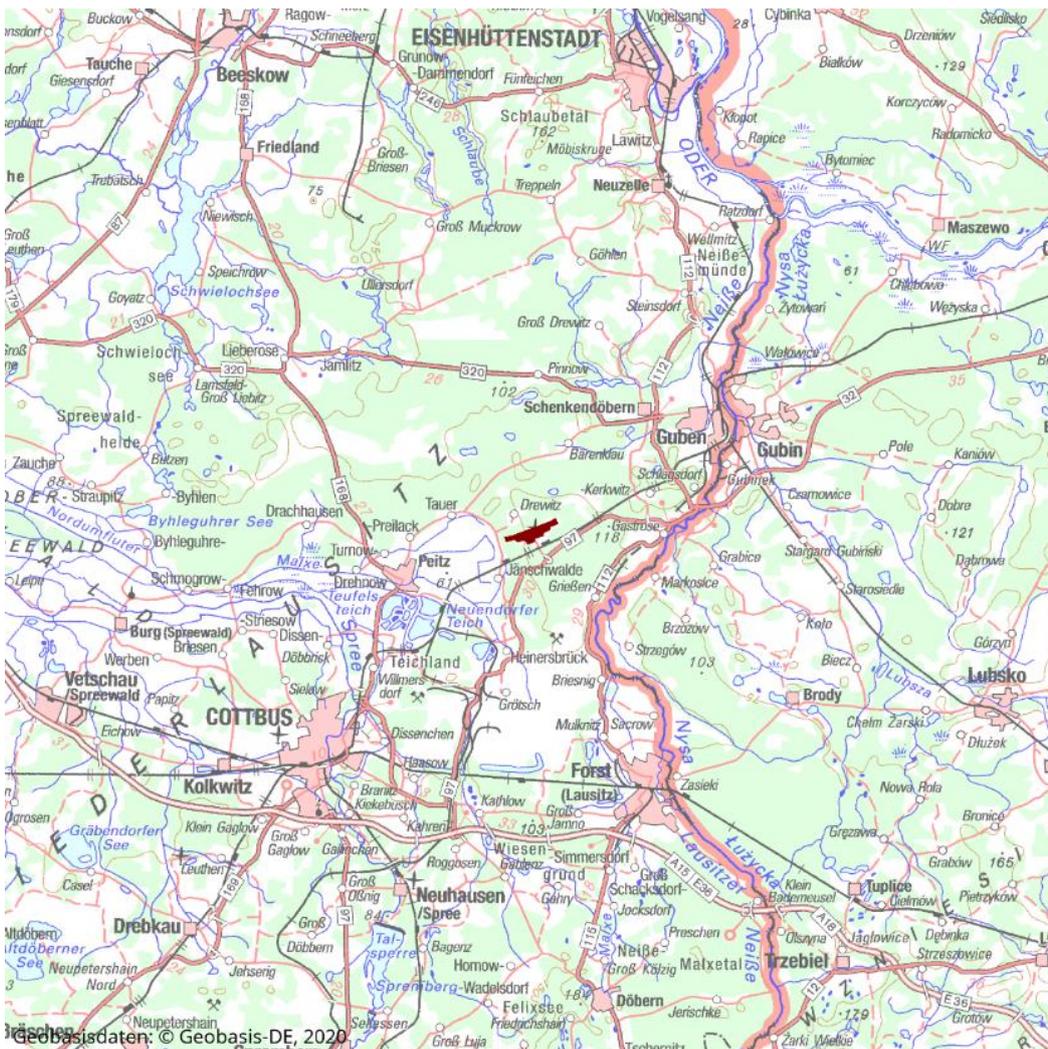


Gemeinde Jänschwalde (Janšojce)

# Ortsteile Jänschwalde und Drewitz

## 1. Änderung Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde"

### Begründung



Vorentwurf Fassung Februar 2024

# 1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



## 1.1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** wird gegenüber der Ursprungsfassung des B-Planes nicht geändert. Er umfasst weiterhin im Wesentlichen die auf dem Territorium der Gemeinde Jänschwalde gelegene und in der Vergangenheit als Flugplatz genutzte Liegenschaft.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

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

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

Präzisierung  
Grenze im Westen

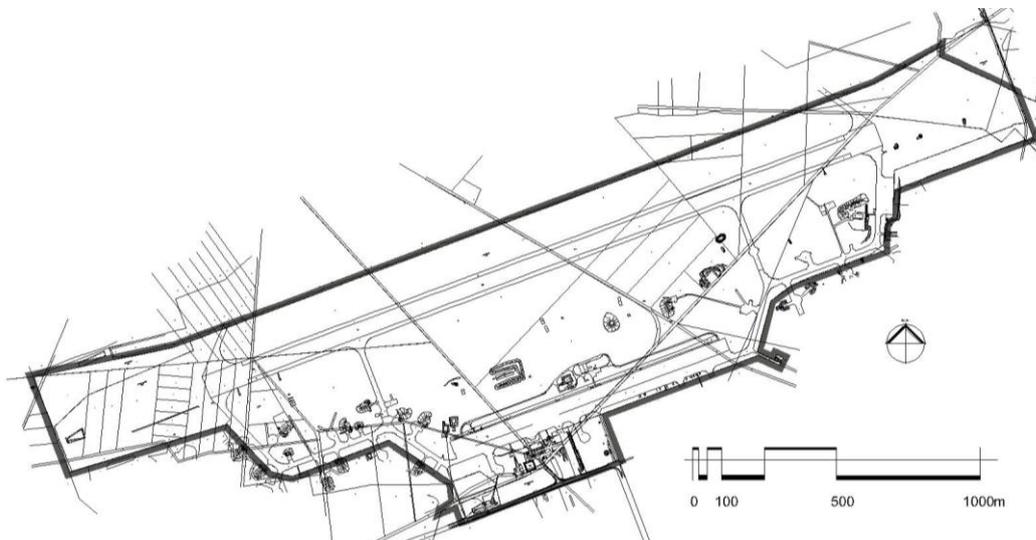
- Flur 5, Flurstücke 74, 80, 79, 78, 77, 76 und 75
- Flur 6, Flurstück 130

Der Waldflächen, die im Südosten angrenzen, betreffen folgende Flurstücke (ehemalige Kaserne).

Präzisierung  
Grenze im Süden

- Flur 13, Flurstücke 92, 101, 69 und 71 der Gemarkung Jänschwalde
- Flur 6, Flurstück 183 der Gemarkung Drewitz

Geltungsbereich



Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Planänderung bestehenden Flurstücksgrenzen.

*Katastergrenzen*

Maße hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

## 1.2 Flächennutzung

Im Geltungsbereich sind folgende Arten von Nutzflächen vorgesehen

*Vorbemerkungen*

- Verkehrsflächen,
- Baugebietsflächen,
- Grünflächen,
- Flächen für Wald.

Das entspricht im Grunde dem Ursprungsplan.

Die geplanten Flächen für die Bahn werden nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Festsetzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden in einem separaten Planfeststellungsverfahren ausgewiesen. Die bereits festgelegte Fläche ist im B-Plan lagemäßig beachtet.

*Bahnfläche*

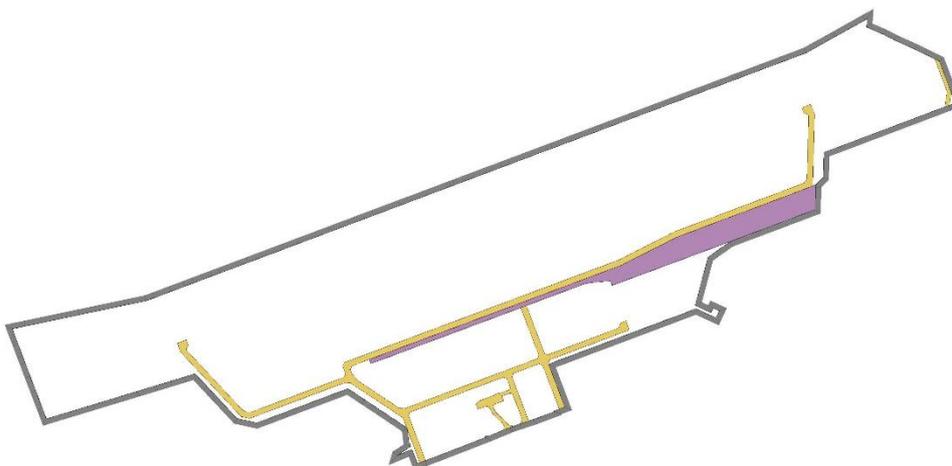
## 1.3 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich werden weiterhin Verkehrsflächen festgesetzt. Gegenüber der Ursprungsfassung des B-Planes werden Lage und Umfang geändert.

*Vorbemerkungen*

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.

*Bild Verkehrsflächen*



### 1.3.1 Straßenverkehrsfläche

Der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Erschließung ist ausgehend von der im Süden unmittelbar angrenzenden öffentlich gewidmeten „Flugplatzstraße“ gewährleistet.

*Öffentliche Erschließung gewährleistet*

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Innern des Geltungsbereiches wird über neu zu bildende private Straßenverkehrsflächen (PV) gewährleistet.

*Private Straßenverkehrsfläche*

Das Festsetzen öffentlicher Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen, da nicht erforderlich. Die Liegenschaft bleibt auch zukünftig als Ganzes in „privater Hand“. Der Betrieb des Industrie- und Gewerbegebietes wird durch einen privaten Betreiber dauerhaft gesichert.

Zugang zum Industriepark wird letztlich nur ein begrenzter Personenkreis, nämlich Arbeitnehmer, Kunden, Lieferanten u. dgl. haben. Die allgemeine Öffentlichkeit bleibt aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

Die Lage dieser Verkehrsflächen berücksichtigt teilweise die ehemaligen weiterhin bestehenden Rollbahnen bzw. sonstigen befestigten Flächen. Diese können zunächst

*Lage der Verkehrsflächen*

nachgenutzt werden. Mittelfristig wird von einem Ersatz und der Reduzierung der befestigten Flächen innerhalb der Straßengrundstücke ausgegangen.

Durch die neue Aufteilung entstehen für ein Industrie- und Gewerbegebiet hinreichend große Teilflächen bzw. Baufelder, auf denen Baugrundstücke gebildet werden können.

Die **Dimension** der im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird **vermasst**. Berücksichtigt sind die Anforderungen an den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr.

*Vermaßung der Lage und Dimension*

Die Breite der entsprechenden Straßenräume (d. h. die, der jeweiligen Straßengrundstücke) ist im Plangebiet mit einer **Breite von 21,5 m** bzw. **19,5 m** festgesetzt. Die bestehende Zufahrt zum ehemaligen Empfangsgebäude des Flugplatzes wird in Lage und Dimension erhalten.

Die Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

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

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn bzw. Straßebegleitgrün, Versickerungsmulden u. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

*Gestaltung Straßenraum*

Im vorliegenden Fall ist, da der Straßenraum teilweise zunächst bereits weitgehend überbaut ist, das Unterbringen von ggfls. erforderlichen Trassen für die stadtechnischen Medien im festgesetzten Straßenraum nicht problemlos möglich. Es können u. U. zusätzliche Trassenstreifen angrenzend an die befestigten Flächen außerhalb der Straßenräume erforderlich werden.

## 1.4 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

*Rechtsgrundlagen*

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

### 1.4.1 Vorbemerkungen GI / GE

Den Planungszielen entsprechend sollen im Gebiet weiterhin vorrangig Industriebetriebe angesiedelt werden. Im Nahbereich sind keine Wohn- oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden, auf die Rücksicht zu nehmen wäre.

*Planungsziele*

Wie auch im Ursprungsplan werden Betriebe und Anlagen mit durchaus unterschiedlichen Standortansprüchen, Störpotenzial und Schutzansprüchen im Plangebiet untergebracht. Die Spanne bewegt sich von „nicht wesentlich störend“ bis hin zu solchen Nutzungen, die „erheblich belästigen“ können.

Der „Schwerpunkt“ wird unter Beachtung der konkreten Nachfrage nunmehr etwas in Richtung „Unterbringung von Industriebetrieben“ sowie „CO2-freie Erzeugung von Energie“ verschoben.

1.

Nutzungen, Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Eigenschaften und Standortanforderungen sollen räumlich zusammengefasst werden. Deshalb ist eine Strukturierung des Plangebietes erforderlich. Auf diese Weise lassen sich gegenseitige Beeinträchtigungen reduzieren.

Die entsprechenden Teilflächen werden sich graduell dadurch unterscheiden, dass die eher störenden Nutzungen am östlichen bzw. westlichen Rand konzentriert werden. Im zentralen Bereich und insbesondere im Süden, weiterhin im Eingangsbereich zum Industriepark, werden die weniger störenden Betriebe eingeordnet.

Das Planungsziel, im Gebiet unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben unterzubringen, kann grundsätzlich mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Industriegebietes (GI) erreicht werden.

*Optionen*

Darüber hinaus bestehen zur Feinsteuerung zusätzliche Möglichkeiten für eine Gliederung der jeweils festgesetzten Baugebietsarten „in sich“.

Es ist nachfolgend zu prüfen, welche Baugebietskategorie in welchen Teilbereichen konkret zur Anwendung kommen soll.

Der Großteil des Plangebietes wird weiterhin als „Industriegebiet“ (GI-Gebiet) nach § 9 BauNVO festgesetzt. *Festsetzung GI-Gebiet*

Ein Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Im GI-Gebiet sind vorrangig Betriebe anzusiedeln, die erheblich belästigen und die in anderen Arten von Baugebieten nicht zugelassen werden können. In einem Industriegebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zulässig, als in Gewerbegebieten (GE-Gebieten).

Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt oder mit einem erheblichen Gefährdungspotenzial sind selbst in Industriegebieten nicht „ohne weiteres“ zulassungsfähig.

Die entsprechenden in anderen Baugebieten unzulässigen erheblich belästigenden Betriebe müssen in einem GI-Gebiet überwiegen, was die Ansiedlung weniger störender nicht grundsätzlich ausschließt.

In einem Industriegebiet finden Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. 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 in einem GI allgemein zulässig.

Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störepfindlicher Nutzungen in ihrem Umfeld wehren.

Ein GI-Gebiet wird allgemein flächenintensive Großbetriebe aufnehmen. Grundsätzlich sind Betriebe mit einem geringen Flächenbedarf aber nicht ausgeschlossen. Maßgeblich für die Zulassungsfähigkeit ist der Störgrad.

Zu den in einem GI-Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben gehören nunmehr ausdrücklich auch „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“.

Damit entspricht ein GI-Gebiet im Prinzip dem, was der Plangeber mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.

Entsprechend wird der Großteil des Baugebietes als GI-Gebiet festgesetzt.

Das GI-Gebiet wird auf den Teilflächen verortet, die die größte Entfernung zu den im Gebiet auch anzusiedelnden eher störanfälligen bzw. empfindlichen Nutzungen aufweisen.

Für den Dienstleistungssektor bis hin zu Technologie orientierten und vergleichbaren eher störepfindlichen Unternehmen werden einige Teilflächen im Geltungsbereich weiterhin als „Gewerbegebiet“ (GE-Gebiet) nach § 8 BauNVO festgesetzt. *Festsetzung GE-Gebiet*

Das entsprechende relativ kleine Areal unterscheidet sich in seinem Charakter von den übrigen Teilen des Industrie- und Gewerbeparks.

Ein GE-Gebiet ist vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Dabei geht es nicht nur um das produzierende oder verarbeitende Gewerbe, einschließlich des Handwerks, sondern auch um Dienstleistungsunternehmen.

In dieser Baugebietskategorie sind, im Gegensatz zu Industriegebieten, nur Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigen. Das GE-Gebiet ist offen für solche Gewerbebetriebe, die in einem Mischgebiet mit Rücksicht auf das Wohnen nicht mehr zugelassen werden können, die aber auch nicht derart belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet zugelassen werden können.

Im GE-Gebiet ist damit ein geringerer Störgrad zulässig, als in einem GI-Gebiet.

Ein GE-Gebiet ist also der typische Standort für Betriebe, die selbst einen gewissen Schutz vor übermäßigen Immissionen benötigen.

Maßstab für den Störgrad der zulässigen Nutzungen in einem GE-Gebiet sind die empfindlichsten allgemein bzw. konkret zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zu den in einem GE-Gebiet zulässigen Gewerbebetrieben gehören nunmehr ausdrücklich auch „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“.

Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich erfolgreich gegen die Ansiedlung besonders störfähiger Nutzungen (z. B. von Wohnungen) aber auch gegen Nutzungen, die wegen ihrer über die zulässige Störung in Gewerbegebieten hinausgehenden Störintensität oder einer sonstigen Unverträglichkeit in GE-Gebieten unzulässig sind, wehren.

Ein Gewerbegebiet wird häufig der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben dienen. Allerdings sind großflächige Betriebe in einem GE-Gebiet nicht ausgeschlossen.

Damit entspricht die Festsetzung eines GE-Gebietes auf einem Teil des Plangebietes dem, was der Plangeber mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.

Für das GE-Gebiet sind die Baufelder im Süden am Zugang zum Baugebiet reserviert.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von konkreten Vorhaben durch die zuständige Genehmigungsbehörde wird von einer „typisierenden planungsrechtlichen Beurteilung“ ausgegangen. Das bedeutet, dass ein bestimmtes im entsprechenden Baugebietstyp an sich unzulässiges Vorhaben dennoch zulässig sein kann, wenn der Antragsteller nachweist, dass die konkreten Auswirkungen atypisch sein werden.

*Typisierende  
Betrachtung*

Das kann z. B. mit der Anwendung des neuesten Standes der Technik bei der Minderung von Emissionen möglich sein.

Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein können, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

*Beachtung § 15  
BauNVO*

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Allein nur mit dem Festsetzen eines GI- bzw. GE-Gebietes können die Planungsziele nicht durchgesetzt werden. Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

*Gliederung  
Differenzierung  
Baugebiete*

Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und den angestrebten Zielen der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung.

Die Baugebietsfläche, die als Industrie- bzw. die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird soweit erforderlich in „**Teilflächen**“ (TF) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und zum Maß der Nutzung unterteilt.

*Bildung von Teilflächen  
(TF)*

Es entsteht im Vergleich zur Ursprungsfassung auf Grund der Änderungen im Höhenkonzept eine relativ hohe Anzahl von Teilflächen. Ein Teil der gebildeten Teilflächen unterscheidet sich allerdings weiterhin nur durch die Festsetzung des Höhenbezuges (HB).

1.

Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und sonstigen Nutzflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

Die Teilflächen sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der zugeordneten Festsetzungen bezeichnet.

Für die Teilflächen im Industrie- bzw. im Gewerbegebiet lauten die **Bezeichnungen** z. B. **TF 1.1, 1.2 ... TF 2.1, 2.2, 2.3, ...**

Verteilung  
der Teilflächen



Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, jeweils in einer so genannten **Nutzungsschablone** zusammengefasst. Auf der anderen Seite sind textliche Festsetzungen den Teilflächen zugeordnet.

Nutzungsschablonen

Neben Art und Maß der Nutzung sind ggfls. auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

## 1.4.2 Industriegebiet

Der allgemeine Gebietscharakter eines Industriegebietes ist bereits eingangs dargelegt. Aus der Zweckbestimmung lässt sich die Entwicklungsrichtung bzw. die spezielle Eigenart des Industriegebietes ableiten.

### 1.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog GI

Für die Teilflächen, die als Industriegebiet (GI) festgesetzt sind, sind tiefer gehende Regelungen erforderlich, um die Planungsziele zu sichern.

In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten der in einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind.

Differenzierung Nutzungskatalog

Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO

Rechtsgrundlage

Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 BauNVO Abs. 2 umfassen lediglich zwei Anstriche: in Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art inklusive Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie, Lagerhäuser Lagerplätze und Öffentliche Betriebe und in Nr. 2 Tankstellen.

Nachfolgend werden die in § 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen detaillierter betrachtet.

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.

Gewerbebetriebe aller Art

Im Vergleich mit dem Zeitpunkt der Erstellung der ursprünglichen B-Plan-Fassung sind die Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie in § 9 nunmehr klarstellend als eine spezielle Art Gewerbebetrieb hervorgehoben.

1.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage ändert sich dadurch allerdings nichts.

Solche gewerblichen selbstständigen Anlagen zur Energieerzeugung waren auch bisher als schon als Gewerbebetrieb einzustufen und damit allgemein zulässig, soweit der B-Plan keine anderen Regelungen vorsah.

Gewerbebetriebe aller Art sind in allen Teilen des GI-Gebietes grundsätzlich zulässig.

Allerdings sind ggfls. Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden und den produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben den Vorrang im Plangebiet einzuräumen.

Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen unter Punkt 6.4.4 im weiteren Text.

Lagerhäuser sind selbstständige oder unselbstständige bauliche Anlagen zur Lagerung von Gegenständen jeglicher Art. Lagerhäuser sind entsprechende Gebäude, die von Menschen betreten werden können.

*Lagerhäuser  
Lagerplätze*

Die Nutzungskategorie „Lagerhäuser und Lagerplätze“ meint selbstständige Gewerbebetriebe der Lagerhaltung und schließt auch nicht gewerbliche Anlagen ein.

Lagerhaltungen, auch im Freien, die dem jeweiligen Hauptzweck eines Gewerbebetriebes untergeordnet sind gelten in diesem Sinn nicht als Lagerhaus oder Lagerplatz, sondern als Nebenanlage.

Lagerhäuser verursachen allgemein nur geringe Emissionen. Im Gegensatz dazu können Lagerplätze sich durchaus erheblich nachteilig auf ihr Umfeld auswirken.

Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze beanspruchen allgemein eine große Grundstücksfläche und bieten dabei nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen. Darüber hinaus verursachen sie allgemein erheblichen Verkehr.

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 Grundstücken des Baugebietes, die in Verbindung mit dem Bahnanschluss stehen, ohne Einschränkungen zugelassen werden.

In den übrigen Bereichen des GI-Gebietes werden sie nur als Ausnahme zugelassen. Vorrang haben solche Lagerplätze und -häuser, die mit ihrer Logistik in Bezug zum Bahnanschluss stehen. Solche, die sich auf eine Straßenanbindung konzentrieren, sollen im Gebiet nicht angesiedelt werden.

Damit ist hinreichend gewährleistet, dass sie das Baugebiet als Ganzes nicht dominieren können.

Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze würden, wenn sie im Gebiet überhandnehmen, die angestrebte Entwicklung behindern.

Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und die vorrangig der Daseinsvorsorge dienen.

*Öffentliche Betriebe*

Die Anforderungen an öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden, gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.

Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch Elektro- bzw. Stromtankstellen oder Gas-Tankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff.

*Tankstellen*

Sie werden allerdings im Plangebiet in den Bereichen am besten untergebracht sein, die auch der Versorgung der Bevölkerung dienen sollen. Das sind die als GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen.

In den Bereichen, die als GI-Gebiet festgesetzt sind, sollen Tankstellen dennoch allgemein zulässig sein.

Auf den Teilflächen, die uneingeschränkt als Industriegebiet festgesetzt sind, sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (d. h. die dort benannten Wohnungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) größtenteils unzulässig. Diese Nutzungen sind, verglichen mit einem „normalen“ Gewerbebetrieb, relativ störepfindlich.

*Ausnahmen  
§ 9 Abs. 3 BauNVO*

Insbesondere Wohnungen gem. Abs. 3 werden auf den Teilflächen, die als GI-Gebiet festgesetzt sind, nicht zugelassen.

Auf der als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzten Teilfläche können allerdings Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden.

In diesem Teil des Baugebietes ist der zulässige Störgrad gegenüber den übrigen GI-Flächen reduziert.

### 1.4.2.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen

In der nachfolgenden Tabelle sind für die entsprechende Teilfläche der als GI-Gebiet festgesetzten Teilflächen die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 9 BauNVO gegenübergestellt.

**Übersicht zulässige Nutzungen im GI-Gebiet**

Art der Nutzung	§ 9 BauNVO		TF 1.1-1.8 3.4-3.8			TF 2.1-2.12 3.1-3.3			TF 4.1		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art *	X		X			X			X		
Lagerhäuser	X			X		X			X		
Lagerplätze	X			X		X			X		
Öffentliche Betriebe	X		X			X			X		
Tankstellen	X		X			X			X		
Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO		X			X		X				X
Anlagen für kirchliche Zwecke		X			X		X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke		X			X		X				X
Anlagen für soziale Zwecke		X			X		X			X	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		X			X		X				X
Anlagen für sportliche Zwecke		X			X		X			X	

\* hier auch Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

In den nachfolgenden Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen aufgeführt, für die abweichend vom § 9 BauNVO Regelungen getroffen werden. Die Zulässigkeit der übrigen nicht aufgeführten Nutzungen richtet sich nach der BauNVO.

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 1.8 sowie TF 3.4 bis 3.8 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur als Ausnahme zulässig. Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)
2. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 2.12 sowie 3.1 bis 3.3 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
3. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

*Textfestsetzung*

*Textfestsetzung*

*Textfestsetzung*

### 1.4.3 Gewerbegebiet

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

#### 1.4.3.1 Modifizierung Nutzungskatalog GE

Für die Teilflächen, die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind, sind wie auf den als GI festgesetzten Teilflächen, tiefer gehende Regelungen erforderlich.

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind.	<i>Modifikation Nutzungskatalog</i>
Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO	<i>Rechtsgrundlage</i>
Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO Abs. 2 umfassen eine relativ große Anzahl von Nutzungsarten.	
Nachfolgend werden diese Nutzungen detaillierter betrachtet.	
Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet.	<i>Gewerbebetriebe aller Art</i>
Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GE-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. Dieser Begriff schließt klarstellend Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie ein.	
Allerdings sind ggfls. Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden. Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen unter Punkt 6.4.4 im weiteren Text.	
Der Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze ist für das GI-Gebiet bereits erläutert worden.	<i>Lagerhäuser und -plätze</i>
Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.	
Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Betrieb werden im GE-Gebiet ausgeschlossen.	
Derartige Betriebe sind in den Teilen des Baugebietes, die als GI-Gebiet festgesetzt sind, besser aufgehoben und dort zulässig.	
Die Nutzungsart „Öffentliche Betriebe“ ist ebenfalls bereits erläutert.	<i>Öffentliche Betriebe</i>
Die Anforderungen an Öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.	
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese Nutzungen sollen sich im Plangebiet auf das GE-Gebiet konzentrieren.	<i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</i>
Tankstellen sollen im Plangebiet zulässig sein.	<i>Tankstellen</i>
Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, werden im Süden konzentriert.	<i>Anlagen für sportliche Zwecke</i>
Sie stören weder die übrigen Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen.	
Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.	
Anlagen für sportliche Zwecke werden im GE-Gebiet allgemein zugelassen.	<i>Entscheidung</i>
Auf den Teilflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschiedlich behandelt.	<i>Ausnahmen § 8 Abs. 3 BauNVO</i>
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.	<i>Wohnungen für einen besonderen Personenkreis</i>
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.	
Auf Grund der Planungsziele können derartige Wohnungen nur als Ausnahme im Teil des Baugebietes untergebracht werden, der wie die GE-Flächen relativ geringen Störungen ausgesetzt ist.	<i>Entscheidung</i>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.	<i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</i>

Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind aus städtebaulicher Sicht alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleichgestellten Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen.

*Anlagen für kirchliche Zwecke*

Neben derartigen Anlagen fallen auch die Wohnungen und Amtsstuben, bis hin zu entsprechenden Bildungseinrichtungen in diese Kategorie.

Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

*Anlagen für kulturelle Zwecke*

Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen.

*Anlagen für soziale Zwecke*

Heime fallen nicht unter diese Kategorie.

Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben (Ausnahme z. B. verkehrsintensive Sozialstation).

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*

Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein kleinflächig und passen nur bedingt in das Konzept für den gesamten Standort.

*Entscheidung*

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Teilflächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind, als Ausnahme zulässig.

Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen bis hin zu Betrieben 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.

Vergnügungsstätten sind im GE-Gebiet nicht allgemein zulässig. Sie werden nur als Ausnahme auf einer Teilfläche am Rand des Baugebietes zugelassen, die separat vom Rest des Baugebietes erschlossen und die bereits Störungen durch den nahen Motorsportbetrieb ausgesetzt ist.

### 1.4.3.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen GE

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.

*Zulässige Nutzungen Teilflächen*

#### Übersicht zulässige Nutzungen im GE-Gebiet

Art der Nutzung	§ 8 BauNVO		TF 4.2			TF 4.3-4.5		
	z	a	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. 3 Nr. 1 BauNVO		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	
Vergnügungsstätten *		X				X

\* bei „Gewerbebetrieben aller Art“ und „Vergnügungsstätten“ Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

In den nachfolgenden Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen aufgeführt, für die abweichend vom § 8 BauNVO Regelungen getroffen werden. Die Zulässigkeit der übrigen nicht aufgeführten Nutzungen richtet sich nach der BauNVO.

**4. Innerhalb der Teilfläche TF 4.2 sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

**5. Innerhalb der Teilflächen TF 4.3 bis 4.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**

### 1.4.4 Weitere Modifizierungen GI / GE

Zusätzlich zu den Regelungen, die die im Katalog des jeweiligen Baugebietes aufgeführten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen betreffen, sind im vorliegenden Fall weitergehende Differenzierungen erforderlich, um die Planungsziele zu sichern.

In einem Industrie- bzw. einem Gewerbegebiet beinhaltet die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ auch solche Nutzungen, die in den anderen Baugebietskategorien gesondert ausgewiesen sind.

*Modifizierung  
Nutzungsart  
Gewerbebetriebe aller Art*

Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die Industrie- und Gewerbegrundstücke nur von solchen Betrieben genutzt werden, die auf diese Gebietsart angewiesen sind.

Auch muss die Gemeinde sichern, dass die Planungsziele hinsichtlich der speziellen Entwicklungsrichtung des Plangebietes durchgesetzt werden.

Es ist zu prüfen, ob über die bisher nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO vorgesehenen Modifizierungen weitere hinsichtlich der spezifischen Bedürfnisse oder Eigenschaften der Gewerbebetriebe bzw. der Art der Gewerbebetriebe erforderlich sind.

Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den folgenden Zielen

- Schutz der verschiedenen Arten von Betrieben voneinander, um innergebietslichen Nachbarschaftsschutz zu sichern,
- gebietsübergreifend auch Flächen außerhalb des Plangebietes zu schützen,
- die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur besser zu nutzen,
- artverwandte und sich ergänzende Nutzungen zusammenfassen.

Im vorliegenden Fall ist das unter Beachtung der Planungsziele für die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ erforderlich.

Nicht alle pauschal unter diese Nutzungsart fallenden Betriebsarten können im gesamten Geltungsbereich des B-Planes zugelassen werden.

Zum Schutz von empfindlichen Nutzungen außerhalb des B-Plangebietes und zum Schutz der Betriebe im Gebiet im Verhältnis untereinander sind Regelungen erforderlich, die das Gebiet nach ihrem Emissionsverhalten als wesentliche Eigenschaft der Betriebe gliedern.

Die anzusiedelnden Betriebe sollen klar erkennen, welche Bedingungen sie erfüllen und bei der Genehmigung nachweisen müssen.

Dergleichen sind Störfallfragen in dieser Hinsicht relevant.

#### 1.4.4.1 Differenzierung einzelner Nutzungsarten

Der § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bietet die Möglichkeit, wenn städtebauliche Gründe vorliegen, ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung zu differenzieren.

Darüber hinaus kann diese Option mit denen nach § 1 Abs. 8 BauNVO und Abs. 9 BauNVO verbunden werden.

Auf Grund der Ziele der Planung ist es erforderlich, für die Nutzungsarten

- Betriebe der Energieerzeugung und
- Handelsbetriebe

detaillierte Regelungen zu treffen.

Anlagen zur Erzeugung von Energie aus herkömmlichen oder auch aus regenerierbaren Quellen können ein Gewerbebetrieb sein, wenn sie die gewonnene Energie mit einer gewerblichen Absicht verkaufen. Das ist nunmehr in den §§ 8 und 9 BauNVO jeweils in Abs. 2 Nr. 1 klargestellt.

*Regelungen für sonstige gewerbliche Betriebe zur Energieerzeugung*

Sie beanspruchen allerdings (wie insbesondere Freiflächen-PV-Anlagen) einerseits große Flächen; andererseits ist das Angebot an Arbeitsplätzen im Verhältnis relativ gering.

Solche gewerbliche Anlagen zur Energieerzeugung mit ihren Ansprüchen und Auswirkungen entsprechen, insbesondere, wenn sie im Plangebiet überwiegen, nicht dem speziellen Nutzungszweck des Baugebietes.

Sie werden dementsprechend auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht auf allen Teilflächen im Geltungsbereich allgemein zugelassen.

Die entsprechende Festsetzung zur Steuerung von gewerblichen Anlagen zur Energieerzeugung als selbstständiger Gewerbebetrieb, der von der Produktion bzw. der Verarbeitung von Produkten unabhängig ist, lautet wie folgt.

**6. Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis 2.12 sind selbstständige vom Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der TF 4.1 bis 4.5 sind solche unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Innerhalb der in der Festsetzung nicht benannten Teilflächen TF 1.2 bis 1.8 sowie 3.1 bis 3.8 sind solche Anlagen als Gewerbebetrieb allgemein zulässig.

Anlagen zur Energieerzeugung, die als Nebenanlage einzustufen sind, sind von der Regelung nicht betroffen.

Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie wären demnach ohne spezifische Regelungen im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.

*Regelung zu Einzelhandelsbetrieben*

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten dagegen grundsätzlich nicht zulässig.

Die Gemeinde will die bevölkerungsnaher Versorgung der Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem Standort der Einzelhandel ansiedelt. Das Industrie- und Gewerbegebiet soll sich nicht zu einem Handelsplatz entwickeln.

Allerdings sind Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs für die Arbeitskräfte im Industrie- und Gewerbegebiet durchaus sinnvoll.

*Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten*

Eine Ansiedlung darf aber den Bestand bestehender verbrauchernaher Betriebe bzw. zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden nicht gefährden.

Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, würden auch „Läden“ im Sinne des § 4 BauNVO ausreichen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment werden nur als Ausnahme zugelassen, wenn sie der Versorgung des Gebietes sowie der Bevölkerung der Gemeinde dienen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment, die nicht großflächig sind, sollen das Baugebiet nicht dominieren. Sie können als Ausnahme im gesamten Baugebiet zugelassen werden.

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten*

Auch 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.

Eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden (Werksverkauf, Annexhandel), kann für den Herstellerbetrieb von großem Vorteil sein.

*Werksverkauf zulässig*

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.

- 7. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.8, TF 2.1 bis TF 2.12 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.8 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 und 4.2 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sind demnach nur in den TF 4.3 bis 4.5 allgemein zulässig.

- 8. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment sind innerhalb der Teilfläche TF 2.1 bis 2.12 als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 1.8 sowie 3.1 bis 3.8 sind solche Betriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment sind demnach in den TF 4.1 bis 4.5 allgemein zulässig.

- 9. Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.12, nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen 1.1 bis 1.8, 3.1 bis 3.8 sowie TF 4.2 bis 4.5 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment also nur innerhalb der Teilfläche TF 4.1.

Für die übrigen im Industrie- und Gewerbegebiet allgemein oder als Ausnahme zugelassenen Nutzungsarten besteht kein Erfordernis für eine Modifizierung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

#### **1.4.4.2 Regelung zu empfindlichen Nutzungsarten**

Eine Eigenschaft von Gewerbebetrieben ist ihre Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

So sind Arten von Gewerbebetrieben sowie Anlagen, die bei einer pauschalisierten Beurteilung auf Grund ihres geringen Störgrades in Wohn- oder Mischgebieten zulässig sind, als eher empfindlich einzustufen.

Eine Nutzungsmischung, die durch entsprechende unregelmäßige Ansiedlungen entstehen kann, führt zwangsläufig zu Konflikten und nachbarlichem Streit. Daran ist keinem Industriebetrieb gelegen. Empfindliche Betriebe und Anlagen würden auf Grund ihrer Bedürfnisse nach relativer Ruhe das Gebiet belasten.

Die konkrete Zweckbestimmung des GI-Gebietes gebietet den Ausschluss derartiger störende Arten von Betrieben bzw. Anlagen auf weiten Teilen des GI-Gebietes. Solche Nutzungen sollen allerdings nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie werden auf Teilflächen konzentriert.

Insbesondere trifft das auf folgende Kategorien von Betrieben und auf vergleichbare zu

- Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, ...),

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Auf dem Großteil des Industriegebietes können empfindliche Betriebe nicht zugelassen werden.

Ein vollständiger Verzicht auf den Ausschluss erfolgt lediglich für die zentrale Teilfläche des GI-Gebietes sowie für die Flächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind.

**10. Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach § 7 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7 und TF 2.11 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Die betreffenden empfindlichen Betriebsarten werden anhand der Zulassungsfähigkeit in einem Mischgebiet charakterisiert.

Entsprechende Betriebe, die in einem Wohngebiet zulässig wären, sind schon wegen der Zweckbestimmung des Baugebietes unzulässig. Auf eine Nennung kann deshalb in der Festsetzung verzichtet werden.

Unempfindliche in einem Mi-Gebiet zulassungsfähige Betriebe sind durch diese Regelung nicht betroffen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

#### **1.4.4.3 Regelung zu störenden Nutzungsarten**

Eine wesentliche Eigenschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben ist ihr Störpotenzial gegenüber ihrem Umfeld.

Der zulässige Störgrad in einem GI-Gebiet wird mit „erhebliche belästigend“ bezeichnet. Die Kategorie GI-Gebiet nimmt in der Einstufung nach dem Störgrad der zulässigen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen die höchste Stufe ein.

Ein GI-Gebiet dient der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Arten von Baugebieten auf Grund ihres Störpotenzials nicht mehr zugelassen werden können.

Zur Durchsetzung der Entwicklungsziele für das Plangebiet ist es erforderlich, auf Teilflächen des GI-Gebietes den zulässigen Störgrad von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen zu begrenzen.

Das trifft auf die Teilfläche zu, die unmittelbar an die als GE-Gebiet festgesetzten Areale grenzt. Dort können erheblich belästigende Nutzungen nicht zugelassen werden.

Der Großteil des GI-Gebietes bleibt demnach weiterhin ohne entsprechende Einschränkungen.

Der zulässige Störgrad in der entsprechenden Teilfläche wird aus Rücksicht auf die GE-Flächen reduziert. Nur als Ausnahme werden dort erheblich störende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen ermöglicht.

**11. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind erheblich belästigende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Das bedeutet, dass innerhalb der entsprechenden Teilfläche z. B. Betriebe und Anlagen, die erheblich belästigende Immissionen im benachbarten Umfeld (z. B. durch Lärm aber auch durch Gerüche, Gase oder Stäube) verursachen können, nur zulässig sind, wenn sie mit entsprechenden Mitteln ihre Emissionen reduzieren, also wenn sie „atypisch“ betrieben werden.

Rechtsgrundlage für das Festsetzen ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In den eingangsnah gelegenen Teilen des Industrie- und Gewerbeparks sollen sich solche Betriebe konzentrieren, die einen relativ hohen Anspruch an die Qualität ihres Umfeldes stellen und von denen selbst nur geringe Störungen ausgehen.

Die entsprechenden Flächen sind deshalb als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Fläche um das ehemalige Empfangsgebäude des Flugplatzes wird gegenüber den benachbarten Gebieten zusätzlich geschützt. Der zulässige Störgrad auf den entsprechenden Teilflächen soll dem eines Mischgebietes entsprechen.

*Eingeschränktes Gewerbegebiet*

Die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird durch diese Modifizierung gewahrt. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps wird nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Das GE-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. Die betroffenen Teilflächen sollen ohnehin nicht durch Produktionsbetriebe, die allgemein erhöhte Störungen verursachen können, geprägt werden.

**12. Innerhalb der Teilflächen TF 4.3 bis 4.5 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

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.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das GE-Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

#### **1.4.4.4 Geräuschkontingentierung**

Bisher ist das Baugebiet nach dem allgemeinen Störgrad gegliedert worden. Der fasst neben dem Schall auch sonstige Störungen, z. B. durch Staub, Geruch, Erschütterungen, u. a. Emissionen.

Diese Festsetzungen müssen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung, zugeschnitten auf den Einzelfall, von der Genehmigungsbehörde ausgelegt werden.

Hinsichtlich der Begrenzung der Auswirkungen von Schallimmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen hatte der nun zu ändernde B-Plan aber präzise Vorgaben bereitgehalten.

Im Rahmen einer Geräuschkontingentierung wurden unter Beachtung der Vorbelastungen einzelnen Baugebietsflächen unterschiedliche Emissionsraten für den Schall d. h. „Lärmkontingente“ in Form von maximal zulässiger flächenbezogenen Schalleistungsspegeln zugeordnet.

*Geräuschkontingentierung*

Mit der Kontingentierung kann ein ausreichender Schallimmissionsschutz nach DIN 18005 / TA Lärm im Umfeld des B-Plan-Gebietes gewährleistet werden. Gleichzeitig können gegenseitige Beeinträchtigungen im Gebiet reduziert werden.

Ein wesentlicher Nachteil der Kontingentierung in einem B-Plan ist allerdings, dass die festgesetzten Kontingente „starr“ sind und nicht von einem Betrieb, der diese nicht benötigt, auf einen anderen übertragen werden können.

In der Summe führt das dahin, dass die gegebenen Möglichkeiten nicht ausgenutzt werden können.

Im Interesse der Flexibilität bei der Ansiedlung von Betrieben wird auf das Festsetzen der kontingente im B-Plan verzichtet. Was aber nicht bedeutet, dass die Interessen der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nicht beachtet werden. Die Entscheidungen werden lediglich in die nachfolgende Planungsphase übertragen.

*Verzicht auf Festsetzungen*

Grundlage für die entsprechenden Entscheidungen bildet weiterhin das vorliegende Schallgutachten mit den entsprechend ermittelten Kontingenten.

#### **1.4.4.5 Störfallfragen**



Im Plangebiet soll ein Industrie- und Gewerbepark realisiert werden.

*Planungsziele*

Die planende Gemeinde hat in einem solchen Fall zu prüfen, ob die Ansiedlung von solchen Unternehmen, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen (so genannte „Störfallbetriebe“), möglich ist.

Der Begriff „Störfallbetrieb“ ist in § 3 Abs. 5a BImSchG definiert.

*Störfallbetrieb*

Das sind im Grunde Betriebe und ihre Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in relevanten Mengen vorhanden sind.

Es ist natürlich davon auszugehen, dass in einem Industriegebiet Störfallbetriebe angesiedelt werden. Im vorliegenden Fall sind im Rahmen der Planaufstellung also die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG zu beachten.

Allerdings sind die konkrete Lage und Beschaffenheit der entsprechenden Anlagen in der Phase Bebauungsplanung noch nicht bekannt. Es handelt sich um eine „Planung ohne Detailkenntnisse“.

*Prüferfordernis*

Schutzbedürftige Nutzungen sind im Einflussbereich, z. B. als „überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete“, eindeutig vorhanden.

Es besteht also ein Prüferfordernis.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

*Trennungsgrundsatz*

Der Trennungsgrundsatz ist abwägungsfähig. Er kann im Rahmen der Abwägung gegenüber anderen Belangen mit einem höheren Gewicht zurückgestellt werden.

Die Abstände des Plangebietes zu „schutzbedürftigen Nutzungen“ i. S. v. § 5 Abs. 5d BImSchG liegen bei 800 m bis 1000 m. Im vorliegenden Fall geht es um „überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete“, d. h. zum Beispiel um die Ortsteile Drewitz und Jänschwalde-Ost.

*Ausgangssituation*

Im Bereich der ehemaligen Kaserne befand sich zum Zeitpunkt der Erstaufstellung des B-Planes innerhalb des dort aktuell bestehenden Waldes isoliert im Außenbereich als Einzelobjekt eine stationäre intensivpädagogische Einrichtung zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

Das Objekt wurde zwar zu Wohnzwecken genutzt, es erfüllte wegen der Lage in einem Gewerbegebiet nicht die Kriterien eines Wohngebietes. Insofern war die Nutzung nicht als „Schutzobjekt“ einzustufen.

Das südlich angrenzende Motorsportzentrum Jänschwalde dient nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Es halten sich nicht regelmäßig mehr als 100 Menschen am Standort auf.

Zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 97 besteht im Minimum ein Abstand von rund 1.200 m. Die Verkehrsstärken der Straße liegt, wie der übrigen im Umfeld, unter der Relevanzschwelle.

Die ebenfalls südlich gelegene Bahntrasse ist nur rund 700 m entfernt.

Sonstige externe schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden.

Auf allen Teilflächen des Baugebietes soll zugelassen werden, dass sich unter Beachtung der Achtungsabstände entsprechende „Betriebsbereiche“ nach § 3 Abs. 5a BImSchG ansiedeln können.

*Störfallbetriebe zulässig*

Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sollen nur soweit erfolgen, wie das erforderlich ist. Die Regelungen sollen möglichst auch flexibel gehalten werden.

Auf dem Großteil des Gebietes sind Einschränkungen erforderlich, da die Teilflächen einen geringeren Abstand als 1.500 m von den schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen.

*Einschränkungen*

**13. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig:**

*Textfestsetzung*

- a) Anlagen der Abstandsklassen I bis IV auf den Teilflächen TF 2.8, TF 2.9, TF 3.1, TF 3.2, TF 3.4 bis TF3.8
  - b) Anlagen der Abstandsklassen I bis II auf den Teilflächen TF 1.6, TF 1.7, TF 2.1, TF 2.2, TF 4.4 und TF 4.5,
  - c) Anlagen der Abstandsklassen I bis III auf allen nicht in a) oder b) benannten Teilflächen (TF)
- Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB)

Im nachfolgenden Bild sind die Bereiche des Baugebietes dargestellt, die bestimmten Abstandsklassen zugeordnet sind. Für die betroffenen Teilflächen gelten die entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit von „Störfallbetrieben“.



Abstandsklassen „Störfallbetriebe“

Um im Interesse der Ansiedlung von Unternehmen Härtefälle zu vermeiden ist eine Ausnahmeregelung erforderlich, die einerseits die Sicherheit gewährleistet und andererseits betriebliche Maßnahmen zur Erhöhung der Störfallsicherheit honoriert.

*Ausnahmeregelung*

- 14. Wenn durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Achtungsabstand unterschritten werden kann, dann können auf den jeweiligen Teilflächen auch Betriebe zugelassen werden, die bei typisierender Betrachtung höher einzuordnen wären. (§ 9 Abs. 2c BauGB u. § 31 BauGB)

*Textfestsetzung*

## 1.4.5 Sonstige Nutzungen im GI / GE

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind in GI- und GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.

*Stellplätze und Garagen  
GI / GE*

Solche, die gewerblich betrieben werden und extrem großflächig sind, sind nach der allgemeinen Zweckbestimmung für das GI-/ GE-Gebiet allerdings nicht zulassungsfähig.

Eine Genehmigung kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO versagt werden.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in Industrie- und Gewerbegebieten allgemein zulässig.

*Freie Berufe*

Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht allerdings nicht uneingeschränkt in diese Baugebietskategorie, weil diese Nutzung tatsächlich relativ störanfällig ist.

Räume und Gebäude für freie Berufe können auf Grund der planerischen Zielstellungen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes nur eingeschränkt zugelassen werden. Sie werden wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude behandelt.

**15. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Teilflächen 4.2 bis 4.5 allgemein zulässig. (§ 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss bzw. für Ausnahmeregelungen finden sich in § 1 BauNVO.

*Rechtsgrundlage*

## 1.4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allen Baugebieten, also auch in Industrie- und Gewerbegebieten, zulässig, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

Im § 14 BauNVO wird unterschieden zwischen

*§ 14 BauNVO*

- untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (Abs. 1 u. 1a)
- und solchen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser, aber auch für fernmeldetechnische Anlagen und für Anlagen für erneuerbare Energien, sowie zur Ableitung von Abwasser, dienen (Abs. 2).

In Abs. 3 finden sich zusätzlich besondere Regelungen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Es wird klargestellt, dass solche Anlagen unter die Regelungen des Abs. 1 fallen, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Nebenanlagen nach Abs. 1 sind unter den Voraussetzungen, dass

*Nebenanlage nach Abs. 1*

- es sich um Anlagen und Einrichtungen von untergeordneter sachlicher Bedeutung handelt,
- sie von der Hauptanlage abhängig sind (ihr oder dem Baugebiet dienen),
- sie der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen

allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 1 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des B-Planes.

Die in Abs. 2 aufgeführten Anlagen können in einem Baugebiet unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden.

*Nebenanlage nach Abs. 2*

Eine Voraussetzung ist, dass im B-Plan dafür keine besonderen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB festgesetzt sind.

Der Katalog der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen ist abschließend.

Der § 14 Abs. 3 BauNVO erweitert die die Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien. Auf das das Merkmal der funktionellen Unterordnung als Genehmigungsvoraussetzung wird bei Anlagen, die solare Strahlungsenergie nutzen, verzichtet. Das trifft auch auf Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen zu.

*Nebenanlage nach Abs. 3*

In Bezug auf die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wurde ursprünglich nur für das spezielle Thema „Energieversorgung“ ein Regelungsbedarf gesehen; sonst waren keine Einschränkungen (z. B. für Werbeanlagen) im Plangebiet erforderlich.

*Regelungsbedarf für Energieversorgung*

Im Rahmen der ersten Änderung des B-Planes wird im Interesse der flexiblen Nutzung des Baugebietes auf detaillierte Regelungen zu Nebenanlagen verzichtet.

*1. Änderung*

## 1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

*Vorbemerkungen*

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

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*

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden.

*orientierungswerte*

Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Insbesondere soll, auf der einen Seite, das Errichten von Hallen, von sonstigen Gebäuden sowie von Industrieanlagen und Anlagen für die Energieversorgung auf der Basis regenerativer Energiequellen ermöglicht werden.

*Planungsziel*

Auf der anderen Seite soll den Planungszielen entsprechend, ein angemessen großer Anteil an Grün- und Freiflächen im Gebiet gesichert werden.

## 1.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

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*

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt.

*Grundflächenzahl*

Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Baugrundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück zur jeweiligen Baugrundstücksfläche an.

Die Rechtsgrundlagen finden sich in § 19 BauNVO.

Über die Grundflächenzahl erfolgt also die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Die Kennziffer GRZ ist maßgeblich für die mögliche tatsächliche Versiegelung der Baugrundstücksflächen. Sie ist damit von besonderer Bedeutung für die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Sie ist aber nicht mit dem im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten Begriff der „Versiegelung“ gleichzusetzen. Überbaute Flächen können, wie im Fall von Freiflächen-PV-Anlagen, durchaus unversiegelt sein.

Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden bzw. nicht vorherbestimmbaren Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.

Die Umsetzung der Planerischen Ziele erfordert im Industrie- und Gewerbegebiet das Zulassen einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe. Auf dem Großteil der Baugebietsfläche werden deshalb die in § 19 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen zugelassen.

*Industrie- und Gewerbegebiet*

Im Gegenzug und unabhängig von den Regelungen für die Baugebietsflächen werden im Plangebiet Wald und Grünflächen erhalten.

Lediglich auf den Teilflächen, die weniger durch Produktionsbetriebe und eher durch Dienstleister oder die Energieerzeugung geprägt sein werden, ist ein höherer Anteil an Grün- und Freiflächen am jeweiligen Baugrundstück vorgesehen.

*Sonstige Flächen*

Die GRZ wird für die Teilflächen des Plangebietes, die als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt sind, wie folgt geregelt.

*Festsetzung GRZ  
GI / GE*

<b>Teilflächen GI / GE</b>	<b>GRZ</b>
TF 1.1-TF 1.2	0,4
TF 1.3-TF 1.8	0,8
TF 2.1-TF 2.12	0,8
TF 3.1-TF 3.5	0,8
TF 3.6	0,4
TF 3.7-TF3.8	0,8
TF 4.1-TF 4.2	0,8

TF4.3-TF 4.4                    0,5  
 TF 4.5                            0,8



Damit gelten für den überwiegenden Teil des Baugebietes die GRZ-Obergrenzen von 0,8. Lediglich die Teilflächen im Osten und Westen, die eher für die Erzeugung von Strom aus regenerierbaren Quellen reserviert sind, werden weniger intensiv in Anspruch genommen.

Allerdings ist zu beachten, dass gem. § 19 Abs. 5 BauNVO die zulässige Grundfläche im vorliegenden Fall durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf.

Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen.

*Nutzungsschablonen*

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

*Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Das bedeutet, dass wegen der festgesetzten GRZ auf den Industrie- und Gewerbegrundstücken grundsätzlich mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche nicht überbaut werden dürfen und entsprechend begrünt sein müssen.

Allgemein wird dieser Flächenanteil auch für das Versickern des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers benötigt werden.

Bei der Parzellierung sollte für die Grundstücke, die bereits überbaute (bzw. versiegelte) Flächen nutzen wollen, beachtet werden, dass schon auf Grund des Bestandes der Anteil an überbaute Fläche von 80% nicht überschritten ist.

In den Fällen, in denen für Nebenanlagen Maßnahmen getroffen werden, die die Bodenfunktionen positiv beeinflussen, können ungewollte Härten entstehen.

Derjenige, der z. B. die erforderliche Feuerwehraufstell- und -Bewegungsfläche nur gering versiegelt oder der, der die Dächer von Nebengebäuden oder Garagen im Interesse der Umwelt mit dem entsprechenden Aufwand begrünt, wäre gegenüber denjenigen, die das nicht tun, benachteiligt.

Um eine solche „Ungerechtigkeit“ zu vermeiden bzw. um entsprechende Maßnahmen für die Umwelt zu belohnen, ist eine Ausnahmeregel (ein Bonus) zur Förderung der Dachbegrünung und der Anlage von durchlässigen begrünter Nutzflächen erforderlich.

*Überschreitung GRZ als Ausnahme*

Der § 19 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit abweichende Regelungen zu treffen. Rechtsgrundlage für eine Ausnahmeregelung ist § 16 Abs. 6 BauNVO.

*Rechtsgrundlage*

**16. Innerhalb der Bauflächen, die als Industrie- oder Gewerbegebiet festgesetzt sind, darf die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätzen und**

*Textfestsetzung*



**Garagen mit ihren Zufahrten als Ausnahme um bis zu 10% überschritten werden, wenn die Grundflächen dieser Nebenanlagen dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt sind bzw. die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begrünt sind und die Substratdicke dieser Dachbegrünung mindestens 30 cm beträgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Das Überschreiten der GRZ durch die entsprechenden Anlagen um den Faktor 0,1 wird an die Bedingung geknüpft, dass der Versiegelungsgrad des Bodens deutlich reduziert wird bzw. dass durch eine ausreichende Substratdicke bei einer Dachbegrünung ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen gesichert wird.

Unabhängig von dieser Regelung wird auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

*Bagatellklausel  
§ 19 Abs. 4 BauNVO*

## 1.5.2 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

*Vorbemerkungen*

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.

### 1.5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Im vorliegenden Fall erfolgt die entsprechende Bestimmung durch das Festsetzen der Höhe baulicher Anlagen. Für Industrie- oder Gewerbegebiete ist die „Zahl der Vollgeschosse“ kein geeignetes Mittel zur Steuerung der dritten Dimension.

*Höhe baulicher Anlagen  
GI- / GE-Gebiet*

Im Bebauungsplan wird auf Grund der aktuell vorliegenden Konzepte davon ausgegangen, dass die zulässigen Hallen, als auch die Büro- oder sonstigen Gebäude eine Gesamthöhe von 35 m über Gelände nicht überschreiten.

Damit liegen die zulässige Höhen nunmehr über denen, die mit 15 m ursprünglich angesetzt waren.

Damit gelten für den überwiegenden Teil des Industrie- und Gewerbegebietes einheitlich Höhen von 35 m als Obergrenze.

Lediglich im Bereich, der bereits durch bestehende Bauten geprägt ist, werden geringere Höhen festgelegt.

Die Festsetzungen werden, soweit wie möglich, Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. Darüber hinaus finden sich Höhenregelungen in Form von Textfestsetzungen.

*Nutzungsschablonen*

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlage, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Antennen, Dachflächen-Solaranlagen, Lüftungseinrichtungen o. dgl.).

*Unbeachtlich  
technische Zubehöranlagen*

Solche dürfen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. Eine separate Festsetzung ist für die Überschreitungsmöglichkeit nicht erforderlich.

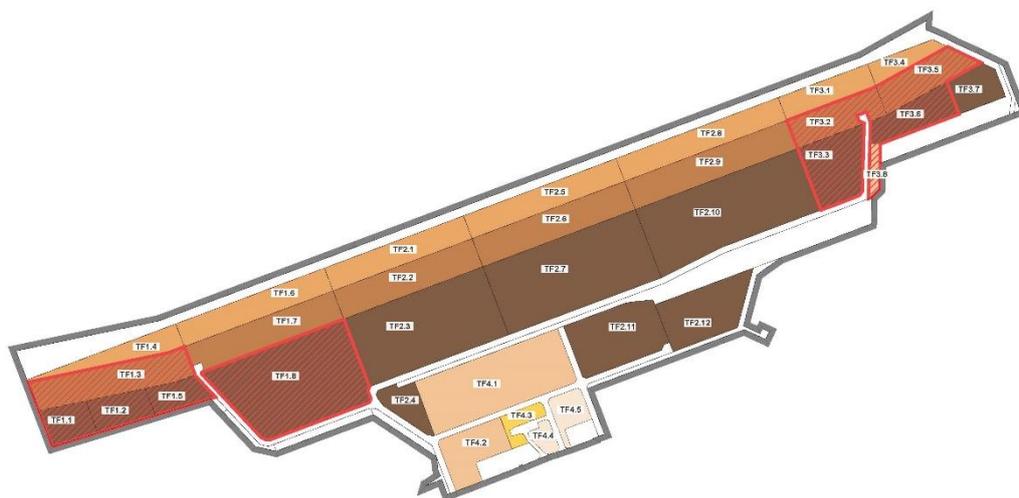
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für die Teilflächen des Plangebietes, die als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt sind, durch das Bestimmen der **maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen (OK<sub>max</sub>)** wie folgt geregelt.

*Höhenfestsetzungen*

<u>Teilflächen</u>	<u>OK<sub>max</sub></u>	
TF 1.1-TF 1.2	35 m	
TF 1.3-TF 1.7		siehe Textfestsetzung
TF 1.8	35 m	
TF 2.1- TF 2.2		siehe Textfestsetzung
TF 2.3-TF2.4	35 m	
TF 2.5- TF 2.6		siehe Textfestsetzung
TF 2.7	35 m	
TF 2.8-TF 2.9		siehe Textfestsetzung
TF 2.10-TF2.12	35 m	

TF 3.1 TF 3.2		siehe Textfestsetzung
TF 3.3	35 m	
TF 3.4-TF 3.5		siehe Textfestsetzung
TF 3.6-TF 3.7	35 m	
TF 3.8	15 m	
TF 4.1	15 m	
TF 4.2	15 m	
TF 4.3	10 m	
TF 4.4-TF 4.5	10 m	

Teilweise sind die Höhenregelungen als Textfestsetzung verfasst.



### Übersicht Höhenregime

#### Legende

	OK <sub>max</sub> 10m
	OK <sub>max</sub> 10m Ausnahme 30m
	OK <sub>max</sub> 15m Ausnahme 35m
	OK <sub>max</sub> 15m - 35m
	Ausnahme 35m
	OK <sub>max</sub> 35m Ausnahme 65m
	OK <sub>max</sub> 300m WEA

Die ursprünglichen Höhenregelungen sicherten, im Verbund mit den entsprechenden Abständen, die Verschattungsfreiheit des nördlich angrenzende Solarparks. Ein Heranrücken einer Bebauung in den nunmehr vorgesehenen Höhe würde das nicht mehr gewährleisten. Es ist also erforderlich, einen Übergangsbereich ab der nördlichen Baugrenze zu definieren, in dem die zulässige Höhe von 15 m auf 35 m ansteigt.

### Sicherung Verschattungsfreiheit Solarpark

Maßgeblich für die Ermittlung der Besonnungsverhältnisse ist der Zeitpunkt der winterlichen Sonnenwende um die Mittagszeit. Es ergibt sich Winkel von etwa 15 Grad in Nord-Süd-Richtung. Die Höhen können in den entsprechenden Teilflächen ausgehend von 15 m auf 35 m ansteigen, ohne dass die Besonnung der Solaranlage beeinträchtigt wird.

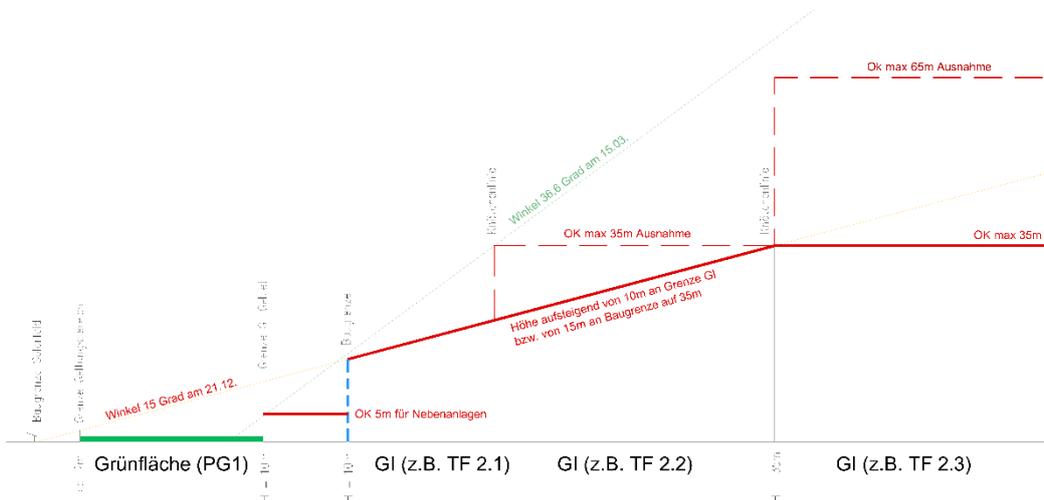
**17. Innerhalb der Teilflächen TF 1.3 und TF 1.4, TF 1.6 und TF 1.7, TF 2.1 und TF 2.2, TF 2.5 und TF 2.6, TF 2.8 und TF 2.9, TF 3.1 und TF 3.2 sowie TF 3.4 und TF 3.5 steigt die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK<sub>max</sub>), jeweils ausgehend von der Grenze zur privaten Grünfläche (PG) bis zu der mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV festgesetzten Grenze zu den jeweils in Richtung Südsüdosten angrenzenden Teilflächen, von 15 m auf 35 m an. Die Zwischenwerte sind zu interpolieren. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**

### Textfestsetzung

Das Ansteigen der zulässigen Höhe betrifft immer zwei benachbarte Teilflächen (TF) gemeinsam. Diese sind in der Aufzählung in der Festsetzung mit „und“ zusammengefasst.

An der nordnordwestlichen Grenze zwischen der Grünfläche und den Teilflächen des Industriegebietes beginnt die maximal zulässige Oberkante baulichen Anlagen bei 15 m. Sie steigt dann jeweils innerhalb der nächsten zwei Teilflächen bis auf 35 m an. Die Grenze wird durch die, von der Grünfläche aus gesehenen) zweiten „Knötchenlinie“ (Planzeichen 15.14 der PlanZV) gebildet.

Bild  
Höhenkonzept



Im Bild sind die Regelungen am Beispiel der Teilflächen TF 2.1, TF 2.2 und TF 2.3 dargestellt.

Erkennbar ist auch, dass ab Mitte März auch die Besonnung der Grünfläche gesichert ist.

In einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet sind u. U. einzelne hohe technische Anlagen mit einer im Vergleich zu Hallen geringen Grundfläche (wie Treppentürme, Aufzugstürme, Silos, Reaktoren für chemische Prozesse, größere Schornsteine oder andere Abgasanlagen, größere Anlagen zur Klimatisierung, Sendemasten, o. dgl.) erforderlich. Solche müssen im B-Plan-Gebiet möglich sein.

Höhe sonstiger Anlagen

Öffentliche und private Belange dürfen durch solche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe derartiger sonstiger baulicher Anlagen wird deshalb und wegen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, im Plangebiet eingeschränkt. Insbesondere sind mit Blick auf die Verschattungsfreiheit für die Solaranlagen im Norden nur relativ kleinflächige Anlagen möglich.

Die entsprechende Ausnahmeregelung wird den Zielen entsprechend an die Bedingung geknüpft, dass die Grundfläche der entsprechenden Anlage im Verhältnis zu ihrer Höhe jeweils relativ klein ist.

Dabei wird wie im bisherigen B-Plan von einer Größe von bis zu 100 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei den relativ kleinflächigen technischen Anlagen und Aggregaten wird auf den Teilflächen, auf denen allgemein eine Höhe von 35 m zulässig ist, von einer maximalen Höhe von 65 m ausgegangen.

Ausnahmeregelung  
technische Anlagen

In den jeweils zusammenhängenden zwei Teilflächen, in den die Höhen von 15 m auf 35 m anwachsen, sind solche Anlagen nur teilweise mit einer Höhe von 35 m als Ausnahme zulässig.

Für den Eingangsbereich in das Industrie- und Gewerbegebiet werden Höhenüberschreitungen von bis zu 30 m als Ausnahme zugelassen. Der ehemalige Tower des Flugplatzes fällt als Bestandsgebäude unter den Schutz dieser Regelung.

Die Ausnahmeregelung (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO) für die betroffenen Bauflächen lautet.

#### 18. Als Ausnahme dürfen

- innerhalb der Teilflächen TF 1.1, TF 1.2, TF 1.5, TF 1.8, TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7, TF 2.10, TF 2.11, TF 2.12, TF 3.3, TF 3.6 sowie TF 3.7 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 65 m,
- innerhalb der TF 1.3, TF 1.7, TF 2.2, TF 2.6, TF 2.9, TF 3.2 sowie TF 3.5, TF 3.8, TF 4.1 und TF 4.2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 35 m und
- innerhalb der Teilfläche 4.3 bauliche Anlagen mit einer Höhe von 30 m

Textfestsetzung

errichtet werden, wenn jeweils die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO)

Zu den Anlagen, die eine Ausnahmeregelung benötigen, gehören auch Windenergieanlagen (WEA). Diesen Anlagen muss eine verträgliche, den technischen Möglichkeiten entsprechende Höhe ermöglicht werden, da die Windausbeute maßgeblich von der Höhe abhängt.

*Ausnahmeregelung  
Windenergieanlagen*

**19. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.3, TF 1.5 und TF 1.8 sowie innerhalb der Teilflächen TF 3.2, TF 3.3 und TF 3.5 bis TF 3.8 die festgesetzten Höhen durch Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 300 m überschritten werden. (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO)**

*Textfestsetzung*

Wenn es aus technischen Gründen zwingend erforderlich sein sollte, die als Ausnahme zulässigen Höhen bzw. die entsprechende Flächenbegrenzung zu überschreiten, so sind Befreiungen unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange nicht ausgeschlossen.

### 1.5.2.1 Höhenbezug

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

Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen in vertretbaren „Sprüngen“ festgesetzt. Als in diesem Sinne vertretbar wird eine Höhe von rund 2,5 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.

*Teilflächen*

Die **Höhenbezüge (HB)** werden für die Teilflächen des Baugebietes wie folgt festgelegt.

*Höhenbezüge*

<b>Teilflächen</b>	<b>Höhenbezug</b>
TF 1.1	74,0 m
TF 1.2	76,4m
TF 1.3-	74,1m
TF 1.4	74,1m
TF 1.5	76,4m
TF 1.6.-	74,8m
TF 1.7	74,8m
TF 1.8	78,6m
TF 2.1	77,3m
TF 2.2	77,3m
TF 2.3	80,1m
TF 2.4	79,7m
TF 2.5	79,7m
TF 2.6	79,7m
TF 2.7	82,3m
TF 2.8	80,8m
TF 2.9	80,8m
TF 2.10	83,1m
TF 2.11	82,2m
TF 2.12	83,1m
TF 3.1	81,5m
TF 3.2	81,5m
TF 3.3	83,3m
TF 3.4	83,0m
TF 3.5	80,8m
TF 3.6	80,8m
TF 3.7	81,5m
TF 3.8	82,8m
TF 4.1	82,2m
TF 4.2	80,2m
TF 4.3	81,0m
TF 4.4	81,0m

TF 4.5

81,4m

Die Festsetzungen zum Höhenbezug sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

### 1.5.3 Beachten der Obergrenze/ BMZ

Bei der festgesetzten Maximalhöhe für bauliche Anlagen ergibt sich z. B. bei Büro- oder Verwaltungsbauten die Möglichkeit, abhängig von der Geschosshöhe, Gebäude mit bis zu zehn Vollgeschossen zu errichten. *GI / GE*

In den Fällen, in denen eine GRZ von bis zu 0,8 normiert ist, wäre eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 8,0 erreichbar. Diese Zahl liegt deutlich höher, als der entsprechende Orientierungswert des § 17 BauNVO, der nur eine maximale GFZ von 2,4 vorsieht.

Selbst bei den Teilflächen mit einer geringeren GRZ könnte der Orientierungswert rechnerisch deutlich überschritten werden.

Auf den Teilflächen, für die die GRZ mit 0,8 festgesetzt ist, könnte auch der Orientierungswert für die BMZ von 10,0 überschritten werden.

Für die Teilflächen, auf denen der Orientierungswert für die GFZ überschritten werden könnte, wird die Geschossflächenzahl so gedeckelt, dass der Orientierungswert eingehalten wird. *GFZ*

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) werden für die Teilflächen des Baugebietes wie folgt festgelegt.

<u>Teilfläche</u>	<u>GFZ</u>
TF 1.1 bis 1.8	2,4
TF 2.1 bis 2.12	2,4
TF 3.1 bis 3.8	2,4
TF 4.1 bis 4.5	2,4

Für die Teilflächen, auf denen die BMZ gem. § 17 BauNVO überschritten werden könnte, wird sie ebenfalls gedeckelt. *BMZ*

Die Baumassenzahlen (BMZ) werden für die Teilflächen des Baugebietes wie folgt nach oben begrenzt.

<u>Teilfläche</u>	<u>BMZ</u>
TF 1.1 bis 1.8	10
TF 2.1 bis 2.12	10
TF 3.1 bis 3.8	10
TF 4.1 bis 4.5	10

Die Festsetzungen werden Bestandteil der Nutzungsschablonen für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*

## 1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### Relativ ausführlich

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.

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.

Im vorliegenden Fall werden Baugrenzen nur für die Bereiche bestimmt, bei denen ein Bebauungsabstand erforderlich ist. *Baugrenzen  
Baufenster*

Das sind hier die geplanten Straßengrundstücke und die Grün- und Waldflächen im Geltungsbereich sowie die Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches.

Beachtet werden bestehende Leitungen und geplante Korridore für die Stadttechnik. Letztere sind neben den bestehenden befestigten Flächen erforderlich, um die Bauflächen erschließen zu können.



Tiefer gehende detaillierte Regelungen sind, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich.

Zu den externen Nachbargrundstücken bzw. zum Geltungsbereich wird allgemein ein **Bebauungsabstand von 5 m** angesetzt. Das betrifft auch den Abstand zur Bahnanlage. *Nachbargrundstücke*

Im Norden wird, abweichend von diesem Mindestabstand ein Bauabstand definiert, der eine erhebliche Verschattung der benachbarten Solaranlage ausschließt. Entsprechend hält die Baugrenze zur Grünfläche im Norden einen **Abstand von 17 m** ein. *Verschattungsfreiheit Solarpark*

Um Leitungstrassen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen zu ermöglichen und aus gestalterischen Gründen wird entlang der festgesetzten Straßenflächen allgemein ein Streifen mit einer **Breite von 10,0 m** gesichert. Nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße beträgt der Bauabstand **20,0 m**. *Abstand Straße*

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

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). *Nebenanlagen*

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. *Geringe Abweichungen*

## 1.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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 als separater Punkt behandelt.

### 1.7.1 Wald / Grünflächen

Neben den Bau- und den sonstigen Flächen werden im B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB **Flächen für Wald** festgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich um bestehende Waldbiotope, die teilweise erhalten werden können. *Wald*

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auch **Grünflächen** festgesetzt werden. *Grünflächen*

Die Kategorie Grünfläche kann eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen umfassen. In Nr. 15 sind beispielhaft aufgezählt

- Parkanlagen,
- Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze,
- Friedhöfe.

Die Liste ist nicht abschließend.

Der konkret angestrebte Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. *Zweckbestimmung*

Erfolgt dies nicht, so kann die jeweilige Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören

Im B-Plan soll auch festgelegt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. *Charakter*

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, können innerhalb von Grünflächen zugelassen werden. Ein Areal bleibt so lange eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert. *Bauliche Nutzung zulässig*

Alle im B-Plan ausgewiesenen Grünflächen sind private Grünflächen, da sie innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks liegen. Sie sind deshalb nicht für jedermann zugänglich. *Private Grünflächen*

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein durchgängiger Streifen als Grünfläche ausgewiesen.

*Streifen  
im Norden und Osten*

Diese Fläche soll vorrangig als Verbindungskorridor zwischen den Landschaften im Osten und denen im Westen fungieren. Die Fläche dient also vorrangig dem Naturschutz

Im Osten setzt sich die private Grünfläche in Richtung Südosten entlang der Plangebietsgrenze fort.

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 1** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Migrationskorridor**.

*Grünfläche PG 1*

Diese Funktion schließt nicht aus, dass diese Grünfläche durch einzelne Wege gequert wird (siehe grünordnerische Festsetzung).

*Wege zulässig*

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein Streifen zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt.

*Abstandsgrün im Südwesten*

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 2** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Abstandsgrün**.

*Grünfläche PG 2*

Im Südosten an der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einer **Breite von 62,6 m** festgesetzt. Die Fläche liegt außerhalb der bestehenden Zaunanlage des ehemaligen Flugplatzes. Sie hat sich zu einem geschützten Biotop entwickelt, welches erhalten werden soll.

*Fläche im Osten*

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 3** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Fläche für den Naturschutz**.

*Grünfläche PG 3*

## 1.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend abgearbeitet.

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

Aber auch Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Baugebietes sind Gegenstand der Regelungen.

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach Nr. 20 sind Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen.

*Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20*

Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind u. a.

- Flächen und Maßnahmen, die der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele dienen
- die Ausweisung solcher Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die der FNP (bzw. der Landschaftsplan) vorzeichnet oder die der Vermeidung dienen
- Maßnahmen zum Vermeiden von Eingriffen (z. B. Schutz wertvoller Böden, Biotope, Gewässer...) im B-Plan oder die dem Erhalt einer stadtgestalterisch wertvollen Situation dienen
- Maßnahmen zur Sanierung von Bodenbelastungen
- Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden.

Legitime Ziele der Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen können u. a. folgende sein

*Maßnahmen und Flächen nach Nr. 25*

- die Sicherung der städtebaulichen Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze
- die Gestaltung des Ortsbildes
- die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten sowie
- die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft.
- gebietsbezogene klimatische Aspekte wie die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes.

## 1.7.2.1 Versickerung Niederschlagswasser

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

*Versickerungsgebot*

Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerungspflicht ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Die Gemeinde überträgt mit der Aufnahme dieser Bestimmung in den B-Plan ihre Entwässerungspflicht auf Private.

*Übertragen der Abwasserbeseitigungspflicht*

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG müssen dazu die zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten genannt werden, die an die Stelle der Gemeinde treten. Im vorliegenden Fall sind das die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. eine Betreibergesellschaft.

**20. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen oder sonstige Sickeranlagen oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Mit der Passage „auf den Grundstücken, auf denen es anfällt“ wird auf eine dezentrale kleinteilige Versickerung orientiert. In diese Regelung mit einbezogen sind auch die privaten Verkehrsflächen im Plangebiet.

Die Formulierung „auf anderen Flächen, die dafür vorgesehen sind“ lässt auch eine Versickerung auf eigens dafür hergerichteten Flächen außerhalb des Grundstücks, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, also das Zusammenfassen der Entwässerung mehrerer Grundstücke zu.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

*städtebaulich begründet*

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

Um den rechtlichen Anforderungen an eine Niederschlagswasserversickerung zu genügen, müssen u. a. die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen und im Einzelnen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene nachgewiesen werden.

*Voraussetzungen*

- Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht schädlich verunreinigt sein.
- Auf der Versickerungsfläche dürfen keine Altlasten vorhanden sein, die zu Schadstoffeinträgen führen können.
- Der Untergrund muss eine geeignete Durchlässigkeit aufweisen und ein Filtern ermöglichen.
- Es ist ein ausreichender Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zu gewährleisten.

Aus der Sicht der Planungsebene Bebauungsplan liegen im vorliegenden Fall die Voraussetzungen vor.

*Voraussetzungen erfüllt*

Flächen für das Versickern sind auf den Grundstücken auf Grund der Regelungen zur GRZ hinreichend vorhanden und werden entsprechend von Bebauung freigehalten. Das Gelände ist nur leicht geneigt. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung bzw. das Filtern des Wassers zu.

Die Schadstofffreiheit kann gewährleistet werden. Um das „schadlose Versickern“ zu gewährleisten, sind bei Bedarf ggfls. Reinigungsanlagen erforderlich. Altlasten sind nicht bekannt.

Die Abwasserbeseitigungspflicht und damit die Versickerungspflicht gilt nur für „normale“ Niederschlagsereignisse, nicht für Starkregenereignisse, die die festgelegte Bemessungsannahmen überschreiten.

*Ausschluss Starkregenereignisse*

Der § 5 Abs. 2 WHG erwartet vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen.

Das bedeutet, dass im Rahmen der Vorhabenplanung die erforderlichen Nachweise beizubringen sind.

### 1.7.2.2 Pflanzgebote

Grundlage für das Festlegen von Pflanzgeboten in einem B-Plan ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. *Rechtsgrundlage*

Flächen nach Nr. 25 für Pflanzgebote werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt; Einzelstandorte ggfls. mit dem Planzeichen 13.2.

Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.

Um die eindeutige Zuordnung der jeweils textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die betroffenen Flächen zusätzlich bezeichnet.

Pflanzgebote, wie auch Pflanzbindungen, können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ihre Rechtsgrundlage finden.

#### 1.7.2.2.1 Begrünung Gebäude

Im vorliegenden Fall wird für alle Gebäude im Geltungsbereich, entsprechend den Entwicklungszielen für das Baugebiet, für den Großteil der nicht anderweitig genutzten Dachflächen eine Begrünung vorgesehen. *Dachbegrünung*

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 1. *Maßnahme gem. Umweltbericht*

Eine Dachbegrünung kann die nachteiligen Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Umwelt mindern. *Vorteile*

Eine solche Maßnahme reduziert die negativen Auswirkungen der Überbauung insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt (Reduzierung des Wasserabflusses), den Lebensraum (Vögel, Insekten, ...) bis hin zum Boden. Darüber hinaus trägt eine Begrünung von Dachflächen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen bei.

Zusätzlich ergeben sich für die Gebäudenutzung Verbesserungen, da Gründächer z. B. den Tagesgang der Temperaturen im Gebäudeinnern dämpfen und so den Aufwand für das Heizen oder Klimatisieren der Räume reduzieren können.

Da Einzelheiten der Gebäudegestaltung bei einem Angebots-B-Plan nicht vorab bestimmbar sind, muss der B-Plan hinreichend flexible Regelungen vorsehen. *Flexibilität*

Begrünt werden können nur relativ flach geneigte Dächer. Hier wird eine Dachneigung von weniger als 20% als geeignet angesehen.

Auch sind solche Dachflächen auszuschließen, die für erforderliche technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden müssen.

Da darüber hinaus technisch bedingt u. U. nicht die gesamte verfügbare Dachfläche nutzbar ist, wird der Umfang der Dachbegrünung als relative Zahl vorgegeben.

Der erforderliche Anteil, der zu begrünen ist, wird auf 75% der Dachflächen begrenzt, die nicht anderweitig genutzt werden.

**21. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind je Gebäude die Dachflächen mit einer Neigung kleiner als 20%, die nicht für technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden, auf mindestens 75% dieser Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)** *Textfestsetzung*

Wirkungsvoll und dauerhaft sind Dachbegrünungen nur, wenn sie eine Mindest-Substratdicke aufweisen.

Die gleichen Gründe, wie für die Dachbegrünung, sprechen grundsätzlich auch für eine Begründung der Fassaden. Auch das Begrünen geeigneter Fassaden entspricht dem planerischen Zielen für das Industrie- und Gewerbegebiet.

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 1.

*Maßnahme  
gem. Umweltbericht*

Eine entsprechende Festsetzung für Fassadenteile wird daran gebunden, dass diese über die gesamte Fassadenhöhe keine Öffnungen enthalten und dass sie eine Mindestbreite bzw. -höhe aufweisen.

- 22. Bei allen Gebäuden im Plangebiet sind die Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand ohne Fenster oder ohne andere Öffnungen sind, mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind parallel zur Fassade untereinander in einem Abstand von maximal zwei Meter zu pflanzen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzliste 1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

### 1.7.2.2.2 Begrünung Straßenraum

Aus Gründen der Gestaltung des Baugebietes und als Maßnahme zur Minderung der der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen entlang der geplanten Straßen Bäume gepflanzt werden.

*Begrünung Straßen*

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 2.

*Maßnahmen  
gem. Umweltbericht*

Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Grünstreifen realisierbar.

Wenn man davon ausgeht, dass im Durchschnitt alle 10 m ein Baum gepflanzt werden kann, ergibt sich rechnerisch eine Anzahl von mindestens 479 Bäumen, die im Plangebiet mindestens untergebracht werden können.

Grundsätzlich besteht kein Widerspruch zwischen der Forderung zum Pflanzen von Straßenbäumen, der Festsetzung des Grundstücks für die Straßen und dem Erfordernis von Leitungstrassen.

Im vorliegenden Fall sind die Dimensionen der Straßengrundstücke hinreichend breit, so dass die Fahrbahnen, Rad- und Gehbahnen (evtl. Parkplätze), Entwässerungsmulden (für die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers), Leitungstreifen und Baumstandorte im Querschnitt untergebracht werden können.

Entsprechende Querprofile wurden erstellt. Raum für Bäume ist demnach vorhanden.

Die Zahl der im Plangebiet zu pflanzenden Bäumen wird als Ganzes absolut festgesetzt. Eine Aufteilung auf Teilabschnitte der Straßenräume oder auf das Vorgeben von Standorten wird im Interesse der Flexibilität bei der Fachplanung und der Realisierung des Vorhabens verzichtet.

Entsprechend können die Bäume als Allee, Baumreihe oder in Gruppen gepflanzt werden. Es kann natürlich auch eine größere Zahl gepflanzt werden.

- 23. Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 480 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

### 1.7.2.2.3 Begrünung Baugrundstücke

Entsprechend den Planungszielen werden aus gestalterischen Gründen und als Minderung der Auswirkungen für die gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen vorgesehen. Rechtsgrundlage für die Pflanzfestsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

*Bepflanzung  
Baugrundstücke*

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 3.

*Maßnahmen  
gem. Umweltbericht*

Es sind Pflanzungen von Einzelbäumen oder flächige Strauchpflanzungen möglich. Beide Maßnahmen können auch miteinander kombiniert werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bzw. die Größe der Strauchpflanzung wird an der absoluten Größe der Fläche festgemacht, die unter Anwendung des § 19 Abs. 2 BauNVO gem. B-Plan nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

*Mindestbegrünung  
Baugrundstücke*

Das bedeutet, dass die, unter Beachtung der jeweils zulässigen GRZ, von Bebauung frei zu halten und damit zu begrünenden den Grundstücksteile maßgeblich sind.

**24. Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> der Fläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mindestens ein Baum der Mindestqualität 16/18 der Pflanzliste 2 und mindestens 15 Sträucher der Mindestqualität 100-150 cm der Pflanzliste 3 in einem Abstand untereinander von mindestens 1 x 1,5 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

Unter den Begriff Baugrundstück fallen alle als GI- oder GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen.

Insbesondere im Interesse der Gestaltung des Baugebietes und zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Überbauungen auf das lokale Klima sollen auch größere Stellplatzanlagen begrünt bzw. gegliedert werden.

*Stellplatzbegrünung  
auf Baugrundstücken*

Die Forderung besteht für Parkplatz, die oberirdisch als selbstständige Anlage genutzt werden. Ausgeschlossen sind Stellplätze in, auf oder unter Gebäuden.

Auch Stellplatzanlagen, die mit Solaranlagen überdacht werden, müssen nicht bepflanzt werden.

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 2.

**25. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet werden und die nicht mit einer Solaranlage überdeckt werden, sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Textfestsetzung*

1.

Ausgeschlossen von der Pflicht werden auch solche, die bereits bestehende versiegelte Flächen des ehemaligen Flugplatzes zum Parken nutzen. Das Pflanzen von Bäumen auf diesen Flächen würde zu einem unverhältnismäßigen Aufwand führen. Maßgeblich für das beurteilen, ob eine Fläche „bisher nicht überbaut ist“, ist der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan, der im Vermessungsplan dokumentiert ist.

Als Grenze für die Größe der zu bepflanzen Anlage werden 20 Stellplätze herangezogen, unabhängig davon, ob es sich um PKW-, LKW- oder z. B. um Busstellplätze handelt.

Bei PKW-Stellplätzen sollen die Pflanzungen möglichst auch der Gliederung der Stellplätze und der Verschattung der befestigten Flächen dienen. Insbesondere bei LKW-Stellplätzen sind auch Pflanzungen am Rand möglich, wenn funktionell eine Gliederung der Fläche nicht zweckmäßig ist.

### **1.7.2.3 Gestaltung Grünflächen**

Als ein wichtiges Element der Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen ist der Verzicht der baulichen Nutzung von Teilen des Plangebietes. Die entsprechenden Flächen sind als Grünfläche festgesetzt.

Sie werden den im Umweltbericht herausgearbeiteten naturschutzfachlichen Zielen entsprechend unterschiedlich genutzt und gestaltet.

*Gestaltung Grünflächen*

Die den nördlichen Rand des Plangebietes begleitende Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 soll zu einem Halboffenbiotop entwickelt werden und auch eine Verbindungsfunktion als Migrationskorridor übernehmen.

*Grünfläche PG 1*

Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1.

*Maßnahmen  
gem. Umweltbericht*

Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Biotop mit jeweils 68 % Trocken- oder Magerrasen, 30 % gebietsheimischen Sträuchern sowie 2 % Ruderalflur zu entwickeln. Für die Trockenrasenflächen sind Ansaaten gebietsheimischer Gräser und Kräuter trockener Standorte vorgesehen.

Für die Fläche muss ein abgestimmtes Mahdregime durchgeführt werden, um das Aufkommen von hohen Gehölzen auszuschließen. Die Maßnahme dient dem Erhalt und der Anlage von geschützten Trockenrasen und Gebüsch trockener Standorte

Diese Maßnahme ist zwingend erforderlich, damit der geschützte Biotoptyp dauerhaft erhalten bleibt. Gleichzeitig dient sie der Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse, der Glattnatter und von Bodenbrütern.

Um diese Entwicklungsziele durchzusetzen ist folgende Festsetzung erforderlich.

- 26. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 ist auf 8,86 ha dieser Fläche ein Trocken- bzw. Magerrasen zu entwickeln. Auf 3,91 ha dieser Fläche sind Strauchgruppen zu pflanzen. Die nicht als Trocken- bzw. Magerrasen oder als Gehölzpflanzung zu entwickelnden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Ruderalflur zu entwickeln. Auf 8,0 ha der Trocken- oder Magerrasenfläche sind gebietsheimische Gräser und Kräuter trockener Standorte anzusäen und durch Mahd zu erhalten. Die zu pflanzenden Strauchgruppen sind mit einer Mindestgröße von 4,5 x 30 m und einer maximalen Flächengröße von jeweils 400 m<sup>2</sup> unter Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität 60-100 cm anzulegen. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass auf der gesamten Fläche PG 1 keine Bäume wachsen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*

Wegen des angrenzenden Solarparks dürfen innerhalb der Grünfläche keine Bäume gepflanzt werden. Auch solche, die sich durch Selbstaussaat ansiedeln, sind regelmäßig zu beseitigen.

Auf der Grünfläche PG 1 sind gem. Umweltbericht zusätzlich Habitatelemente für Reptilien anzulegen und zu pflegen. *Maßnahme CEF 2*

Dazu sind auf einem Drittel der Fläche, jeweils den Strauchpflanzungen vorgelagert je 250 m<sup>2</sup> ein Strukturelement wie Feldsteinhaufen oder Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen (mit jew. mind. 1 m<sup>3</sup>). Je 500 m<sup>2</sup> muss ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat vorhanden sein.

- 27. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf der Fläche, die als Trocken- bzw. Magerrasen zu entwickeln ist, angrenzend an die Gehölzflächen insgesamt 355 Strukturelemente für Reptilien, wie Feldstein-, Totholz- oder Erdhaufen mit einer Fläche von jeweils mindestens 1 m<sup>2</sup> anzulegen. Je 500 m<sup>2</sup> dieser Fläche ist zusätzlich ein als Winterquartier für Reptilien geeignetes Habitat auf 15 m<sup>2</sup> (Einbau von Totholz, Steinen und anlehmigen Sand mindestens 0,5 m unter und 0,8 m über Geländeoberkante) anzulegen. Innerhalb dieser Grünfläche ist als Ausnahme eine Zuwegung zur Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke mit einer Breite von bis zu 5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*

Die Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 soll als **Abstandsgrün** fungieren. Der Bereich wird eher parkartig gestaltet. Damit kann er auch der Erholung der Beschäftigten dienen. *Grünfläche PG 2*

- 28. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 sind Bäume der Pflanzliste 2 und Obstbäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens fünf verschiedene Sträucher der Pflanzliste 3 in Gruppen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*

Der Unterwuchs der Pflanzflächen innerhalb der Fläche PG 2 ist mit einer artenreichen, gebietsheimischen Saagutmischung anzusäen und als Extensivrasen bzw. -wiese zu entwickeln.

Um Dürreschäden an den zu pflanzenden Gehölzen vorzubeugen sind möglichst hohe Anteile des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers in Mulden im Bereich der Pflanzflächen zu versickern.

Für die Pflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen und abgängige Gehölze durch gleiche oder andere Arten in den Mindestqualitäten der angegebenen Pflanzlisten zu ersetzen.

Die Grünfläche **PG 3** dient vorwiegend der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, Lebensraum, Tier und Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

*Grünfläche PG 3*

Auf dieser Grünfläche ist der bestehende offene / halboffene Biotop sowie die derzeitige Habitatqualität für Reptilien dauerhaft zu erhalten. Habitatelemente für Reptilien wie Totholzhaufen sind zu ergänzen.

Festsetzungen sind für diese Fläche nicht erforderlich.

*Festsetzung nicht erforderlich*

#### **1.7.2.4 Aufwertung Waldflächen**

Im Plangebiet werden Teile der bestehenden Waldbiotope als Wald im Sinne des LWaldG festgesetzt. Der Lebensraum Kiefernforsten soll durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich aufgewertet werden.

Die festgesetzten Waldflächen sind von Kiefernforsten zu Laubmisch- oder Mischwald aus standortgerechten heimischen Gehölzarten gemäß Forstvermehrungsgutgesetz und als Waldmantel aus gebietsheimischen Gehölzen mit Herkunft „2.1 Ostdeutsches Tiefland“ zu entwickeln. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde.

*Aufwertung Waldflächen*

Die Maßnahmen für die Fläche entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 2.

*Maßnahmen gem. Umweltbericht*

**29. Innerhalb der Waldflächen sind insgesamt mindestens 3.000 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 5 verschiedene Arten der Pflanzlisten 4 und 5. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 1.500 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens fünf verschieden Sträucher der Pflanzliste 3. Die Mindestqualität für die Gehölze ist „Sämlinge“.**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Neben den üblichen Waldbäumen sollen auch Obstgehölze eingesetzt werden. Die Verwendung von Obstgehölzen auch bei der Waldmantelgestaltung entspricht z. B. den Hinweisen (Fleyer) vom Landesforst Brandenburg zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze vom Februar 2014.

#### **1.7.2.5 Pflanzbindungen**

Grundlage für Pflanzbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Flächen nach Nr. 25 b für Pflanzbindungen werden im B-Plan ggfls. mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

Um die eindeutige Zuordnung der jeweils textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die betroffenen Flächen bei Bedarf zusätzlich bezeichnet.

Pflanzbindungen sind mit Ausnahme der Vorgaben in den Pflanzlisten im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzlisten).

*Bindung an Pflanzliste*

Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Maßnahmen ist im B-Plan teilweise vorgeschrieben. Die **Pflanzlisten** werden Bestandteil des B-Planes. Sie sind auch der Begründung als Anhang beigefügt.

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tierarten sind zum Teil z. B. an derartige Gehölze angewiesen.

*Erforderlichkeit der Anwendung*

Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die positive Auswirkung ist entsprechend hoch.

Nur standortgerechte Arten, d. h. solche die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

*Abwägung*

### 1.7.2.6 Zuordnung Ausgleich

Auf der Grundlage des § 1a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

*Ausgleich extern*

Der Ausgleich kann auch außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem anderen Bebauungsplan, in einem Grünordnungsplan, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert werden.

Im vorliegenden Fall erfolgt, wie oben dargelegt, der Großteil der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Verfügung stehen private und öffentliche Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird der Vollzug der externen Maßnahmen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes i. V. m. § 11 BauGB vertraglich abgesichert.

Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich.

## 1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO sind auch bei Windenergieanlagen (WEA) Abstandsflächen zu beachten. Da WEA im Plangebiet zulässig sind, wird geprüft, ob Regelungen zu den Abstandsflächen erforderlich sind.

Im Außenbereich kann 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, erfolgen.

Die Reduzierung wird durch Text wie folgt vorgenommen.

### **30. Die Abstandsfläche einer Windenergieanlagen (WEA) entspricht der Projektionsfläche des Rotors dieser WEA. (§ 87 Abs. 2 BbgBO)**

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.

Die Reduzierung der Abstandsfläche auf die Projektionsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt nachbarliche Belange (es sind keine Gebäude im Bestand vorhanden).

Für die Windenergienutzung ergeben sich auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse Erleichterungen bei der Einordnung der WEA im GI-Gebiet.

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 WEA im Außenbereich mittlerweile Genehmigungspraxis.

## 2 Sonstige Planinhalte

### 2.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden durch Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen ergänzt.

## 2.1.1 Kennzeichnungen

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. *Kennzeichnungen*

Im vorliegenden Fall wird der gesamte Planbereich durch den nahen Braunkohlentagebau beeinflusst. Insbesondere kann sich der Wiederanstieg des Grundwassers auf die Vorhaben auswirken. *Bergschadensrecht*

Auf Grund der bergbaulichen Beeinflussung des Standortes ist Folgendes zu beachten.

Für die geplanten Bauvorhaben ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 BBergG erforderlich.

**Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulichen Grundwasserabsenkung durch den Tagebau Jänschwalde. Nach § 112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.** *Kennzeichnung Grundwasserabsenkung*

Die Kennzeichnung soll auch darauf hinweisen, dass z. B. Bergschäden durch Bodensenkungen auf Grund der Veränderungen der Grundwasserverhältnisse entstehen können. *Aktiver Bergbau Grundwasserabsenkung*

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 110 Abs. 6 des BBergG den Bergbauunternehmer über das geplante Bauvorhaben zu informieren.

## 2.1.2 nachrichtliche Übernahmen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Nachrichtliche Übernahmen*

Der Geltungsbereich ist durch eine auf der Grundlage des Fachplanungsrechts in Planung befindliche Bahnanlage betroffen. Die Grenzen der erforderlichen Flächen sind bereits abschließend festgelegt. *Nachrichtlich Bahnanlagen*

Das entsprechende Areal innerhalb des Geltungsbereiches wird nachrichtlich als **Fläche für Bahnanlagen** übernommen.

Der Geltungsbereich berührt Bergwerkseigentum. Darauf wird nachrichtlich hingewiesen.

**Der Geltungsbereich liegt teilweise über dem Bergwerkseigentum an dem Bergwerksfeld Jänschwalde-Nord II (Feldesnummer: 31-1589).** *Nachrichtlich Bergwerkseigentum*

Das Bergwerkseigentum allein gestattet noch keine konkreten Gewinnungsmaßnahmen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium des Bergwerkseigentums nicht erzeugt. Konkrete Gewinnungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Dem LBGR als zuständiger Behörde sind derzeit keine Planungsabsichten zur bergbaulichen Inanspruchnahme dieses Bergwerksfeldes bekannt. Aufgrund der derzeitigen politischen Situation ist in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen im Bereich des Planungsgebietes zu rechnen.

Der B-Plan ist demnach umsetzbar.

Es befinden sich Höhenfestpunkte sowie Bohrungen und Pegel der LEAG im Bereich des Plangebietes. *Nachrichtlich Anlagen der LEAG*

Die **Filterbrunnen** und **Höhenfestpunkte** werden in der Planzeichnung mit ihrem jeweiligen Status (z. B. bei Brunnen: verwahrt, nicht verwahrt, ...) dargestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich einige Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

**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.**

*Nachrichtlich  
Gehölzschutz*

Die Realisierung der Planung wird durch diese Tatsache nicht beeinträchtigt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

## 2.2 Vermerke / Hinweise

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige sonstige 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.

### 2.2.1 Vermerke

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.

**Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

*Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

Für weitere Vermerke besteht kein Erfordernis.

### 2.2.2 Hinweise

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten.

*Vorbemerkungen*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

*Rechtsgrundlagen*

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.)**.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist unzulässig.

*Artenschutz*

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind, wie die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, die Artenschutzfragen grundsätzlich gelöst.

Flächen für entsprechende Maßnahmen stehen zur Verfügung (Einzelheiten siehe Umweltbericht).

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

*Vollzug im Rahmen der Vorhabenplanung*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

*CEF-Maßnahmen*

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

*Bauzeitenregelung*

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.

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Ökologische Baubetreuung

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

**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

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung zu führen.

## 3 Planrechtfertigung / Auswirkungen

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

Vorbemerkungen

### 3.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Entwicklungsgebot

Die ursprünglichen Ziele und Inhalte B-Planes standen noch in einem Widerspruch zu den Grundzügen des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan wirksamen FNP. Der B-Plan kann nicht aus diesem FNP entwickelt werden.

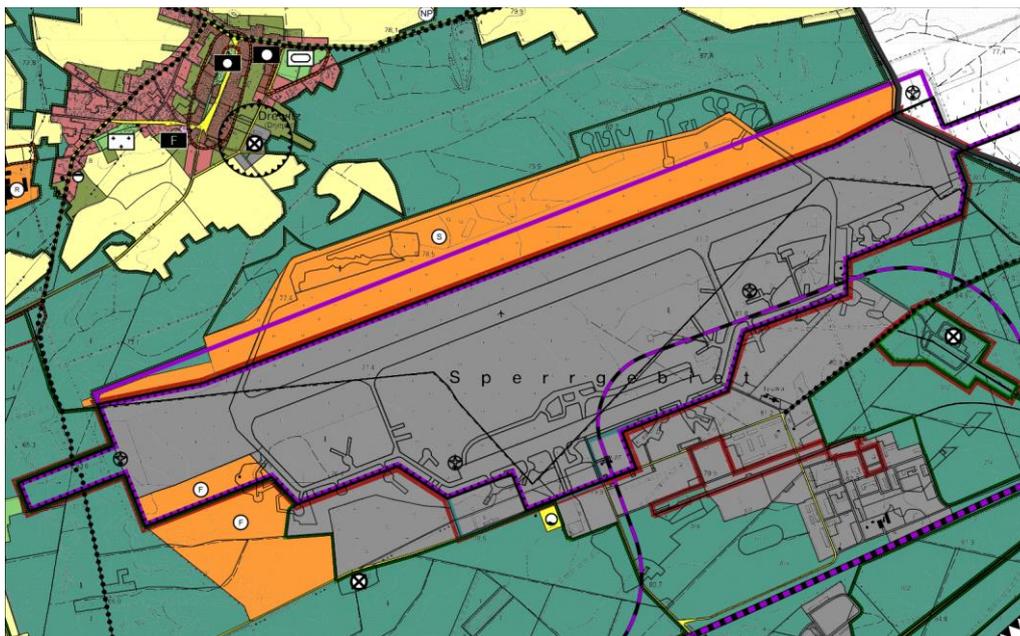
Ein solcher B-Plan kann dennoch aufgestellt werden, wenn der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird. Grundsätzlich kann nach § 8 Abs. 3 BauGB ein B-Plan auch vor dem FNP bekannt gemacht werden.

Aufstellung  
im Parallelverfahren

Voraussetzung ist, dass der FNP zu diesem Zeitpunkt für den betroffenen Bereich eine hinreichende „materielle Planreife“ erreicht hat und dass der betreffende B-Plan genehmigt wurde.

Für den FNP wurde ein Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen

Das nachfolgende Bild zeigt die neuen Darstellungen. Zusätzlich sind die externen Maßnahmenflächen Gegenstand der FNP-Plan-Änderung.



FNP Jänschwalde  
2. Änderung  
Bauflächen

Stand Entwurf April 2021  
(© GeoBasis-DE/LGB)

Der B-Plan ist aus dem nunmehr geänderten FNP entwickelt.

## 3.2 Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

*Raumordnung*

Die Raumordnungsbehörde wurde am bisherigen Verfahren beteiligt.

Als das relevante auf die eingereichte Planung bezogene Ziel der Raumordnung: wird das Ziel - Z 5.2 Abs. 1 LEP HR „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ in den Stellungnahmen benannt.

*Relevantes Ziel*

Die neue Siedlungsfläche hat keinen Anschluss an das bereits vorhandene Siedlungsgebiet der Gemeinde Jänschwalde.

*Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen*

Damit deutet sich zunächst ein Widerspruch zum Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR an.

Für Gewerbe- und Industrieflächen sind gem. Z 5.2 Abs. 2 LEP HR allerdings Ausnahmen von diesem Ziel zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen der neuen Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

*Ausnahmemöglichkeit*

Im GI-Gebiet sollen sich, der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechend, vorrangig Industriebetriebe anzusiedeln. Das sind definitionsgemäß Betriebe, die erheblich belästigen und die wegen ihres hohen Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind.

*besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes*

Der Großteil des Geltungsbereiches ist deshalb als Industriegebiet (GI-Gebiet) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Bei den für Industriebetriebe typischen Immissionen handelt es sich u. a. um Schall, Geruch, Staub, Gase oder auch um Erschütterungen.

Aufgrund dieser Auswirkungen ist es zwingend erforderlich, dass das GI-Gebiet einen hinreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen einhält.

Ohne Beachtung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG können Genehmigungen für Industriebetriebe nicht erteilt werden. Störende Betriebe werden auf Grund der Festsetzungen des B-Planes das Gebiet dominieren.

Die Planungsziele schließen im Industriegebiet die Ansiedlung von Unternehmen, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV, 12. BImSchV) fallen, ein.

Um Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden, müssen Schutzabstände eingehalten werden (siehe dazu: Leitfaden KAS-18 "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG").

Das geplante Baugebiet kann also zum Schutz der Wohnnutzung nicht unmittelbar an Wohngebiete heranrücken, die gegenüber den entsprechenden Störungen empfindlich sind.

Bei den bestehenden Siedlungen in der Gemeinde Jänschwalde handelt es sich aber in der jeweils um Wohngebiete. Selbst zu Mischgebieten wären Abstände erforderlich.

Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen schließt also das Heranrücken an einen der Ortsteile der Gemeinde grundsätzlich aus.

Ein wesentliches Element des „Grünen Industrie-, Gewerbe- und Technologieparks“ ist es, den Verkehr möglichst umweltverträglich abzuwickeln. Durch die räumliche Nähe zur Bahntrasse Cottbus-Guben besteht die Möglichkeit, den ehemaligen Gleisanschluss der militärischen Liegenschaft wieder zu beleben.

*besondere Erfordernisse der Verkehrserschließung*

Durch den geplanten Gleisanschluss können die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Anzahl der LKW-Fahrten, Schwerlast- oder Gefahrguttransporte,

Durch die ehemalige Nutzung als Verkehrslandeplatz und ursprünglich als Militärflugplatz liegt der Standort des Plangebietes räumlich isoliert von Siedlungen im Außenbereich.

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.

Andererseits ermöglichen hinreichende Abstände zu den bestehenden durch das Wohnen dominierten Siedlungsflächen erst die Ansiedlung von Industriebetrieben.

Im vorliegenden Fall liegen also besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes vor, die ein unmittelbares Angrenzen der neu geplanten Baugebietsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen. Erfordernisse der Verkehrserschließung sprechen ebenfalls für den gewählten Standort.

*Ausnahmeprüfung*

Das wird von der GL anerkannt. Die Planungsabsicht ist, gem. Beurteilung der Planungsabsicht in der Stellungnahme vom 02.02.2021, an die Ziele der Raumordnung angepasst.

*Zielanpassung*

Die Inhalte des B-Plan-Entwurfes stehen (wie die vorliegenden Stellungnahmen der zuständigen Stellen zeigen) nicht im Widerspruch mit einer zu beachtenden Planung des Landes.

*Abwägung 3-1 Nr. 107*

### 3.3 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

*Umweltprüfung*

Im vorliegenden Verfahren ist auf Grund der Planungszeile eine Umweltprüfung erforderlich.

Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

*Gegenstand der Abwägung*

Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

Im Umweltbericht (UB) sind die Ausgangssituation, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt.

*Umweltbericht*

Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt.

*Umweltrelevante Fachbeiträge, Gutachten*

Beachtet sind auch die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt.

*Umweltrelevante Stellungnahmen*

Im Umweltbericht sind auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden. Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

*Maßnahmenvorschläge*

Soweit diese Maßnahmenvorschläge den Geltungsbereich des B-Planes betreffen, sind diese als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden.

*Vollständige Übernahme*

Andere Belange werden durch diese Regelungen nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich wird im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die verfügbaren Flächen bzw. Standorte sind im Umweltbericht dargestellt.

*Ausgleich extern*

Im Mittelpunkt des Kompensationskonzeptes steht der Umbau des ehemaligen Bahndammes im Bereich der Laßzinswiesen, der im Verbund mit den anliegenden Grünland- und Ackerbereichen durchaus geeignet ist, den überwiegenden Teil der Arten, die vom Lebensraumverlust betroffen sind auszugleichen.

*Kompensationskonzept Artenschutz*

Der aktuelle Zustand eines großen Teils der Laßzinswiesen lässt diese Aussage zu.

Die „Extensivstreifen“ und die Festlegungen für die Grünlandbewirtschaftung werden die Bedingungen für eine Reihe von Vogelarten wesentlich verbessern. Der Einzelnachweis erfolgt im Rahmen der Konzeptentwicklung für den ehemaligen Bahndamm und die anliegenden Flächen.

Der Ausgleich wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen ist gegeben.

*Flächenverfügbarkeit*

Durch die Landwirtschaftsbetriebe und die Stadt Peitz wurde die generelle Zustimmung bzw. Bereitschaft zur Umsetzung der konzipierten Maßnahmen schriftlich zugesichert.

Es wird vertraglich sichergestellt, dass für vorzeitige Maßnahmen nach § 33 BauGB der Ausgleich durch den Vorhabenträger erfolgt.

*Sicherung der Maßnahmen*

Zusätzlich wurde ein Grünordnungsplan für den Bereich der Laßzinswiesen aufgestellt.

*Grünordnungsplan*

Die finanzielle Absicherung über die ersten 25 Jahre erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Eine Zuordnung zu einzelnen Vorhaben ist bei einem Angebots-B-Plan, der ja die Einzelvorhaben nicht abgrenzen kann, nicht möglich.

Entsprechende Massnahmenblätter werden so gestaltet, dass sie den Eingriffen (Baufeldern bzw. im B-Plan festgesetzten Teilflächen) zugeordnet werden können. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt sukzessive entsprechend der Inanspruchnahme des B-Plan-Gebietes.

Die Steuerung und das begleitende Monitoring werden durch den regionalen Landschaftspflegeverein im Auftrag der Gemeinde erfolgen. Der Verein steuert auch die Erfolgskontrolle und über eine begleitende Arbeitsgruppe die ständige fachliche Qualifizierung der Einzelmaßnahmen.

Die entsprechenden Verträge zur Umsetzung des Kompensationsprojektes mit dem Vorhabenträger werden mit dem LfU abgestimmt.

Im Ergebnis ist gewährleistet, dass für die Naturschutzgüter

*Naturschutzgüter*

- Boden / Fläche
- Wasser
- Lebensraum (Biotope), Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt
- Landschaft
- Klima / Luft

keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der erforderliche Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter erfolgt teilweise im Plangebiet und im Zusammenhang mit der „Komplexmaßnahme“ Laßzinswiesen.

Die maßgeblichen Wohnsiedlungen befinden sich in einem hinreichend großen Abstand zum Industrie- und Gewerbepark.

*Mensch / Gesundheit  
Bevölkerung insgesamt*

Der so genannte „Trennungsgrundsatz“ ist beachtet.

Hinsichtlich des Schallschutzes Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt ist nachgewiesen, dass die Orientierungswerte für Wohngebiete für Gewerbelärm in den umgebenden Siedlungen eingehalten werden können.

Die Geruchsemissionen wurden für die Planungsebene angemessen ermittelt.

*Vorbelastungen*

Dies Abschätzungen zu den bestehenden Vorbelastungen sind für die Planungsebene speziell für einen Angebots-B-Plan ausreichend.

Auch für den Verkehrslärm können die Orientierungswerte gesichert werden.

*Immissionsschutz gesichert*

Erhebliche sonstige Immissionen können im Rahmen der Vorhabenplanung ausgeschlossen werden.

Der Schutz vor Auswirkungen (im Sinne des Art. 3 Nr. 5 der Seveso II-Richtlinie durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen wird soweit wie möglich gewährleistet.

*Störfall*

Die stationäre intensivpädagogische Einrichtung zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen des Arbeiter-Samariter-Bunds (ASB) sind in einem Gewerbegebiet eingeordnet und erfüllen nicht die Kriterien eines Wohngebietes oder eines vergleichbaren Schutzobjektes im Sinne der KAS 18. Es handelt sich auch nicht um ein Objekt mit Besucherverkehr.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der zulässigen Ausnahmen keine benachbarten Schutzobjekte entsprechend § 3 Abs. 5d BImSchG, wie z. B. Anlagen für

sportliche Zwecke oder Baumärkte, in den angemessenen Sicherheitsabstand der dann vorhandenen Betriebsbereiche errichtet werden.

Hinsichtlich der Abstände zu Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht, wird davon ausgegangen, dass zu entsprechend wertvollen bzw. besonders empfindlichen Bereichen ein Mindestabstand von 200 m eingehalten werden soll. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Für solche Objekte können nicht die auf den ERPG-Werten (Schutz der menschlichen Gesundheit) beruhenden Abstandsklassen als Abstandsmaßstab herangezogen werden.

Beeinträchtigungen für sonstige Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

*Sonstige Schutzgüter*

Bei den gesetzlich geschützten Biotopen im Plangebiet handelt es sich um regional häufige und relativ problemlos herstellbare Biotope (z. B. Pionierwälder, Sandtrockenrasen).

*Biotopschutz*

Im Sinne eines optimalen Schutzes dieser Biotope ist der Weg der Verlagerung und Konzentration gewählt worden.

Vorwälder werden nicht durch Initialpflanzungen gestaltet, sondern die Flächen der ungesteuerten Waldentwicklung überlassen. Ebenso wird mit den trockenen Sandheiden und Silbergrasfluren verfahren.

Soweit möglich werden die entsprechenden geschützten Biotope auf der Fläche erhalten.

Die geschützten Biotope werden nicht unzulässig beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Umkreis bis ca. 2,5 km befinden sich Teile des SPA „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ (DE 4151-421), des FFH-Gebietes „Peitzer Teiche“ (DE 4152-302), das FFH-Gebiet „Pastlingsee“ (DE 4053-304), das gleichnamige NSG Pastlingsee (4053-503) sowie Teile des Naturparks (NP) Schlaubetal (3952-701)

Der § 34 Abs. 8 BNatSchG geht zunächst davon aus, dass die FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen der Aufstellung eines B-Planes erfolgen sollte.

*Beeinträchtigung  
Schutzgebiete*

Zu diesem Sachverhalt ist festzustellen, dass es sich hier um einen so genannten „Angebots-Bebauungsplan“ handelt.

Ein solcher B-Plan kann nicht als das „Projekt i. S. v. § 34 BNatSchG eingestuft werden.

Wegen der Vielzahl der im Geltungsbereich zulassungsfähigen Vorhaben kann er grundsätzlich keine konkreten Aussagen zu den Auswirkungen von Einzelvorhaben treffen.

Es ist nicht möglich, alle Auswirkungen bereits bei der Planaufstellung zu beurteilen. Art und Höhe der Emissionen der anzusiedelnden Betriebe lassen sich nicht abschätzen.

In solchen Fällen kann und muss die Natura-2000-Verträglichkeit in das nachfolgende Verfahren delegiert werden, was grundsätzlich zulässig ist.

Das geplante Vorhaben ist nicht geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Schutzgebiete zu bewirken.

Im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung wurde die prinzipielle Möglichkeit der Lösung der des Artenschutzproblematik nachgewiesen.

Gebäude auf dem Gelände wurden im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel untersucht. Eine Ausnahme sind die auf dem Gelände befindlichen und vermieteten Shelter. Erfahrungen aus anderen Übungsgebieten lassen den Schluss zu, dass solche Anlagen Fledermausquartiere enthalten.

*Artenschutz  
Untersuchungsumfang*

Der Abriss der Shelter ist bisher nicht vorgesehen, eine Untersuchung sollte erst im Zusammenhang mit einer eventuellen Abrissgenehmigung erfolgen.

Während der Kartierungen auf dem Gelände wurde auch die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Amphibienlaichplätzen überprüft. In den sieben Löschwasserbehältnissen konnten keine Amphibien festgestellt werden. Der Teich im Eingangsbereich zeigt einen extrem hohen Fischbesatz, der das Vorkommen von Amphibien ausschließt.

Alle weiteren Laichplätze befinden sich in größerer Entfernung vom B-Planbereich; die Nutzung als Landhabitat kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Während der Kartierungen wurde einmalig eine Ringelnatter festgestellt. Sowohl dieser einzelne Reptiliennachweis als auch das eventuelle Vorkommen von Amphibien ist artenschutzrechtlich nicht relevant.

Obwohl keine speziellen Untersuchungen zum Nachtkerzenschwärmer erfolgten, ist ein Vorkommen nach Aussage der Biotopkartierer auszuschließen.

Im Umfeld des B-Planes konnten keine besonders störungsempfindlichen Vogelarten festgestellt werden.

Besondere Berücksichtigung bei den bisherigen Untersuchungen fand das Vorkommen der Östlichen Smaragdeidechse. Im Verlauf der Erstuntersuchungen konnte ein Jungtier in unmittelbarer Nähe der B-Plangrenze nachgewiesen werden. Inzwischen sind weitere Untersuchungen durch das Büro „Lacerta“ durchgeführt worden. Diese lassen den Schluss zu, dass die Ausbreitung der Art mit dem Ursprung eines in der Nähe gelegenen Vermehrungsgebietes das B-Plangebiet noch nicht erreicht hat und der Nachweise des Jungtieres eine Ausnahme darstellt.

*Reptilien*

Trotzdem wird eine Reihe von Maßnahmen für den Schutz von Reptilien sowohl auf der Fläche als auch in unmittelbarer Nähe vorgesehen. Diese werden letztlich später auch dem Vorkommen der Östlichen Smaragdeidechse nutzen.

Mit den geplanten Vermeidungs-, Schutz- und Minderungsmaßnahmen, den artenschutzrechtlichen, den grünordnerischen und den Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter zum Teil vermieden sowie im räumlich-funktionalen Zusammenhang vollständig ausgeglichen werden.

*Umweltwirkungen*

Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang wird großräumig wiederhergestellt.

Für die in Anspruch genommenen Waldflächen wird ein adäquater Ausgleich in der Größenordnung 1 : 1 vertraglich abgesichert.

*Waldumwandlung*

Die Festsetzungen des B-Planes fördern, Anlagen zur Nutzung alternativer Energie zu installieren. Energieträger, die CO<sub>2</sub> verursachen werden weitgehend ausgeschlossen.

*Klimaschutz*

Zur Klimaanpassung sind Vorsorgeflächen in Form von Grünflächen ausgewiesen. Es liegt ein Überflutungsnachweis vor.

Landwirtschaftsflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Bestehende Waldflächen können weitgehend erhalten werden.

*Sonstige Umweltbelange*

Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch das Nutzen von geeigneten Flächen, durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung bestehen nicht.

Auf evtl. geeignete Flächen im Bereich des Kraftwerkes Jänschwalde hat die Gemeinde bauplanungsrechtlich keinen Zugriff.

## 3.4 Sonstige Belange

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Das Orts- und Landschaftsbild wird geändert, aber nicht beeinträchtigt.

Zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Verbrauchernahe Versorgung ist weiterhin möglich.

Die Belange der Wirtschaft sind berücksichtigt. Das Planvorhaben dient insbesondere der Wirtschaftsförderung und dem Schaffen von Arbeitsplätzen.

Der benachbarte Solarpark wird nicht durch Verschattung beeinträchtigt.

Die Land- und Forstwirtschaft sind teilweise betroffen.

Ein Teil der als Wald einzustufenden Flächen im Geltungsbereich werden in Anspruch genommen. Es erfolgt allerdings für diese ein Ausgleich auf externen Flächen.

Flächen für die Landwirtschaft sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Allerdings sind die Ausgleichsmaßnahmen teilweise auf externen Flächen für die Landwirtschaft geplant. Dafür sind Flächen mit einer Größe von rund 425 ha vorgesehen. Diese Maßnahmen haben

somit eine direkte Wirkung auf die Bewirtschaftung der Flächen. Aus diesem Grund werden die Maßnahmen, die in Nutzung befindliche Flächen betreffen, im Detail zum gegebenen Zeitpunkt mit den jeweiligen Flächenbewirtschaftern abzustimmen sein. Grundsätzliche Abstimmungen wurden bereits durchgeführt.

Die Maßnahmen auf den externen Flächen erfolgen größtenteils in Form von Extensivierungsmaßnahmen. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird damit weiterhin sichergestellt.

Im Bereich der Laßzinswiesen werden bereits 110 ha extensiv, im Sinne der EU-Agrarförderung, extensiv bewirtschaftet werden. Das zeigt, dass diese Lösung nicht im Widerspruch zu den Interessen der Landwirte steht. Das bedeutet auch, dass effektiv nur rund 300 ha verändert werden.

Die Finanzierung wird vertraglich gesichert. Für die Landwirte entstehen keine Kosten.

Der aktive Bergbau im Umfeld des Plangebietes wird durch die zulässigen Vorhaben nicht beeinflusst.

Die Planung steht als nicht im Konflikt mit dem Bergrecht.

Da bisher für den Geltungsbereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten.

Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

Die Rechte Privater werden nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

Es ist nicht erkennbar, dass die rechtlichen Interessen der RCP Solarpark Drewitz GmbH & Co. KG, die den benachbarten Solarpark betreibt, durch die Planung betroffen sind.

Eine Verschattung durch die zulässigen baulichen Anlagen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnte, ist nicht möglich.

Die Belange der zivilen Luftfahrt waren zum Zeitpunkt der Plananzeige aus luftrechtlicher Sicht durch den Bebauungsplan berührt, da sich das Plangebiet auf dem Flugplatzgelände des ehemaligen Verkehrslandeplatzes (VLP) Cottbus-Drewitz befand.

Mit Bescheid vom 17.01.2020 wurde die Betriebsgenehmigung für den VLP Cottbus-Drewitz vollumfänglich widerrufen (mit Ablauf des 31.01.2020). Der Flugbetrieb ist seit dem 01.02.2020 eingestellt und nicht mehr zugelassen.

Insoweit bestehen keine Bedenken der zivilen Luftfahrt gegen den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Jänschwalde“ der Gemeinde Jänschwalde.

Die Belange der des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

Der Güterverkehr kann weitgehend auf die Schiene verlegt werden. Auch für die Arbeitskräfte besteht die Möglichkeit, die Bahn zu nutzen.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes einschließlich der einzelnen Teilflächen ist grundsätzlich gewährleistet. Die erforderlichen Trassen sind ausgewiesen.

Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Das betrifft auch die stadttechnische Erschließung mit den erforderlichen Medien.

Die Erschließung des angrenzenden Solarparks ist ebenfalls weiterhin gesichert.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Die Interessen der Verteidigung sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, ...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers.

Er schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Gemeinde abgestimmt.

Eigene Maßnahmen der Gemeinde oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, um die Vorbereitung der Erschließungs- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausarbeitung der notwendigen Fachplanungen rechtlich abzusichern.

## 4 Anhang

### 4.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Beachtung  
Kommunale Satzungen*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind zum gegebenen Zeitpunkt bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt zum Standort folgender Hinweis vor.

*Umgang  
mit Kampfmitteln*

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

*Auffinden von Bodendenkmalen*

Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Kabel- und Leitungsauskunft für Erdarbeiten/ Schachtschein in der Markscheiderei, einzuholen.

*Beachtung bergbauliche Anlagen*

Vorhandene Festpunkte zur Vermessung müssen erhalten bleiben und jederzeit zugänglich sein. Sollte in Ausnahmefällen die Vernichtung eines Messpunktes unumgänglich sein, ist dies mit der Markscheiderei vorher abzustimmen. Die Markscheiderei entscheidet über die Notwendigkeit einer Neuvermarkung.

Der Zugang zu im unmittelbaren Bereich befindlichen Pegeln zur Grundwasserstandsbeobachtung muss jeder Zeit gewährleistet sein.

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen. Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

*Leitungsbestand*

Es ist erforderlich, sich rechtzeitig vor der Aufnahme von Arbeiten über die genaue Lage von Kabeln und Leitungen zu informieren.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bei Bau- und Pflanzarbeiten zu. Gegebenenfalls sind die notwendigen Schutz- und Sicherheitsabstände zu beachten. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

In den Straßenräumen sind geeignete und ausreichend breite Trassenstreifen für die Unterbringung von neu zu verlegenden stadtechnischen Medien vorzusehen. Zu beachten sind evtl. bereits vorhandene Leitungen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Verkehrs- und Dachflächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos zurückzuhalten und auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Ableitung von Niederschlagswasser abflusswirksam versiegelter Flächen größer als 800 Quadratmeter sowie

*Niederschlagsentwässerung*

Gebäude mit einer Grundfläche größer als 400 Quadratmetern ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Pläne zur Erstellung und wesentlichen Änderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung bedürfen gemäß § 60 WHG i. V. m. § 71 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Anzeige.

Für die Einleitung von Industrieabwässern in öffentliche Abwasseranlagen ist gemäß § 58 WHG und 72 BbgWG i.V.m. § 126 Abs. 1 BbgWG sowie der Verordnung über das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleiterverordnung-IndV) eine Indirekteinleitergenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 AwSV bei der Unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vorher anzuzeigen.

Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auf die Errichtung eines Brunnens, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grundwasser; Abwassereinleitung; Einbringen von festen Stoffen ins Grundwasser) bedürfen gemäß § 8 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Unteren Wasserbehörde.

Das Landesbergamt weist im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz) hin.

*Hinweispflichten nach Lagerstättengesetz*

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

*Mutterbodenschutz*

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Das Gelände des ehemaligen Flugplatzes Drewitz wurde über viele Jahrzehnte militärisch und für die zivile Luftfahrt mit den erforderlichen Nebenanlagen genutzt. Im Rahmen der historischen Recherche sowie der orientierenden Untersuchungen am Standort wurden keine Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden-, Grund- und Oberflächenwasser, Bodenluft sowie Flora und Fauna im Sinne des Altlasten- und Bodenschutzrechtes festgestellt.

*Abfallrecht*

Dennoch ist der Standort gemäß § 29 Abs. 4 BbgAbfBodG im Kataster des Landkreises Spree-Neiße unter der Registriernummer 012671 1093 vermerkt.

Diese Eintragung erfolgte ausschließlich zur Überwachung von Maßnahmen im Rahmen der Nutzungsänderung des Standortes, da aufgrund der bisherigen Nutzung Vergrabungen oder weitere, nicht bekannt gewordene Handhabungsverluste nicht ausgeschlossen werden können.

Auch ist eine abfallrechtliche Überwachung von geplanten Maßnahmen erforderlich.

Des Weiteren ist auf dem beplanten Gelände gemäß § 29 Abs. 3 BbgAbfBodG im Kataster eine Containertankanlage für Flugbenzin vermerkt.

Die Eintragung erfolgte hier als Verdachtsfläche stofflich, schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz unter der Registriernummer 012371 2055.

Die vorliegenden Unterlagen weisen hierzu eine unklare Aktenlage aus. Insofern bleiben die Angaben existent und müssen bei der Umnutzung beachtet und ggf. neu erstellt werden.

Für die hier im Rahmen der Aufstellung des B-Planes geplanten Vorhaben gibt es seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde grundsätzlich keine Einwände.

Konkrete Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen können erst formuliert werden, wenn Unterlagen zu Vorhaben vorliegen. Diese sind in jedem Fall mit der zuständigen unteren Abfall-wirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

In Bezug auf die geplanten Versiegelungen am Standort sind bei der weiteren Planung Aussagen zum Umgang mit den auszubauenden Bodenmaterialien zu treffen. Die Planung sieht hier eine nicht unerhebliche zusätzliche Überbauung vor. Hierbei wird Bodenmaterial abgetragen, ausgebaut und umgelagert.

Für die hier geplanten Maßnahmen wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Änderungen der BBodSchV für die Umsetzung der Planungen eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich werden kann.