

23. Eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden (Werksverkauf), kann für den Herstellerbetrieb von großem Vorteil sein.
Da der Werksverkauf in der Regel der Hauptnutzung (Produktion) untergeordnet ist, handelt es sich bei derartigen Einrichtungen allgemein um eine Nebenanlage, die im Gebiet zulässig ist.
24. Rechtsgrundlage für die Regelung findet sich in § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. *Rechtsgrundlage*
25. **Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.15 und TF 2.1 bis 2.8 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig, Großhandelsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.**
Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.4, TF 4.1 bis 4.4 und TF 5.1 bis 5.2 sind Großhandelsbetriebe unzulässig. *Festsetzung 9*
26. Für die übrigen im Industrie- und Gewerbegebiet allgemein oder als Ausnahme zugelassenen Nutzungen besteht kein Erfordernis für eine Modifizierung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO. *Entscheidung keine Regelung für andere Nutzungsarten erforderlich*

6.4.5 Nebenanlagen GE und GI

1. Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden. *Sonstige Nutzungen*
2. Stellplätze und Garagen sind in GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme. Solche, die gewerblich betrieben werden, sind als Gewerbebetrieb zulässig, wenn nichts anderes festgesetzt ist. *Garagen und Stellplätze*
3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig. Ein Regelungsbedarf für die generelle Zulässigkeit von Nebenanlagen ist nicht erkennbar. *Nebenanlagen*
4. Zu beachten ist, dass solche Anlagen durchaus große Dimensionen annehmen können, z.B. Lager- und Abstellflächen. *Hinweis*
5. Das betrifft insbesondere auch Anlagen zur Energieerzeugung (wie z. B. Freiflächen-PV-Anlagen, Windenergieanlagen, u. dgl.) zu.
Solche Anlagen sollen im Baugebiet als Nebenanlagen für das Gebiet als Ganzes oder für einzelne Betriebe auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. (siehe Festsetzung 6.4.4 „weitere Modifizierungen RN 22“).
6. Einer speziellen Festsetzung im B-Plan zur Zulässigkeit bedarf es hierfür nicht. Allerdings werden die entsprechenden Anlagen, soweit sie der Energieerzeugung aus Windkraft dienen, auf die Teilflächen im Osten bzw. im Westen des Baugebietes beschränkt. Die Regelung findet Anwendung auf die hohen gängigen Typen der Windkraftanlagen mit horizontaler Rotorachse. Weiterhin nicht in die Regelung fallen kleine Windkraftanlagen, die auf Gebäuden installiert werden, wie sogenannte Auftriebsläufer mit vertikaler Rotationsachse.
7. **Windenergieanlagen mit horizontaler Rotorachse sind als Nebenanlage gemäß §14 BauNVO nur innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.7 und TF 2.4 bis TF 2.8 sowie innerhalb der Grünflächen zulässig.** *Festsetzung 10 WEA*
8. Freiflächenphotovoltaikanlagen nehmen in der Regel groß Flächen ein, die für die produzierenden Betriebe freigehalten werden sollen. Diese sind auch als Nebenanlage nicht im Plangebiet gewollt. *Solaranlagen*
PV-Anlagen sollen auf den Dächern der Hallen und Gebäude errichtet werden.
9. **Großflächige PV-Freiflächenanlagen sind unzulässig. PV-Dachanlagen sind zulässig.** *Festsetzung Solar*

6.4.6 Sonstiges Sondergebiet

Allgemeine Zweckbestimmung Charakter

1. Für den Industrie- und Gewerbepark wird der Anschluss an das Gleisnetz geplant. Damit soll die Voraussetzung zur schienengebundenen Anlieferung und auch Abtransport sowie Umverteilung von Gütern geschaffen werden. Vom Vorhabenträger wird konkret eine Art Umschlagbahnhof geplant.
2. Die dafür vorgesehene Fläche grenzen direkt an die geplante Bahntrasse an. Die Fläche soll auch gewerblichen Betrieben und nicht nur der Bahn zugänglich sein, sodass eine Festsetzung als Bahnfläche entfällt.
3. Die Fläche könnte alternativ auch als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt werden. Diese Flächen sollen aber konkret nur für die vorgesehene Nutzung vorgehalten werden und sollen nicht mit anderen Nutzungen volllaufen, sodass nur die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet in Frage kommt.
4. Ein Sondergebiet, welches den Planungszielen der Gemeinde entspricht, findet sich in § 11 BauNVO nicht. Die Liste ist allerdings nicht abschließend.
5. Die Zweckbestimmung kann auch abweichend bestimmt werden. Der Plangeber muss u. U. also ein „eigenes“ Sondergebiet definieren.
6. Die o. a. Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.
7. Geht man vom Leitbild und der vorgesehenen Nutzungen Umschlagbahnhof aus, wird klar, dass das Gebiet ein „eigenes Gesicht“ erhalten wird.
 Es überwiegen entsprechende Anlagen und Einrichtungen, die sich gegenseitig bedingen, ergänzen und in einem funktionellen Zusammenhang stehen.
 Der Umschlagbahnhof soll allen Betrieben im Industrie- und Gewerbepark dienen

Zweckbestimmung / Art der Nutzung

8. Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.
9. Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen abgeleitet werden.
10. Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt: **Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Logistikzentrum für den örtlichen und überörtlichen Bedarf"**. Sie wird ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert. *Zweckbestimmung*
11. **Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik" dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen, die eine Güterbe- und -entladungsfunktion, sowie eine Güterlagerungs-, umschlags und Verteilfunktion übernehmen. Zulässig sind Anlagen wie Mobilkräne, Schienen, Förderbänder, Laderampen, Bagger, Zwischenlagerstätten**
 **Festsetzung 11**
12. Abweichend von der konkreten Planung eines Umschlagbahnhofs wird der umfassendere Begriff Logistik verwendet. Damit wird dem Bebauungsplan die notwendige Flexibilität erhalten. Unter dem Begriff sind ein Umschlagbahnhof sowie andere ergänzende oder weiterführende Nutzungen denkbar.
13. Der Begriff „vorwiegend“ verdeutlicht, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Solche können natürlich nicht dominieren.
14. Der Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit des SO-Gebietes entsprechen seinem Umfeld (GI). *Störgrad
Störempfindlichkeit*
15. Im Sondergebiet sollen nur die notwendigen Anlagen zugelassen werden, die direkt die planerisch gewollten Funktionen übernehmen. *Abgrenzung*
 Die zur Logistik zugehörigen Nutzungen, die üblicherweise großflächig angelegt sind, sollen, wenn notwendig, in den angrenzenden Baugebietsflächen untergebracht werden, insbesondere im Gle und GE. An diese Nutzungen werden häufig besondere Anforderungen gestellt. Die meist eingeschossigen Hallen nehmen

große Grundflächen in Anspruch. Die Hallen benötigen umlaufend befahrbare Flächen, da sich mindestens auf den gegenüberliegenden Seiten, oft auch auf allen Seiten, Tore befinden. Sonderformen stellen Gefahrgut- und Kühllhallen dar, die besonderen baulichen Anforderungen genügen müssen und im Fall von Gefahrgutlagern deutlich größere Abstände zu anderen Bauten aufweisen müssen. Zudem sind Parkflächen für Pkw und Lkw erforderlich.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
2. Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
3. Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
4. Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung
Gliederung*
5. Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenzen*
6. Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Insbesondere soll das Errichten von Hallen und Bürogebäuden ermöglicht werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, Windenergieanlagen als Nebenanlagen der Produktions- und Verarbeitungsbetriebe und andere Nebenanlagen zu ermöglichen.

6.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

1. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

Grundflächenzahl (GRZ)

1. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*
Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
2. Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist für die Baugebiete nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.
3. Allerdings erfolgt eine Festsetzung der GR für die als Nebenanlagen zulässigen Windkraftanlagen. Über die **GR** kann indirekt die Anzahl der **Windkraftanlagen** reglementiert werden. *WEA als Nebenanlage*
4. Die Umsetzung der Planerischen Ziele erfordert das Ermöglichen einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe. Lediglich auf der Teilfläche, die weniger durch Produktionsbetriebe und eher durch Dienstleister geprägt ist, ist zusätzlich zum Erhalt des Waldes, ein höherer Anteil an Grün- und Freiflächen vorgesehen. *GRZ*
5. Die GRZ wird für die Teilflächen der Baugebiete wie folgt festgesetzt:

Teilfläche	GRZ	<i>Festsetzung</i>
TF 1.1 -TF 1.2	0,6	

TF 1.3 – Tf 1.17	0,8
TF 2.1 – TF 2.6	0,6
TF 2.7 – TF 2.8	0,6
TF 3.1 – TF 3.4	0,8
TF 4.1 – TF 4.4	0,8
TF 5.1 – TF 5.2	0,4
Sondergebiet	0,8

6. Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeich- *Nutzungsschablone* nung.
7. Um den Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung zur maximalen Zulässigkeit *GR Nebenanlage* von sieben Windkraftanlagen umzusetzen wird über eine GR die Anzahl indirekt festgesetzt. Die Festsetzungen werden für die baugebiete und für die Grünfläche festgesetzt.
8. Als Flächenreferenz wird der Stand der Technik angesetzt. Die gegenwärtig gängigen Anlagen beanspruchen folgende dauerhaft genutzten Flächen
 - Fundamenten maximal 1000 m²
 - Dauerhafte Kranaufstellfläche 2500 m²
9. Pro Windanlage werden demnach ca. 3500 m² benötigt. Nicht eingerechnet sind Wege und Zufahrten, sowie Lagerflächen. Diese sind zur Minderung der Eingriffe in den Boden in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten.
10. Aus den vorliegenden Planungen ist ersichtlich, dass innerhalb der Grünflächen zwei Windkraftanlagen und innerhalb der Baugebietsflächen maximal fünf Anlagen geplant werden.
11. **Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.7 und TF 2.4 bis TF 2.8 dürfen Festsetzung 12 insgesamt 17500 m² durch Windkraftanlagen mit horizontaler Rotorachse überbaut werden.**
12. **Innerhalb der Grünflächen GFI. 1 bis GFI. 3 dürfen insgesamt 10500 m² Festsetzung 13 durch Windkraftanlagen mit horizontaler Rotorachse überbaut werden. Notwendige Wege, Zufahrten und Lagerflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion ohne zusätzliche Versiegelung zu errichten.**
13. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

eingerechnet.
14. Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren. Allerdings erfolgt hier eine Beschränkung für Windkraftanlagen. Für Windkraftanlagen darf die Grundfläche nicht überschritten werden.
15. **Die festgesetzten Grundflächen für Windkraftanlagen dürfen nicht überschritten werden.** *Festsetzung 14*

6.5.2 Höhenfestsetzungen

1. Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem *Vorbemerkungen*

das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

2. Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
3. Im vorliegenden Fall erfolgt die entsprechende Bestimmung durch das Festsetzen der **Höhe baulicher Anlagen**. Für Gewerbegebiete ist die „Zahl der Vollgeschosse“ kein geeignetes Mittel zur Steuerung der dritten Dimension.
4. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der vorliegenden Vorhabenplanung davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude eine Gesamthöhe von 15 m über Gelände nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen

Sowohl die Hallen, als auch die Büro- oder sonstigen Gebäude kommen mit dieser Höhe aus. Auch für die in GE-Gebieten allgemein zu erwartenden sonstigen baulichen Anlagen (wie Behälter, Silos o. dgl.) reicht die Höhenfestsetzung.

Höhen absolut

5. Die entsprechende Festsetzung lautet: **OK max 15,0 m**. Grundlage ist § 16 Abs. 4 BauNVO. *OK max. Gebäude*
6. **Die Höhe der Gebäude im Geltungsbereich darf 15 m über dem festgesetzten Höhenbezug nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)** *Festsetzung 15*

Höhe WEA

7. Für die als Nebenanlage zulässigen Windenergieanlagen (WEA) wird die Höhe auf 250 m begrenzt. Die Höhenmarke entspricht dem, was aktuell „Stand der Technik“ ist.
8. **Die zulässige Gesamthöhe von Windenergieanlagen wird auf maximal 250 m begrenzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)** *Festsetzung 16*

Höhenlage Baugrenze

9. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gilt für die gesamte überbaubare Fläche im Plangebiet. *Einschränkung der Höhen im Norden*
Allerdings sind an der nördlichen Grenze Einschränkungen erforderlich, um das Verschatten der angrenzenden Solaranlagen durch die zulässige Bebauung auszuschließen / zu minimieren.
In einem Streifen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches müssen die Höhen aus diesem Grunde stufenlos reduziert werden.
10. Die Höhenfestsetzung für die baulichen Anlagen in dem betreffenden Bereich wird deshalb auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB an die jeweiligen Baugrenzen gebunden. *Bindung der Höhenfestsetzung an die Baugrenzen*
11. Die **Höhenlage der Baugrenze**, die einen Bebauungsabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m aufweist, wird mit **3,0 m** festgesetzt.
Die **Höhenlage der Baugrenze**, die einen Bebauungsabstand zur Grundstücksgrenze von **44,5 m** aufweist, wird mit **15 m** festgesetzt.
12. Das entspricht den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen für die übrigen Flächen im Geltungsbereich.
13. Die zulässigen Höhen der Gebäude werden zwischen den beiden Baugrenzen stufenlos ansteigen dürfen. Die Zwischenhöhen können jeweils interpoliert werden. *Zwischenhöhen*
14. **Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind zwischen der Baugrenze mit der festgesetzten Höhenlage von 3,0 m und der Baugrenze mit der festgesetzten Höhenlage von 15,0 m in Abhängigkeit vom jeweiligen Abstand zu diesen festgesetzten Baugrenzen zu interpolieren.** *Festsetzung 17*

technische Zubehöranlagen

15. Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die *technische*

oberste Kante der jeweiligen Objekte allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Dachflächen-Solaranlagen, Lüftungseinrichtungen o. dgl.). Solche dürfen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.

Zubehöranlagen

Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Höhe sonstiger Anlagen

16. In einem Gewerbegebiet sind u. U. einzelne hohe technische Anlagen mit einer geringen Grundfläche (wie Schornsteine, Abgasanlagen, Masten o. ggl.) erforderlich, die der B-Plan nicht grundsätzlich ausschließen will. Für solche sind wegen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild Ausnahmestimmungen erforderlich.

Höhe sonstiger Anlagen

Im konkreten Fall betrifft das insbesondere Windenergieanlagen (WEA), die als Nebenanlagen im Plangebiet zulässig sind.

17. Die Höhe derartiger sonstiger baulicher Anlagen (mit Ausnahme der von WEA) wird im Plangebiet auf 45 m begrenzt.

Ausnahmen

18. Diese werden an die Bedingung geknüpft, dass die Grundfläche der Anlage im Verhältnis jeweils relativ klein ist und dass öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt werden.

19. Für WEA wird eine größere zulässige Höhe bestimmt. Diese richtet sich nach der Gesamthöhe der gegenwärtig realisierbaren bzw. verfügbaren Anlagentypen.

Die Gesamthöhe der Windenergieanlagen (WEA), die im Plangebiet als Nebenanlagen zulässig sind, wird im Plangebiet auf maximal 250 m begrenzt.

20. **Als Ausnahme dürfen innerhalb des Plangebietes bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von bis zu 45 m errichtet werden, wenn die Grundfläche dieser Anlagen eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. Diese Anlagen müssen einen Mindestabstand von 110 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweisen.**

Festsetzung 18

21. Auch für die Höhe von sonstigen baulichen und technischen Anlagen gilt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Solarparks durch eine Verschattung auszuschließen sind.

Räumliche Einschränkung im Norden

Damit ist der Bereich nördlich der ehemaligen Start- und Landebahn für höhere bauliche Anlagen nur eingeschränkt nutzbar.

22. Diese Bestimmungen zur dritten Dimension genügen den hier maßgeblichen Anforderungen an die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und bieten eine hinreichende Flexibilität für die Gewerbeansiedlung.

Fazit

Höhenbezug

23. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.

24. Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen in vertretbaren „Sprüngen“ festgesetzt. Als in diesem Sinne vertretbar wird eine Höhe von rund 2 m angesetzt, was im Gewerbebau für Büros etwa der Höhe eines halben Vollgeschosses entspricht.

Entsprechend wird das Baugebiet in **Teilflächen (TF)** mit einem unterschiedlichen Höhenbezug aufgeteilt.

- 25.

Teilfläche	HB	Teilfläche	HB	Teilfläche	HB	<i>Festsetzung GI Gle</i>
TF 1.1	76,2	TF 1.10	81,0	TF 2.1	83,5	
TF 1.2	76,2	TF 1.11	80,0	TF 2.2	83,5	
TF 1.3	78,0	TF 1.12	80,5	TF 2.3	83,0	

TF 1.4	78,0	TF 1.13	83,5	TF 2.4	83,5
TF 1.5	77,7	TF 1.14	83,5	TF 2.5	83,5
TF 1.6	78,5	TF 1.15	82,5	TF 2.6	83,5
TF 1.7	78,5	TF 1.16	82,5	TF 2.7	82,0
TF 1.8	78,7	TF 1.17	82,5	TF 2.8	82,0
TF 1.9	81,0				

Teilfläche	HB	Teilfläche	HB	Teilfläche	HB	Festsetzung GE GEe
TF 3.1	80,5	TF 4.1	78,7	TF 5.1	81,0	
TF 3.2	81,7	TF 4.2	81,0	TF 5.2	81,0	
TF 3.4	80,5	TF 4.3	81,0			
TF 3.4	81,7	TF 4.4	81,5			

Teilfläche	HB	Teilfläche	HB	Festsetzung GFI, SO
GFI 1	73,7	SO	83,0	
GFI 2	76,02			
GFI 3	82,0			

Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeich- *Nutzungsschablone* nung.

Nachweis der Einhaltung der Obergrenzen GFZ / BMZ

26. Die BauNVO formuliert in § 17 BauNVO Obergrenzen, die durch die Planung eingehalten werden muss.
27. Folgende Obergrenzen gelten für die festgesetzten Baugebiete. Zwischen Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten unterscheidet die BauNVO in Bezug auf Obergrenzen nicht.
GRZ: 0,8
GFZ: 2,4
BMZ 10,0
28. Die Obergrenzen zur GRZ werden eingehalten. GRZ
29. Im Bebauungsplan ist keine Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern die Oberkante mit OK 15,0m. In der Industrie sind andere Geschosshöhen üblich wie im Wohnungsbau. In der Industrie sind diese in der Regel höher. Von 5,0m kann ausgegangen werden. Das bedeutet, dass mindestens 3 Vollgeschosse möglich sind. GFZ

Im Bereich, in welchen auch Verwaltungs- und Geschäftsgebäude zulässig sein sollen, werden wahrscheinlich geringere Geschosshöhen. Bei einer Geschosshöhe von 3,5m könnten theoretisch 4 Geschosse gebaut werden.
30. Bei der Überprüfung der Einhaltung der Obergrenzen wird der schlimmste Fall angesetzt. Das bedeutet, dass 4 Vollgeschosse geprüft werden müssen.
31. In der Prüfungsrechnung wird ein 1000m² Grundstück angesetzt. Um die Obergrenzen nicht zu überschreiten, darf eine Geschossfläche von 2400 m² (1000 m² x

2,4 GFZ) nicht überschritten werden.

Folgende Grundflächenzahlen sind im B-Plan festgesetzt. 0,4, 0,6 und 0,8.

32. $1000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 400 \times 4 \text{ Vollgeschosse} = 1600 \text{ m}^2$
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 600 \times 4 \text{ Vollgeschosse} = 2400 \text{ m}^2$
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 800 \times 4 \text{ Vollgeschosse} = 3200 \text{ m}^2$
33. Für die Teilflächen, in welchen eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, muss zur Sicherung der Obergrenzen eine **GFZ** von **2,4** festgesetzt werden.
34. In der Prüfungsrechnung wird ein 1000 m^2 Grundstück angesetzt. Eine Baumasse von 10000 m^3 darf nicht überschritten werden. *BMZ*
35. $1000 \text{ m}^2 \times 0,4 = 400 \times 15 \text{ m} = 6000 \text{ m}^2$
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,6 = 600 \times 15 \text{ m} = 9000 \text{ m}^2$
 $1000 \text{ m}^2 \times 0,8 = 800 \times 15 \text{ m} = 12000 \text{ m}^2$
36. Für die Teilflächen, in welchen eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, muss zur Sicherung der Obergrenzen eine **BMZ** von **10,0** festgesetzt werden.

6.5.3 Geschossfläche

1. Für die Teilflächen, auf denen die zulässige Geschossfläche überschritten werden könnte, wird sie durch das Festsetzen einer Geschossflächenzahl (GFZ) gedeckelt. *GFZ*
2. Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
3. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.
4. Betroffen sind die Flächen, für welche eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist. Für diese wird eine **GFZ** von **2,4** festgesetzt.
5. Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

6.5.4 Baumassenzahl

6. Für die Teilflächen, auf denen die zulässige Baumassenzahl überschritten werden könnte, wird sie durch das Festsetzen einer Baumassenzahl (BMZ) gedeckelt. *GFZ*
7. Die Baumassenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 21 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
8. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.
9. Betroffen sind die Flächen, für welche eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist. Für diese wird eine **BMZ** von **10,0** festgesetzt.
10. Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Vorbemerkung

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Relativ ausführlich

2. Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen

3. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.
4. Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhe unterschiedlich geregelt werden soll.

Wahl Baugrenze

5. Im vorliegenden Fall werden geschlossene **Baugrenzen** nur für die Bereiche *Baugrenzen* bestimmt, bei denen ein Bebauungsabstand erforderlich ist. *Baufenster*
Das sind hier die geplanten Straßen und die Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Waldflächen im Innern.
6. Beachtet werden bestehende Leitungen und geplante Korridore für die Stadttechnik. Letztere sind neben den bestehenden befestigten Flächen erforderlich, um die Bauflächen erschließen zu können.
7. Tiefer gehende detaillierte Regelungen sind, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich.
8. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zum Geltungsbereich wird ein Bebauungsabstand von **3 m** angesetzt. Das entspricht den Regelungen der Bauordnung. Zu den Grünflächen wird kein Abstand eingehalten. Zu den Straßenverkehrsflächen wird überwiegend eine Abstand von 3,0 m eingehalten lokal wird auf den vorhandenen Bestand reagiert.
9. Im Norden wird, zusätzlich zum Bebauungsabstand von 3 m, die Baugrenze definiert, die bei einer Höhe der baulichen Anlagen von 15 m, erhebliche Verschattung der benachbarten Solaranlage ausschließt. Der erforderliche Abstand wird mit **30 m** angesetzt.
10. Die Baugrenzen beachten auch den Zugang zu den noch in Nutzung befindlichen ehemaligen Flugzeughangars, die sich außerhalb des B-Planes befinden.
11. Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

Einbeziehen / Ausschluss Nebenanlagen u. dgl.

12. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, da das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
13. Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen auch für die als Nebenanlage ausnahmsweise zulässigen Windenergieanlagen (WEA).
14. Auf die in § 23 Abs. 2 Satz BauNVO vorgesehene Möglichkeit, dass unabhängig davon das Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden kann, sei hier hingewiesen.

6.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.
Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

2. Aktuell können die Standorte für die als Nebenanlage ausnahmsweise zulässigen *Flächen für Nebenanlagen* WEA im Plangebiet noch nicht bestimmt werden.

Die notwendigen Untersuchungen und Abstimmungen sind im weiteren Verfahren zu führen. Auf dieser Grundlage werden dann die Standorte mit einem gewissen Spielraum festgesetzt. Damit ist dann gleichzeitig die maximale Anzahl der WEA vorgegeben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3. Im Plangebiet werden für den Bestand und für die noch zu errichtenden Anlagen der stadttechnischen Versorgung bzw. der Entsorgung keine Leitungsrechte festgesetzt. Die erforderlichen Informationen liegen noch nicht vor. Im Straßenraum ist planerisch eine Trasse für Leitungen eingeplant.

Wald

4. Neben den Bauflächen werden **Flächen für Wald** festgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich um den Bestand.

Abstandsflächen

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.
6. Um die Baugebietsflächen wirtschaftlich ausnutzen zu können, müssen Anlagen innerhalb der Abstandsflächen der Windkraftanlagen errichtet werden dürfen. Die damit verbundenen Risiken, Zerstörung oder Beschädigung durch herunterfallende Gegenstände, Anlagenteile oder Eis in der Winterzeit sind bekannt. Eine Gefahr für die Arbeiter ist auszuschließen.
7. Die Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von Windenergieanlagen im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach §67 BbgBO bis zu dem Radius der kreisförmigen Projektionsfläche, die von den Rotorblattspitzen beschrieben wird, kann vorgenommen werden.
8. Um die festgesetzte Baugrenze vollständig ausnutzen zu können, ist die Reduzierung der Abstandsflächen der Windkraftanlagen auf ca. 20 m notwendig.
Die konkreten Standorte der Windkraftanlagen sind bisher nicht bekannt.
9. **Die Abstandsfläche der Windenergieanlagen entspricht der Projektionsfläche des Rotors. (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs.9 Nr. 1 u. Abs.2 BbgBO)** *Festsetzung 19*
10. Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach §6 BbgBO zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.
11. Da die Schutzziele des (nachbarschützenden) Abstandsflächenrechts (wie ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand, ...) im Standortbereich von Windenergieanlagen i. d. R. ohne Belang sind, ist die Zulassung von Abweichungen von Abstandsflächen für WKA im Außenbereich mittlerweile Genehmigungspraxis.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Festsetzungen können noch nicht getroffen werden, da die entsprechenden Fachbeiträge noch nicht auf dem Stand sind.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

1. Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Nachrichtliche Übernahmen

2. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen. *Gehölzschutz*
3. **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**
4. Die eigentliche Anlagenzulassung der Windenergieanlagen auch als Nebenanlagen, erfolgt im Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Das immissionschutzrechtliche Genehmigungsverfahren hat Konzentrationswirkung. Das bedeutet, dass die sonstigen, für den Betrieb der Anlage erforderlichen Genehmigungen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens mit geprüft und beschieden werden. Bei der Genehmigung von Windenergieanlagen stehen insbesondere die Vorschriften des Natur- und Artenschutzes und des Bauplanungs- und des Raumordnungsrecht im Fokus. Immer größere Bedeutung kommt zudem den luftfahrtrechtlichen Vorschriften zu. *Windkraftanlagen*
5. **Die Errichtung von Windenergieanlagen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach dem BImSchG.**
6. Sofern eine bauliche Höhe von 280,2m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. *Landesverteidigung*
7. **Die Bundeswehr ist im Rahmen der Bauantragsverfahren, für baulichen Anlagen mit einer Höhe von 280,2 m über NHN, zu beteiligen, um Belange der Landesverteidigung auszuschließen.**
8. Sollten Baulichen Anlagen mit einer Höhe von 280,2 m über NHN errichtet werden, so ist die Bundeswehr zu beteiligen. Die im Plangebiet geplanten Windkraftanlagen liegt deutlich über der genannten Höhe. *Luftfahrt*
9. Für die Errichtung von Windkraftanlagen, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, ist die luftrechtliche Zustimmung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG in jedem Falle zwingend erforderlich. Der zuständigen Luftfahrtbehörde sind die Planunterlagen im Rahmen der Genehmigungsverfahren für alle Windkraftanlagen vorzulegen. Die Zustimmungs-/ Genehmigungspflicht gilt auch auf temporäre Hindernisse. Das heißt, die Einsatzpläne von Kränen oder ähnlichen Baugeräten, die eine Maximalhöhe von 100 m über Grund überschreiten, sind bei der Luftfahrtbehörde entsprechend zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
10. **Für den Bau von baulichen Anlagen (auch temporär) mit einer Höhe von 100 m über Grund ist die Zustimmung und Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 LuftVG erforderlich.**

Kennzeichnungen

1. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.
 2. Der Geltungsbereich des liegt über folgenden Bergbauberechtigungen: *Bergbau*
 - vollständig über der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522).

Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährte das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.
 3. Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt.
- Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsver-

fahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Auf die Lage im Erlaubnisfeld wird hingewiesen.

4. **Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Erlaubnisfeld Lübben (Feldnummer: 11-1522).**

7.2 Vermerke / Hinweise

1. Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke

2. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

Hinweise

1. Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*
2. Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen BauGB*
3. Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**.
4. Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
5. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
6. Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
7. **Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien Amphibien, Waldameisen, oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*
8. Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Bauzeitenregelung*
9. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.
10. Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubetreuung*
11. In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

12. Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
13. **Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**

8 Planrechtfertigung / Auswirkungen

1. Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

8.1 Entwicklung aus dem FNP

1. B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
2. Die Gemeinde Jänschwalde wurde durch Zusammenschluss der ehemals eigenständigen Gemeinde Drewitz, Jänschwalde und Gießen gebildet, die jetzt Ortsteile sind.
3. Für jeden dieser Ortsteile existiert ein eigenständiger Flächennutzungsplan. Einen neuen gesamtes Plandokument existiert bisher aber nicht. *mehrere FNP*
4. Das Areal des Verkehrslandeplatzes Drewitz liegt innerhalb der ehemaligen Hoheitsbereiche von Jänschwalde und Drewitz.
5. Die Flächen des Verkehrslandeplatzes sind in beiden Flächennutzungsplänen weiß als Flugplatz dargestellt.
6. Im Umfeld grenzen im FNP Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen an das Plangebiet. Wohn- und Mischbauflächen grenzen nicht an.
7. Die Ziele und Inhalte des B-Planes stehen im Widerspruch zu den Grundzügen der FNP's. Der B-Plan kann nicht aus den wirksamen FNP's entwickelt werden.
8. Der Plan kann dennoch aufgestellt werden, da die beiden Flächennutzungspläne nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird. Es wird jeweils ein Änderungsverfahren durchgeführt. *Parallelverfahren*

8.2 Landesplanung

Standortwahl

1. Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
2. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
3. Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen *Z 5.2 Abs. 2 LEP HR*
 - (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
 - (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrerschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Sied-

- lungsgebiete ausschließen.
4. Die neue Siedlungsfläche hat keinen Anschluss an das bereits vorhandene Siedlungsgebiet der Gemeinde Jänschwalde. Eine Ausnahme-Prüfung ist erforderlich.
 5. Möchte heute ein Industrieunternehmen in einer Gemeinde ansiedeln, so wird das Vorhandensein von einem ausgewiesenen Baugebiet, nämlich einem Industriegebiet / Gewerbegebiet vorausgesetzt. *Standortwahl*

Im Gemeindegebiet von Jänschwalde und auch im Amtsgebiet von Peitz existieren einige kleinere durch Bauleitplanung gesicherte Gewerbegebiete, Industriegebiete sind dagegen bisher nicht vorhanden.

Das nächst gelegene Industriegebiet wäre der am Stadtrand von Cottbus befindliche Technologie- und Industriepark Cottbus (TIP) und der Standort des Kraftwerks Jänschwalde im Amtsgebiet von Peitz in der Gemeinde Teichland (nicht durch Bauleitplanung gesichert).
 6. In einem Industriegebiet kann es zu Lärm, Staub und Gerüchen und anderen Immissionen kommen, die sich natürlich im gesetzlichen Rahmen der Zulässigkeit bewegen müssen aber schutzbedürftige Nutzungen erheblich beeinträchtigen können. Dieser Rahmen ist zwangsläufig vom Umfeld bestimmt, in welchem sich das Industriegebiet befindet.
 7. Durch die ehemalige Nutzung als Verkehrslandeplatz (zivil und militärisch) liegt der Standort räumlich isoliert von Siedlungen im ländlichen Raum. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befindet sich mit der Ortslage Drewitz ca. 800 m nördlich und dem Ortsteil Jänschwalde-Ost ca. 1.000 m südlich des Plangebietes. Ausgehend von diesen Entfernungen können erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen im Sinne von § 3 BImSchG für die Wohnbevölkerung weitgehend vermieden werden. *Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen*
 8. Weiterhin ist die Ansiedlungen von Unternehmen im Industriegebiet, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV, 12. BImSchV) fallen, möglich. Welche Anlagen das konkret sind oder sein können, ist gegenwärtig nicht bekannt. Um Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden, sollen Schutzabstände eingehalten werden. (Leitfaden KAS-18 "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung §50 BImSchG") *Störfallproblematik*
 9. Mit der Entwicklung des Flugplatzes als Industrie- und Gewerbepark, isoliert von der Siedlungsfläche, wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG entprochen. *Trennungsgrundsatz*
 10. Durch die räumliche Nähe zur Bahntrasse Cottbus-Guben und der B 97 ergeben sich gute Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Wegenetz. *Erschließung*
 11. Der Standort ist daher besonders für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe geeignet. *Fazit*