

- 1 Eine reguläre Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt nicht. Kleine Teile werden als Wald eingestuft. Das Gelände unterliegt gegenwärtig der Sukzession.

4.3.1 Art der Nutzung

Bauliche Nutzungen-Plangebiet

- 1 Im Areal des Flugplatzes bestehen bauliche Anlagen, die aus der vorangegangenen militärischen und der späteren Nutzung als Zivilflugplatz herrühren. *Bauliche Nutzungen*
Das sind die Start- und Landebahn, die Rollbahnen und sonstige Weg. Im Süden findet sich das ehemalige moderne Empfangsgebäude und der Tower.
Im Gebiet verteilt befinden sich erdüberdeckte ehemalige Hangars und auch Bunkeranlagen.
- 2 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Bauliche Nutzungen-Umfeld

- 1 Im Norden wird direkt angrenzend eine Freiflächen-PV-Anlage mit einer Größe von rund 7,4 ha betrieben. Es ist eine Leistung von rund 30 MWp installiert. *Umfeld*
- 2 Südwestlich angrenzend ist das Motorsportzentrum Jänschwalde im Betrieb (siehe Punkt 3.4 Vorhaben / Kumulation).
- 3 Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich mit der Ortslage Drewitz ca. 800 m nördlich und dem Ortsteil Jänschwalde-Ost ca. 1.000 m südlich des Plangebietes.
- 4 Im ehemaligen südlich angrenzenden Kasernenbereich wird ein Kinderheim vom Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) betrieben. *Kinderheim*
- 5 Zum Vorhandensein von, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 4. Verordnung übergenehmigungsbedürftige Anlagen (BImSchV), siehe Punkt 3.4 Vorhaben / Kumulation *BImSchG-Anlagen*

4.3.2 Maß der Nutzung

GRZ

- 1 Im Untersuchungsgebiet ist die Überbauungsdichte durch die bestehenden baulichen Anlagen bedingt. In der Summe ist sie allerdings gering. *Überbauung*
Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Höhe

- 1 Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gebäude. Die Anlagen des Solarparks bewegen sich in der üblichen Höhe von maximal 4 m über Gelände. *Höhe*
Im Planbereich selbst sind die höchsten Gebäude der Tower und das ehemalige Empfangsgebäude. Letzteres weist zwei Vollgeschosse auf.

4.4 Sonstige Randbedingungen

Baugrund

- 1 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen für die geplante Nutzung geeignet. *Baugrund*

Grundstückseigenschaften

- 2 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt nicht die bisherige Nutzung wider. Das Plangebiet umfasst eine Vielzahl von Flurstücken. *Grundstückssituation*
Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Eigentumsverhältnisse erschweren die geplante Mobilisierung des Areals also nicht.

Kampfmittel

- | | | |
|---|---|--------------------|
| 3 | Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. Sollte ein kampfmittelverdacht bestehen, ist vor Vorhabenbeginn eine Monitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen. | <i>Kampfmittel</i> |
|---|---|--------------------|

Nutzungsbeschränkungen

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 4 | Der Solarpark im Norden kann davon ausgehen, dass die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Solarnutzung (z. B. durch eine Verschattung) hervorruft. | <i>Nutzungsbeschränkungen</i> |
| 5 | Für einige der vorhandenen Bunkeranlagen wurde das Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen. Detaillierte Aussagen finden sich im Umweltbericht. | <i>Bunker</i> |

5 Planungskonzept

Vorhabenbeschreibung

- | | | |
|----|---|--|
| 1 | Geplant ist ein Zentrum für Elektromobilität und andere zukunftsweisende Technologien, die in der CO ² -neutrale Produktion ihren zukünftigen Anspruch sehen. So werden am Standort beispielsweise Produktionshallen, z.B. zur Umrüstung von Nutzfahrzeugen und zur Herstellung von ökologischen Batterien entstehen. Weiterhin sollen weitere Produktionsstätten für und mit ökologischen Verfahrenstechniken entstehen.

Dabei geht es um eine nachhaltige Herstellung bzw. der Verarbeitung von entsprechenden umweltgerechten Produkten. | <i>Branchen
Hauptnutzung</i> |
| 2 | Im Plangebiet sollen sich in Büro- und Verwaltungsgebäuden auch Institute und Betriebe ansiedeln, die im Bereich der Nachhaltigkeit und im Bereiche der Zukunftstechnologien forschen. | |
| 3 | Ergänzende Branchen, wie z. B. Betriebe der Logistikbranche (auch gleisgebunden), sollen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Diese sind insbesondere für die Lieferung und den Abtransport sowie Verteilung der benötigten oder hergestellten Güter notwendig. | |
| 4 | Es sollen Produktions- und Lagerhallen, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Forschungseinrichtungen entstehen. | <i>Bebauung</i> |
| 5 | In dem geplanten Gewerbegebiet sollen neben den erforderlichen Produktionshallen maximal viergeschossige Bürogebäude errichtet werden. | |
| 6 | Ein Planungsziel besteht in der autarken Energieversorgung des Industrie- und Gewerbeparks durch vor Ort erzeugten elektrischen Strom aus regenerativen Energien wie Photovoltaik, Wasserstoff und Windkraft. | <i>autarke CO²-neutrale Energieversorgung</i> |
| 7 | Zur Optimierung der Energiegewinnung aus PV-Anlagen werden die großflächigen baulichen Anlagen mit flach geneigten Dächern errichtet. Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen werden aufgrund des Flächenverbrauchs nicht geplant. | <i>PV-Anlagen</i> |
| 8 | Im Plangebiet sollen im Osten und im Westen Windkraftanlagen errichtet werden. Die Bauweise wird sich am Stand der Technik orientieren. Der Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung wird beachtet. Es sollen maximal 7 Windkraftanlagen im Plangebiet errichtet werden. | <i>Windanlagen</i> |
| 9 | Speichertechnologien werden zukünftig ein zentrales Element in der Energiewende und -versorgung einnehmen müssen, um die fluktuierend zur Verfügung stehende Energie aus den Photovoltaik- und Windkraftanlagen bedarfsgerecht zu verteilen und um Lastspitzen im Stromnetz abzufangen. | <i>Speicher</i> |
| 10 | Die Bandbreite der Speicheranlagen reicht von thermischen und elektrochemischen Speichern (bzw. Batterie-Speicher) über chemische Speicher, wie Power- | |

to-Gas oder Power-to-Liquid Anwendungen, bis hin zu mechanischen Speichern wie Pumpspeicherwerken und Lageenergiespeichern.

- 11 Die Anlagen zur Erzeugung von elektrischen Strom sind nur als Nebenanlagen, also zur Versorgung der im Industrie- und Gewerbepark ansässigen Betriebe und Anlagen vorgesehen.

- 12 Zur Erschließung des Geländes werden die bereits vorhandenen befestigten Verkehrsflächen genutzt, die an die öffentlich gewidmete Flugplatzstraße anbinden. Die Verkehrsfläche wird zweckentsprechend durch den Vorhabenträger als Privatstraßen ausgebaut.

Erschließung

- 13 Der Bau eines Anschlussgleises für den Materialfluss ist ebenfalls Bestandteil der Planung und soll mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn zeitnah abgestimmt werden. Es ist ein bahngestütztes Logistikzentrum geplant.

- 14 Es ist beabsichtigt, den Personennahverkehr für die Beschäftigten des Gewerbegebietes überwiegend mit der Bahn durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof Jänschwalde Ost abzuwickeln.

- 15 Die notwendigen Medien zur technischen Ver- und Entsorgung werden vorzugsweise in den entsprechenden Straßenräumen untergebracht.

Stadttechnik

- 16 Das Vorhaben soll hohen Umweltansprüchen genügen. Gegenseitige Störungen der angesiedelten Nutzungen sollen minimiert werden.

Umweltkonzept

Das Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert bzw. einer Nutzung zugeführt. Dabei werden bei der Auslegung der Anlagen die zu erwartenden extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert.

Der Versiegelungsgrad soll soweit reduziert werden, wie das die Planaufgabe zulässt. Sämtliche Flachdachflächen sollen als extensive Grünflächen mit PV-Anlagen gestaltet werden. Zusätzlich sollen Fassadenflächen begrünt werden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes eingeordnet.

Insgesamt wird eine standortgerechte naturnahe Freiflächengestaltung angestrebt, die ein vielfältiges Tier- und Pflanzenleben auf dem Standort fördert.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Begrenzung

1. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die bislang als Flugplatz genutzte Liegenschaft, die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen ist.

Geltungsbereich

2. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Freiflächen-PV-Anlage
- im Osten durch die Grenze zur Gemeinde Schenkendöbern
- im Süden durch Wald und die Flugplatzstraße und
- im Südwesten durch das Gelände des Motorsportzentrums Jänschwalde und durch Wald.

3. Die Waldflächen, die im Westen angrenzen, betreffen folgende Flurstücke in der Gemarkung Jänschwalde.

*Präzisierung
Grenze im Westen*

- Flur 5 Flurstücke 74, 80, 79, 78, 77, 76 und 75
- Flur 6 Flurstück 130

4. Die Waldflächen, die im Süden angrenzen und nicht zum Motorsportzentrum gehören, betreffen im Wesentlichen folgende Flurstücke.

*Präzisierung
Grenze im Süden*

- Flur 13 der Gemarkung Jänschwalde
- Flur 6 Flurstück 183 der Gemarkung Drewitz

6. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

7. Maße hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

6.2 Flächennutzung

1. Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*
- Verkehrsflächen
 - Baugebietsflächen
 - Grünfläche
 - Flächen für Wald

6.3 Verkehrsflächen

1. Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. *Rechtsgrundlage*
2. Der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Erschließung ist ausgehend von der im Süden unmittelbar angrenzenden Flugplatzstraße gewährleistet. *Öffentliche Erschließung gewährleistet*
3. Das Festsetzen öffentlicher Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist daher nicht vorgesehen.
Die Liegenschaft bleibt auch zukünftig als Ganzes in „privater Hand“. Der Betrieb des Industrie- und Gewerbegebietes wird durch den privaten Betreiber dauerhaft gesichert.
4. Die verkehrliche Erschließung von Baugrundstücken im Innern des Baugebietes wird über neu zu bildende **private Straßenverkehrsflächen (PV)** gewährleistet. Die Flächen werden zeichnerisch festgesetzt. *Private Verkehrsflächen*
5. Die Lage dieser Verkehrsflächen orientiert sich im Besonderen an den bestehenden ehemaligen Rollbahnen u. dgl..
6. Durch diese Aufteilung entstehen für ein Industrie- und Gewerbegebiet hinreichend große Teilflächen bzw. Baufelder, auf denen Baugrundstücke gebildet werden können.
7. Eine exakte Vermaßung der Lage und Dimension der Verkehrsflächen, die sich am Bestand orientieren, ist nicht erforderlich. *Vermaßung der Lage und Dimension*
8. In den Fällen, in denen die Lage der Straßenfläche nicht durch die bestehenden baulichen Anlagen vorgegeben ist, wird die Lage und **Dimension** im B-Plan **vermaßt**. *Vermaßung*
9. Die Dimension der entsprechenden Straßenräume (d. h. die Grundstücksbreiten) ist im Plangebiet mit einer **Breite von 27 m** festgesetzt.
10. Zur Ermittlung der Straßenverkehrsflächen wird ausgehend von der vorhandenen befestigten z.B. Rollbahnkante ein Versatz um 6,0m vorgenommen. Innerhalb dieses Raums sollen die Medientrasse z.B. Leitungen zur stadtechnischen Erschließung untergebracht werden. Von dieser neu ermittelten Abgrenzung der Verkehrsfläche wird eine Fläche mit einer Breite von 27,0 m gebildet, die die befestigte Fläche einschließt. *Medientrassen*
11. Leitungsrechte zur Sicherung der Stadttechnik werden nicht festgesetzt.
12. Im B-Plan wird nur das Grundstück der jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt. Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u dgl.) regelt der B-Plan nicht. *Gestaltung der Verkehrsfläche*
13. Aufgrund der Ermittlungsmethode der Straßenverkehrsfläche befinden sich befestigte Teilflächen auch außerhalb der Verkehrsflächen, weil diese z. B. im Bestand breiter sind. Diese Flächen können dann den angrenzenden Baugrundstücken zugerechnet werden.
14. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenrundstück.

15. Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen GI / GE

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO die verschiedenen Baugebietskategorien vor.
3. Ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Hier sind Betriebe anzusiedeln, die erheblich belästigen. In einem Industriegebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zulässig, als in GE-Gebieten. *Vorbemerkung GI*

In einem GI-Gebiet finden Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Derartige Betriebe müssen im Gebiet überwiegen, was die Ansiedlung weniger störender allgemein nicht grundsätzlich ausschließt. Demzufolge sind empfindliche Nutzungen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als selbstständige Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig. Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 und Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind allgemein zulässig. Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen wehren. Ein GI-Gebiet wird allgemein flächenintensive Großbetriebe aufnehmen.

Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt sind selbst in Industriegebieten nicht zulassungsfähig.
4. Ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ist vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. In dieser Kategorie sind, im Gegensatz zu Industriegebieten, Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigen. Ein GE-Gebiet ist der typische Standort für Betriebe, die selbst einen gewissen Schutz vor übermäßigen Immissionen benötigen. *Vorbemerkung GE*

Ein Gewerbegebiet wird allgemein der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben dienen. Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich ebenfalls erfolgreich gegen die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen (z. B. Wohnungen) aber auch gegen Nutzungen, die wegen ihrer über die zulässige Störung in Gewerbegebieten hinaus gehenden Störintensität oder einer sonstigen Unverträglichkeit in GE-Gebieten unzulässig sind, wehren.

Maßstab für den Störgrad der zulässigen Nutzungen in einem GE-Gebiet sind die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude. Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind in GE Gebieten allgemein nicht zulässig. Solche können nur in Industriegebieten untergebracht werden. Anlagen nach Spalte 2 sind dagegen allgemein zulassungsfähig.
5. Es sollen sich im Baugebiet vorrangig Betriebe ansiedeln, die sich auf die Produktion und Verarbeitung umweltfreundlicher Produkte konzentrieren und die entsprechend hohe Ansprüche an ihr Umfeld und an die Produktionsbedingungen stellen. Die Produktion bzw. die Verarbeitung sollen durch eine entsprechende Forschung und Entwicklung ergänzt werden. *Angestrebte spezielle Eigenart des Gebietes als Ganzes*

Damit soll das Gebiet zu einer Art „Grüner Industrie-, Gewerbe- und Technologiepark“ werden, der ressourcenschonend und energieautark auf der Basis der Nutzung regenerativer Energien arbeitet.
6. Das Planungsziel, im Gebiet unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben unterzubringen, kann im Grunde mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE)

- nach § 8 BauNVO und / oder eines Industriegebietes (GI) nach § 9 BauNVO erreicht werden.
- Es ist nachfolgend zu prüfen, welche Baugebietskategorie konkret zur Anwendung kommen soll.
7. Diesen Zielen entsprechend werden Betriebe und Anlagen mit unterschiedlichen Störpotenzial und Schutzansprüchen im Plangebiet einzuordnen sein. Die Spanne bewegt sich von nicht wesentlich störend bis zu wesentlich störenden Nutzungen. *Gliederung*
 8. Die Abs. 4 bis 9 des § 1 der BauNVO erlauben eine sehr weit gehende Differenzierung der Baugebietskategorien der BauNVO. Für Industrie- und Gewerbegebiete lässt der Abs. 4 auch eine Gliederung der Gebiete im Gemeindeterritorium zu. *Rechtsgrundlage der Gliederung*
 9. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
 10. Grundsätzlich lassen sich im Gebiet auch einzelne Anlagen unterbringen, die erheblich belästigen können, weil im Nahbereich keine Wohnnutzung oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden sind, auf die Rücksicht zu nehmen wäre.
 11. Es sollen sich aber keine Betriebe ansiedeln, die das Gebiet für anspruchsvolle Unternehmen unattraktiv machen.
 12. Die entsprechenden Teilflächen werden sich nur graduell dadurch unterscheiden, dass die eher störenden am östlichen Rand konzentriert werden.
 13. Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für die Bevölkerung sollen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Derartige Nutzungen sollen, soweit das möglich ist, weiterhin bevölkerungsnah untergebracht werden.
 14. Für den Dienstleistungssektor und vergleichbare eher störepfindliche Unternehmen sind die Baufelder im Süden am Zugang zum Baugebiet reserviert. Die entsprechende relativ kleine Teilfläche wird sich deutlich von den übrigen unterscheiden.
 15. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von konkreten Vorhaben wird von einer *typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung* ausgegangen. Ein bestimmtes an sich unzulässiges Vorhaben kann dennoch zulässig sein, wenn der Antragstellen nachweist, dass die Auswirkungen nach dem Stand der Technik *atypisch* sein werden. *Typisierende Betrachtung*
 - 16.
 17. Das Areal wird dem Störgrad bzw. der Störepfindlichkeit entsprechend zониert. Das eingeschränkte Industriegebiet wird den Großteil der Fläche einnehmen und sich über die westlichen und zentralen Bereiche erstrecken. Das reine GI-Gebiet wird auf die Flächen im Osten verortet, die die größten Entfernungen zu empfindlichen Nutzungen im Umfeld aufweisen. Die Gewerbegebiete zentrieren sich im zentralen Süden des Plangebietes. *Gliederung*
 18. Konkret wird das Plangebiet in vier Areale mit unterschiedlichen Regelungen hinsichtlich der Anwendung des Nutzungskataloges gegliedert und das sind folgende:
 - Industriegebiet
 - Eingeschränktes Industriegebiet
 - Gewerbegebiet
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet.
 19. Die Gliederung ist erforderlich, weil die Teilflächen unterschiedliche Randbedingungen aufweisen bzw. für diese Areale unterschiedliche Entwicklungsziele formuliert sind. Nutzungen, Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Eigenschaften sollen zusammengefasst werden.
 20. Die Baugebietsfläche wird soweit erforderlich in „**Teilflächen**“ (TF) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und zum Maß der Nutzung geteilt. *Teilflächen*

21. Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und sonstigen Nutzflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knötchenlinie“)** voneinander abgegrenzt.
22. Die TF sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen, gegebenenfalls unter Beachtung des jeweiligen Baugebietstyps, bezeichnet.
23. Für die Teilflächen im Plangebiet lauten die **Bezeichnungen** z. B. **TF 1.1, 1.2 ... TF 2.1, 2.2, 2.3, ...**
24. Die erste Ziffer kodiert die Baugebietskategorie. die zweite Ziffer kodiert den Hinweis auf eine unterschiedliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.
25. Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, in sogenannten **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.
26. Neben Art und Maß der Nutzung sind gegebenenfalls auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

Nutzungsschablone

6.4.2 Industriegebiet

Allgemeine Zweckbestimmung Charakter

1. Der allgemeine Gebietscharakter eines Industriegebietes ist bereits eingangs dargelegt. Daraus lässt sich die geplante Entwicklungsrichtung bzw. die spezielle Eigenart des Industriegebietes ableiten.
2. In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer Differenzierung zu unterziehen sind.
3. Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO
4. Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. Abs. 2 umfassen lediglich zwei Nutzungsarten:
 - Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser Lagerplätze und Öffentliche Betriebe
 - Nr. 2 Tankstellen.

Differenzierung Nutzungskatalog

Rechtsgrundlage

Nachfolgend werden diese Nutzungen aber einzeln betrachtet.

5. Gewerbebetriebe aller Art sind in einem GI-Gebiet die gebietsbestimmende prägende Hauptnutzung. Vorwiegend, aber nicht ausschließlich, sind in einem GI-Gebiet solche Betriebe zulässig, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.
6. Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GI-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden und den produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben den Vorrang im Plangebiet einzuräumen.

Gewerbebetriebe aller Art

Lagerhäuser und Lagerplätze

7. Lagerhäuser sind selbstständige oder unselbstständige bauliche Anlagen zur Lagerung von Gegenständen jeglicher Art. Lagerhäuser sind entsprechende Gebäude, die von Menschen betreten werden können. Eingeschlossen sind auch nicht gewerbliche Anlagen.
Nicht unter diese Kategorie fallen entsprechende Nebenanlagen, wenn sie sich in einem räumlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb befinden.
8. Lagerhäuser verursachen allgemein nur geringe Emissionen. Im Gegensatz dazu können Lagerplätzen durchaus erheblich nachteilig auf ihr Umfeld auswirken.
9. Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze beanspruchen allgemein eine große Grundstücksfläche und bieten dabei nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen.
10. Bei der Nutzungsart handelt es sich nicht um produzierende bzw. verarbeitende Betriebe, die im Gebiet vorrangig angesiedelt werden sollen. **Lagerhäuser bzw. Lagerplätze** können auf den Teilflächen **TF 2.x** im Osten des Baugebietes, aller-

Lagerhäuser Lagerplätze

Übernahme B-Plan

dings nur als **Ausnahme** zugelassen werden. Damit ist gewährleistet, dass sie das Baugebiet nicht dominieren können. Berücksichtigt ist die Lage zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistikzentrum". Für die Teilflächen im Zentralen und Westlichen Bereich **TF 1.x** gibt es **keine Einschränkungen**.

11. Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze würden, wenn sie überhandnehmen, die angestrebte Entwicklung behindern.
12. Die Nutzungskategorie „Lagerhäuser und Lagerplätze“ meint selbstständige Gewerbebetriebe der Lagerhaltung.
Lagerhaltungen, auch im Freien, die dem Hauptzweck untergeordnet sind gelten als Nebenanlage und fallen nicht in die Kategorie. Solche sind also natürlich zulässig, soweit im B-Plan keine Einschränkungen zu Nebenanlagen getroffen sind.

Öffentliche Betriebe

13. Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und die vorrangig der Daseinsvorsorge dienen. *Öffentliche Betriebe*
14. Die Anforderungen an Öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen. *Übernahme B-Plan*

Tankstellen

15. Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch Elektro- bzw. Stromtankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff. *Tankstellen*
16. **Tankstellen** werden im Plangebiet in den Bereichen am besten untergebracht sein, die auch der Versorgung der Bevölkerung dienen sollen. In den Bereichen, die als GI-Gebiet **TF 2.x** festgesetzt sind, sollen sie nur als **Ausnahme** zulässig sein. *Übernahme B-Plan*

Ausnahmen generell

17. Auf den Teilflächen, die uneingeschränkt als Industriegebiet **TF 2.x** festgesetzt sind, **sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** (Wohnungen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) **unzulässig**.
18. Auf den Flächen, die als so genanntes einschränktes Industriegebiet **TF 1.x** festgesetzt sind, können einige als **Ausnahme zugelassen** werden. Das
19. Für die Betriebsbezogenheit und die Standortwahl der Wohnungen bzw. des Gebäudes ist ausschlaggebend, dass die Person der Betriebsverantwortung - insgesamt gesehen - entweder besonders nahe stehend oder als Aufsichtsperson in der Weise an die Betriebsstelle gebunden ist, dass sie dort aus Gründen der Sicherheit des Betriebs oder zur Wartung, Reparatur der Betriebsanlagen jederzeit kurzfristig verfügbar sein muss. Für die Wohnungen gelten die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind. *Wohnungen nach § 9 Abs 3 BauNVO*
20. **Betriebswohnungen** werden im als eingeschränktes GI-Gebiet festgesetzten Flächen **TF 1.x ausgeschlossen**. Sollte eine solche Wohnung dennoch notwendig sein, könnte sie im eingeschränkten Gewerbegebiet in den Teilflächen TF 4.x untergebracht werden.
21. Diese Anlagen sind zwar in GI -Gebieten ausnahmsweise zulässig, allerdings sind derartige Anlagen wenig geeignet. Die Flächen sollen überwiegend für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. *Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke*
22. Solche Anlagen können im Gewerbegebiet TF 3.x und im eingeschränkten Gewerbegebiet TF 4.x eingeordnet werden. Die Entfernungen sind gering und zumutbar. Innerhalb des eingeschränkte GI-Gebiets **TF 1.x** werden sie deshalb **ausgeschlossen**. *Übernahme B-Plan*
23. **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke** sind nur dann gebietsverträglich, wenn sie in GI-Gebieten auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe u. *Anlagen für soziale und gesundheitliche*

- ggf. von deren Familienangehörigen als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtung des jeweiligen Betriebs ausgerichtet sind. Zwecke
24. Anlagen für **gesundheitliche Zwecke** sind innerhalb der Gewerbegebiete zulässig und werden deshalb innerhalb der **TF 1.x ausgeschlossen**. Für **soziale Anlagen** z.B. einen Betriebskindergarten wird dagegen ggf. ein Bedarf gesehen. Anlagen für Soziale Zwecke sind daher als **Ausnahme** zulässig. (Für Betriebskindergarten sollte auf den zugeordneten Freiflächen ein Richtwert von 55dB(A) eingehalten werden). Kommunale Kindergärten fallen nicht unter diese Kategorie und sind gebietsunverträglich. Übernahme B-Plan
- 25.+ Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, werden eigentlich im Süden in den TF des Gewerbegebiets konzentriert. Sie können aber auch größere Fläche in Anspruch nehmen, die im Gewerbegebiet möglicherweise nicht zur Verfügung stehen. Sie stören weder die Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen. Anlagen für sportliche Zwecke
26. **Anlagen für sportliche Zwecke** sind als **Ausnahme** innerhalb der als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzten Flächen **TF 1.x** zulässig. Übernahme B-Plan

Zusammenfassung zulässige Nutzungen

27. Im Folgenden sind für die entsprechende Teilfläche die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 8 BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§ 9 BauN-VO		TF 1.x (Gle)			TF 2.x (GI)		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art			X			X		
Lagerhäuser			X				X	
Lagerplätze			X				X	
Öffentliche Betriebe			X			X		
Tankstellen			X			X		
Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauN-VO					X			X
Anlagen für kirchliche Zwecke					X			X
Anlagen für kulturelle Zwecke					X			X
Anlagen für soziale Zwecke				X				X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke					X			X
Anlagen für sportliche Zwecke				X				X

28. **Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.8 sind solche Anlagen und Betriebe zulässig, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind.** **Festsetzung 1
GI TF 2.x**
- Lagerhäuser und Lagerplätze sind ausnahmsweise zulässig.**
- Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.**

Eingeschränktes Industriegebiet – Ausschluss störender Nutzungen

29. Auf Grund der Entwicklungsziele für das Plangebiet ist es erforderlich, auf Teilflächen des GI-Gebietes den zulässigen Störgrad zu begrenzen. *Eingeschränktes Industriegebiet GI*
30. Trotz der Einschränkung ist das zulässige Störmaß in einem Gle-Gebiet nicht auf das Niveau des zulässigen Maßes in einem GE-Gebiet reduziert.
Bei einem GE-Gebiet sind die „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ für die Stöbergrenze maßgeblich. Beim GI sind das, entsprechend den allgemeinen Grundsätzen für die Auslegung des Störbegriffes, natürlich auch die empfindlichsten allgemein zulässigen Nutzungsarten. Welche das sind, geht aus dem konkreten Nutzungskatalog für das Teilgebiet bzw. den am Ende tatsächlich vorhandenen Betrieben hervor.
31. Rechtsgrundlage für das Festsetzen eines Gle ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen). *Rechtsgrundlage*
32. **Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.17 sind nur nicht erheblich belästigende Anlagen und Betriebe zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.** *Festsetzung 2 Gle TF 1.x*
33. Das bedeutet, dass innerhalb der entsprechenden Teilflächen z. B. Betriebe und Anlagen der Abfallwirtschaft und andere Betriebe, die erhebliche Emissionen durch Gerüche, Gase oder Stäube verursachen können, nur zulässig sind, wenn sie mit entsprechenden Mitteln ihre Emissionen reduzieren.

6.4.3 Gewerbegebiet

Allgemeine Zweckbestimmung Charakter

1. Der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ist bereits eingangs dargelegt. Daraus lässt sich die geplante Entwicklungsrichtung bzw. die spezielle Eigenart des Gewerbegebietes ableiten.

Modifizierung Nutzungskatalog GE

2. In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen von der inneren Gliederung erfasst werden. *Modifikation Nutzungskatalog*

Gewerbebetriebe aller Art

3. Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet. *Gewerbebetriebe aller Art*
4. **Gewerbebetriebe aller Art** werden in allen Teilen (TF 3.x, TF 4.x TF 5.x) des GE-Gebietes grundsätzlich **zulässig** sein.
Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden.

Lagerhäuser und Lagerplätze

5. Der Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze ist für das GI-Gebiet bereits erläutert worden. *Lagerhäuser und Lagerplätze*
6. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.
7. **Lagerhäuser** werden nur als Ausnahme in Teilen **TF 3.x** und **TF 4.x** des Gebietes zugelassen. In der **TF 5.x** sind auch Lagergebäude **unzulässig**. *Übernahme B-Plan*
Lagerplätze als selbstständige Betrieb werden in allen Teilflächen des GE-Gebietes **ausgeschlossen**.
Derartige Betriebe sind in den Teilen des Baugebietes, die als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt sind, besser aufgehoben.

Öffentliche Betriebe

- | | | |
|----|--|-----------------------------|
| 8. | Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und der Daseinsvorsorge dienen. | <i>Öffentliche Betriebe</i> |
| 9. | Die Anforderungen an Öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen . | <i>Übernahme B-Plan</i> |

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- | | | |
|-----|--|---|
| 10. | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese sollen sich auf das GE-Gebiet konzentrieren. | <i>Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude</i> |
| 11. | Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind in den Teilflächen TF 3.x, TF 4.x und TF 5.x zulässig . | <i>Übernahme B-Plan</i> |

Tankstellen

- | | | |
|-----|---|-------------------------|
| 12. | Tankstellen sollen in den Teilflächen TF 3.x, TF 4.x und TF 5.x zulässig sein. | <i>Übernahme B-Plan</i> |
|-----|---|-------------------------|

Anlagen für sportliche Zwecke

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 13. | Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, werden im Süden konzentriert.

Sie stören weder die Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen. | <i>Anlagen für sportliche Zwecke</i> |
| 14. | Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig. | |
| 15. | Anlagen für sportliche Zwecke sollen in den Teilflächen TF 3.x und TF 4.x zulässig sein. Innerhalb der TF 5.x sind sie dagegen unzulässig , da sie hier stören können. | <i>Übernahme B-Plan</i> |

Wohnungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- | | | |
|-----|---|---|
| 16. | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen. | <i>Wohnungen für einen besonderen Personenkreis</i> |
| 17. | Auf Grund der Planungsziele können derartige Wohnungen nur als Ausnahme im Teil des Gebietes untergebracht werden, der als GEe-Gebiet festgesetzt ist TF 5.x . Auf den übrigen Teilflächen werden sie ausgeschlossen. | <i>Übernahme B-Plan</i> |

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- | | | |
|-----|---|--------------------------------------|
| 18. | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. | |
| 19. | Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig. Nur wenige dieser Anlagen sind in einem GE-Gebiet strukturell richtig untergebracht. | |
| 20. | Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen.

Neben derartigen Anlagen sind auch die Wohnungen und Amtsstuben bis hin zu Bildungseinrichtungen zulässig. | <i>Anlagen für kirchliche Zwecke</i> |
| 21. | Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. | <i>Anlagen für kulturelle Zwecke</i> |

22. Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen. *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke*
Heime fallen nicht unter diese Kategorie. Sie sind allgemein in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben (Ausnahme z. B. verkehrsintensive Sozialstation).
23. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind öffentliche Einrichtungen, die dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung dienen, wie Kliniken, Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten bis hin zu sonstigen medizinische Behandlungsinstituten. *Anlagen für gesundheitliche Zwecke*
24. Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.
25. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein kleinflächig und passen nur bedingt in das Konzept für den gesamten Standort. *Übernahme B-Plan*
Diese Kategorien sind, besonders wenn sie auch der Wohnbevölkerung dienen, nur im Eingangsbereich des Plangebietes auf den Flächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind, gut platziert.
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind, insbesondere dann gebietsverträglich, wenn sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe u. ggf. von deren Familienangehörigen als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtung der im Geltungsbereich angesiedelten Betriebe ausgerichtet sind.

Vergnügungsstätten

26. Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, sind infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben. *Vergnügungsstätten*
Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.
Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht aufwarten.
27. **Vergnügungsstätten** sind in den Teilflächen **TF 3.x** und **TF 5.x unzulässig**. Sie werden nur als **Ausnahme** in der Teilfläche **TF 4.x** zugelassen, die separat vom Rest des Baugebietes erschlossen und die bereits Störungen ausgesetzt ist. *Übernahme B-Plan*

Zusammenfassung zulässige Nutzungen

28. Im Folgenden sind für die entsprechende Teilfläche die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 8 BauNVO gegenübergestellt.

29.

Art der Nutzung	§ 8 BauNVO	TF 3.x (GE)			TF 4.x (GE)			TF 5.x (GEe)		
		z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art		X			X			X		
Lagerhäuser			X			X				X
Lagerplätze				X		X				X
Öffentliche Betriebe		X			X			X		
Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude		X			X			X		
Tankstellen		X			X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke		X			X					X
Wohnungen gem. § 8 Abs. 2				X		X			X	
Anlagen für kirchliche Zwecke			X			X			X	
Anlagen für kulturelle Zwecke			X			X			X	
Anlagen für soziale Zwecke			X			X			X	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke			X			X			X	
Vergnügungsstätten				X		X				X

30.

Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.4 sind Lagergebäude ausnahmsweise zulässig. Lagerplätze, Wohnungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Festsetzung 3
GE TF 3.x

31.

Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.4 sind Lagergebäude ausnahmsweise zulässig. Lagerplätze und Wohnungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

Festsetzung 4
GE TF 4.x

32.

Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 bis TF 5.2 sind Lagergebäude, Lagerplätze und Vergnügungsstätten unzulässig.

Festsetzung 5
GE TF 5.x

Eingeschränktes Gewerbegebiet

33.

In den zentralen Bereichen des Gewerbegebietes sollen sich solche Betriebe konzentrieren, die einen relativ hohen Anspruch an die Qualität ihres Umfeldes stellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet Gee

Die Fläche um das ehemalige Empfangsgebäude des Flugplatzes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Der zulässige Störgrad eines GEe-Gebietes entspricht dem eines Mischgebietes.

34.

Die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird durch die Modifizierung gewahrt. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps wird nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Das Gee-Gebiet wird dadurch, dass der zulässige Störgrad herabgesetzt wird, nicht zu einem Mischgebiet, weil das Wohnen nicht gleichberechtigt neben der gewerblichen Nutzung steht.

Die Gemeinde nimmt in Kauf, dass in dem Gebiet nur eine begrenzte Zahl der

sonst in GE-Gebieten zulässigen Betriebstypen zulässig ist. Das GE-Gebiet soll ohnehin nicht durch Produktionsbetriebe, die allgemein erhöhte Störungen verursachen, geprägt werden. Im Gemeindegebiet stehen ausreichend andere Gewerbegebiete zur Verfügung.

35. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das GE-Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. *Rechtsgrundlage*
36. **Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)** *Festsetzung 6*
37. Das bedeutet, dass im GE-Gebiet z. B. Betriebe und Anlagen und andere Betriebe, die erhebliche Emissionen durch Gerüche, Gase oder Stäube verursachen können, nur zulässig sind, wenn sie atypisch betrieben werden, also ihre Emissionen deutlich reduzieren.

6.4.4 Weitere Modifizierungen

1. Zusätzlich zu den im Nutzungskatalog aufgeführten Nutzungen, sind weitergehende Modifizierungen erforderlich, um die Planungsziele zu sichern.

Horizontale Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

2. Es ist zu prüfen, ob Modifizierungen hinsichtlich der Art der Betriebe oder Anlagen bzw. der spezifischen Bedürfnisse oder Eigenschaften der Betriebe und Anlagen erforderlich sind.
3. Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 1 Abs. 4 BauNVO. *Rechtsgrundlage*
4. Im vorliegenden Fall ist das unter Beachtung der Planungsziele für die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ erforderlich. Nicht alle pauschal unter diese Nutzung fallenden Betriebsarten können im GI und GE-Gebiet zugelassen werden. *Modifizierung Gewerbebetriebe aller Art*
5. In einem Industriegebiet beinhaltet die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ auch die Nutzungen, die in den anderen Baugebietskategorien gesondert ausgewiesen sind.
- Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die Industriegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden, die auf diese Gebietsart angewiesen sind.

Ausschluss empfindlicher Nutzungen

6. Zusätzlich zu den Regelungen, die die im Nutzungskatalog aufgeführten Nutzungen betreffen, sind weiter gehende Modifizierungen erforderlich, um die Planungsziele zu sichern. *Vorbemerkungen*
7. Im vorliegenden Fall ist das für die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ erforderlich. Nicht alle pauschal unter diese Nutzung fallenden Betriebsarten können im Gebiet zugelassen werden.
8. Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- Eine Nutzungsmischung, die durch entsprechende Ansiedlungen entstehen kann, führt zwangsläufig zu Konflikten und nachbarlichem Streit. Daran ist keinem Industriebetrieb gelegen.
9. Zum Beispiel sind Gewerbebetriebe, die in Wohn- oder Mischgebieten zulässig sind, ferner Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen u. a.), als eher empfindlich einzustufen.
- Solche Betriebe und Anlagen würden auf Grund ihrer Bedürfnisse nach relativer Ruhe das Gebiet belasten.
10. Störepfindliche Gewerbebetriebe werden im Großteil des Plangebietes ausgeschlossen. Das sind Gewerbebetriebe, die in Wohn- oder Mischgebieten zulässig sind, sowie vergleichbare. *Übernahme B-Plan*
11. Insbesondere betrifft das die Kategorien
- Beherbergungsbetriebe,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen
- Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO

und dergleichen.

12. Eine Ausnahme vom Ausschluss erfolgt lediglich für die Teilflächen, die als GI und als Gle festgesetzt sind.
13. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das GE-Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. *Rechtsgrundlage*
14. **Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.17 und der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.8 sind Gewerbebetriebe, die auch in Wohn- oder Mischgebieten zugelassen werden können, sowie Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO, unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 13 BauNVO)** *Festsetzung 7*

Ausschluss sonstige Nutzungen - Betriebe der Energieerzeugung

15. Das Plankonzept sieht vor, dass der Gewerbe- und Industriepark sich eigenständig, autark mit Energie versorgt. Es ist daher notwendig, dass Anlagen zur Energieerzeugung im Plangebiet zulässig sind. Selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus z.B. Sonnenenergie oder Wind können eigenständige Gewerbebetriebe sein und sollen nur zulässig sein, wenn sie der Versorgung der im Gewerbe- und Industriepark ansässigen Anlagen und Betriebe dienen. Eine Stromlieferung an Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Diese Betriebe sollten hier als eine Art Nebenanlage zu den im Baugebiet angesiedelten Betrieben betrachtet werden. *Freiflächen-PV-Anlage WEA*
16. **Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind selbstständige von einer Produktion- bzw. von einem verarbeitenden Betrieb unabhängige Anlagen zur Erzeugung von Energie nur zulässig, wenn sie der Versorgung der Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen.** *Festsetzung 8*
17. Zu beachten ist, dass derartige nicht selbstständige Anlagen als Nebenanlage zugelassen werden können (Einzelheiten sind im entsprechenden Punkt in der Begründung dargelegt).

Regelungen zum Einzelhandelsbetriebe

18. Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie sind demnach zulässig. *Regelung zu Einzelhandelsbetrieben*
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten dagegen nicht zulässig.
19. Die Gemeinde will die bevölkerungsnaher Versorgung der Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem Standort der Einzelhandel ansiedelt.
20. Allerdings sind Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs für die Arbeitskräfte im Industrie- und Gewerbegebiet durchaus sinnvoll. *Waren des täglichen bedarfs*
- Eine Ansiedlung darf aber den Bestand bestehender verbrauchernaher Betriebe bzw. zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden nicht gefährden.
21. Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, reichen Läden aus. *Übernahme B-Plan*
- Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment werden nur als Ausnahme in Form von Läden zugelassen, wenn sie der Versorgung des Gebietes sowie der Bevölkerung der Gemeinde dienen.
22. Großhandelsbetriebe sollen den Standort nicht dominieren. Sie sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. *Großhandel*
- Solche werden im Osten des Baugebietes auf den Teilflächen zugelassen, die eine Möglichkeit für einen Bahnanschluss bieten.