1,8 m nicht überschreiten.

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

Begrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen

(5.10) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A1, A2, C und D ist jeweils eine mindestens 5 m breite Feldhecke in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Sie jeweilige Länge der Hecke beträgt mindestens:

- auf der Fläche (A1) 70 m
- auf der Fläche (A2) 156 m
- auf der Fläche (C) 230 m
- auf der Fläche (D) 100m.

Es sind Arten der Pflanzliste „Hecken“ zu verwenden.

(5.11) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung B ist eine mindestens 410 m lange Feldhecke mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² anzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste „Hecken“ zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.12) Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung L und M sind westlich des vorhandenen Grabens zusammen mindestens 32 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 5.16 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(5.13) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen E und F sind als Brachflächen zu sichern und zu entwickeln. Dort sind auf mindestens 3.300 m² Bäume und Hecken zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste „Habitat der Goldammer“ zu verwenden. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.14) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen G und H sind als „Habitat der Zauneidechse“ zu sichern und als trockene bis halbtrockene Gras- und Staudenfluren mit Totholz- und Reisighaufen zu entwickeln. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.15) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung K ist eine mindestens 10 m breite und mindestens 385 m lange, mit Bäumen überschirmte Feldhecke anzulegen. Es sind mindestens ein Strauch je 2 m² und mindestens ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 5.16 je angefangene 300 m² Hecke zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste „Überschirmte Hecken“ zu verwenden. Die Selbstbegrünung offener Bereiche ist zu dulden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(5.16) Für in den textlichen Festsetzungen 5.4 bis 5.15 festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte gebietsheimische Laubbäume (Baumschulware, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste „Bäume“ zu verwenden, soweit in der textlichen Festsetzung keine andere Pflanzliste benannt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Immissionsschutz

(6.1) *Schallschutz bei Außenbauteilen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind bei der Errichtung und Änderung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume technische Vorkehrungen nach Nummer 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen.

(6.2) *Nachweis der Richtwerte der TA Lärm für Aufenthaltsräume*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind im Plangebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete in einer Entfernung von 50 cm vor mindestens einem Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten wird.

(6.3) Flächenbezogene Geräuschkontingente
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A) je m² Grundstücksfläche

Bezugsfläche	Fläche (m ²)	L/EK,tags	L/EG,nachts
Teilbereich A, GE6	7.285 m ²	58	40
Teilbereich A, GE5	42.950 m ²	55	40
Teilbereich A, GE4	40.450 m ²	58	42
Teilbereich A, GI2	36.585 m ²	58	42
Teilbereich B, GE1	16.650 m ²	58	43
Teilbereich B, GE2	28.330 m ²	58	44
Teilbereich B, GE3	11.055 m ²	58	44
Teilbereich B, GI1	23.075 m ²	62	47

Für die in der Nebenzeichnung, die Bestandteil dieser Festsetzung ist, dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag in dB(A)	Zusatzkontingent Nacht in dB(A)
A	5	5
B	4	5
C	6	1
D	6	0
E	6	6
F	4	3

7. Sonstige Festsetzungen

(7.1) Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

8. Hinweis

Die DIN 4109 wird während der Bürozeiten im Rathaus der Stadt Storkow, Bauamt, zur Einsichtnahme bereitgehalten.