

Gemeinde Jänschwalde (Janšojce)

Ortsteile Jänschwalde und Drewitz

Bebauungsplan
"Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde"

Begründung



Entwurf Fassung Juni 2021

Impressum

Plangeber	Gemeinde Jänschwalde (Janšojce) vertreten durch Amt Peitz Bauamt Schulstraße 6 03185 Peitz
Planvorhaben	Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“
Planverfahren	Erstaufstellung Regelverfahren
Planstand	Zweiter Entwurf Stand Juni 2021
Vorhabenträger	Euromovement Energiepark GmbH Flugplatzstraße 1 03197 Jänschwalde
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Fachbeiträge Umwelt	Natur +Text GmbH Friedensallee 21 15834 Rangsdorf
Umweltbericht	CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Köpenicker Straße 145 10997 Berlin
Plangrundlage	Vermessungsbüro Strese und Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus
Schallgutachten	Akustikbüro Dahm GmbH Großbeerenstraße 231 14480 Potsdam
Verkehrsuntersuchung	PST GmbH Eisenbahnstraße 26 14541 Werder (Havel)
Stellungnahme Luftschadstoffe	Lohmeyer GmbH Niederlassung Dresden Friedrichstraße 24 01067 Dresden

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Plangebiet	4
1.2	Verfahren	4
1.2.1	Verfahrenswahl	4
1.2.2	Verfahrensstand	4
1.3	Plan- und Kartengrundlage	4
2	Planungsgegenstand	5
2.1	Anlass, Ziel und Zweck	5
2.2	Aufgabe	6
3	Planerische Grundlagen	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.1.1	Ziele	7
3.1.2	Grundsätze	7
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	8
3.2.1	Umweltrecht	8
3.2.2	Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	8
3.2.2.1	Bergrecht	8
3.2.2.2	Verkehrsrecht	8
3.3	Formelle Planungen	8
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	9
4	Städtebauliche Randbedingungen	10
4.1	Standorteigenschaften	10
4.2	Erschließung	10
4.2.1	Verkehr	10
4.2.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	11
4.3	Nutzung	11
4.3.1	Art der Nutzung	11
4.3.2	Maß der Nutzung	12
4.4	Sonstige Randbedingungen	12
5	Planungskonzept	12
5.1	Zielrichtung	12
5.2	Art der Nutzung	13
5.3	Erschließung	17
6	Umweltkonzept	18
7	Rechtsverbindliche Festsetzungen	18
7.1	Geltungsbereich	18
7.2	Flächennutzung	19
7.3	Verkehrsflächen	19
7.3.1	Straßenverkehrsfläche	20
7.3.2	Bahntrasse	20
7.4	Art der baulichen Nutzung	21
7.4.1	Vorbemerkungen GI / GE	21
7.4.2	Industriegebiet	23
7.4.2.1	Modifizierung Nutzungskatalog GI	23
7.4.2.2	Zusammenfassung zulässige Nutzungen	25
7.4.3	Gewerbegebiet	26
7.4.3.1	Modifizierung Nutzungskatalog GE	26

7.4.4	Weitere Modifizierungen GI / GE	28
7.4.4.1	Differenzierung einzelner Nutzungsarten	29
7.4.4.2	Regelung zu empfindlichen Nutzungsarten	31
7.4.4.3	Regelung zu störenden Nutzungsarten	31
7.4.4.4	Geräuschkontingentierung	32
7.4.4.5	Störfallfragen	35
7.4.5	Sonstige Nutzungen im GI / GE	36
7.4.6	Nebenanlagen	37
7.4.7	Sonstiges Sondergebiet	40
7.4.7.1	Sondergebiet für die Windenergienutzung	40
7.5	Maß der baulichen Nutzung	42
7.5.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	42
7.5.1.1	Grundflächenzahl (GRZ) GI / GE	42
7.5.2	Höhenfestsetzungen	45
7.5.2.1	Höhenbezug	46
7.5.3	Beachten der Obergrenze GFZ / BMZ	47
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	48
7.7	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	49
7.7.1	Wald / Grünflächen	49
7.7.2	Grünordnerische Festsetzungen	50
7.7.2.1	Versickerung Niederschlagswasser	50
7.7.2.2	Pflanzgebote	51
7.7.2.3	Bepflanzung Grünflächen	54
7.7.2.4	Aufwertung Waldflächen	55
7.7.2.5	Pflanzbindungen	56
7.7.2.6	Zuordnung Ausgleich	56
8	Sonstige Planinhalte	57
8.1	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	57
8.1.1	Kennzeichnungen	57
8.1.2	nachrichtliche Übernahmen	57
8.2	Vermerke / Hinweise	58
8.2.1	Vermerke	58
8.2.2	Hinweise	58
9	Planrechtfertigung / Auswirkungen	60
9.1	Entwicklung aus dem FNP	60
9.2	Landesplanung	60
10	Anhang	65
10.1	Sonstige Hinweise für die Durchführung	65
10.2	Flächenbilanz	66
10.3	Bilanz Grundflächen / Überbauung	69
10.4	Pflanzlisten	71

1 Einführung

1.1 Plangebiet

Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*

- 1 Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Jänschwalde, nördlich des Ortsteils (OT) Jänschwalde-Ost und südlich des OT Drewitz. Überplant wird ein Großteil des ehemaligen Flugplatzgeländes. *Lage*

Betroffen sind in der Gemarkung Drewitz die Flure 6 und 7 sowie in der Gemarkung Jänschwalde die Flure 5 und 13.

- 2 Die Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp über 206 ha.

Flächengröße

1.2 Verfahren

Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes für den Geltungsbereich.

1.2.1 Verfahrenswahl

- 3 Die Gemeindevertretung hat am 05.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*

1.2.2 Verfahrensstand

- 4 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung i. S. v. §2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes.

- 5 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand Entwurf*

Im vorliegenden zweiten Entwurf sind die bisher vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf in der Fassung vom November 2020 beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

Beachtet werden auch die nunmehr vorliegenden Fachbeiträge zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Er setzt sich mit allen wesentlichen Belangen auseinander, kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.

Der vorliegende zweite Entwurf ist die Grundlage für die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden am Verfahren.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

- 6 Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Februar 2020. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar 2020.

Stand der Vermessung

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89.

Lagesystem

Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

Höhenbezugssystem

- 7 Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Sonstige Karten und Luftbilder

2 Planungsgegenstand

- 8 Der B-Plan betrifft den ehemaligen Verkehrslandeplatz (VLP) „Cottbus-Drewitz“.

Mit Bescheid vom 17.01.2020 wurde die Betriebsgenehmigung für den VLP durch die zuständige Behörde vollumfänglich widerrufen. Der Flugbetrieb ist seit dem 01.02.2020 eingestellt und nicht mehr zugelassen.

Damit ist es möglich, diese Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. Der Bereich ist für die kommunale Planung zugänglich.

2.1 Anlass, Ziel und Zweck

- 9 Ein Unternehmen hat das gesamte Gelände mit dem Zweck erworben, es baulich zu entwickeln und Industrie- bzw. Gewerbebetriebe anzusiedeln.

*Anlass
Ziel und Zweck*

Der Bereich soll nach den Vorstellungen des Erwerbers bzw. des Vorhabenträgers in einen „grünen“ Industrie- und Gewerbepark umgewandelt werden, in dem nicht nur nachhaltig CO₂-frei produziert wird, sondern in dem auch entsprechende Produkte entstehen.

Der Vorhabenträger hat dazu ein energetisch nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet und der Gemeinde vorgelegt.

- 10 Die Gemeinde unterstützt die Entwicklungsziele des Vorhabenträgers, im Rahmen der Konversation, den ehemaligen Flugplatz neu zu gestalten.

öffentliches Interesse

Die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse.

- 11 Es können neue Industrie-Arbeitsplätze geschaffen und damit die Auswirkungen der laufenden Umstrukturierungsprozesse in der Region auf die Beschäftigungssituation und die Bevölkerungsentwicklung gemindert werden.

- 12 Diese Option wird für Mitarbeiter aus der Bergbau- und Energiebranche eine tatsächliche Bleibeperspektive darstellen.

Mit neuen zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen kann der Rückgang der Bevölkerung auf Grund von Abwanderungen reduziert werden.

- 13 Verglichen mit einer Nutzung (nur) als Freiflächen-Fotovoltaikanlage zur Erzeugung alternativer Energie, wie im Rahmen der Konversion von Flugplatzflächen häufig vorgesehen, bietet das Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers Vorteile, die auf der Hand liegen.

- 14 Der Wirtschaftsstandort Jänschwalde und damit die Wirtschaft in der Region werden gestärkt.

Es sind positive Sekundäreffekte für bestehende lokale Unternehmen nicht nur in der Phase der Umsetzung, sondern auch im Betrieb zu erwarten.

- 15 Die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens würde die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung insbesondere der Ortsteile der Gemeinde Jänschwalde fördern.

- 16 Die Standortbedingungen sind, auch wenn einige Hürden zu überwinden sind, auch aus Umweltsicht geeignet, die Ziele umzusetzen.

Die Chance, den Gleisanschluss wiederzubeleben, ermöglicht es, unnötigen Verkehr zu vermeiden bzw. den Straßenverkehr zu reduzieren.

Auf Grund der, bedingt durch die ursprüngliche (auch militärische) Nutzung großen Abstände zu Wohnsiedlungen, können nachteilige Umweltwirkungen auf die Bevölkerung ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben zielt insgesamt auf eine umweltschonende Nutzung des Areals.

Die Gemeinde will mit der Förderung der nachhaltig arbeitenden Unternehmen helfen, dem Klimawandel entgegenzuwirken und damit einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

2.2 Aufgabe

17 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

18 Das Umsetzen der Ziele, durch das Realisieren der Vorhaben, ist aktuell ohne Planung nicht möglich, da das Flugplatzgelände mit dem Erlöschen der Genehmigung für den Flugbetrieb bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

19 Im Außenbereich können für das vorgesehene Projekt keine Baugenehmigungen erteilt werden. Das Plangebiet soll mit der Realisierung des Vorhabens eine völlig neue Struktur und Nutzung.

*Erforderlichkeit
Fehlendes Planungsrecht*

Das Ansiedeln von Betrieben auf dem Gelände ist nicht privilegiert und es lässt wegen seiner Größe bzw. der zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zu, da eine die unterschiedlichen Interessen ausgleichende Entscheidung erforderlich ist.

Ohne eine entsprechende Initiative für die Nachnutzung wäre aus bauplanungsrechtlicher Sicht zukünftig wirtschaftlich nur eine forst- oder landwirtschaftliche Nutzung des Areals zulässig.

Alternativ würde sich die Fläche allerdings durch die natürliche Sukzession zu einer Brachfläche ohne Nutzung entwickeln. Langfristig entstünde Wald.

20 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Neuaufstellung B-Plan

Mit einer anderen Baurechtschaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entstehung eines Industrie- und Gewerbeparks als nachhaltige Entwicklung der Flächen des ehemaligen Flugplatzes Drewitz geschaffen.

21 Da der Flugbetrieb in 2020 eingestellt wurde und die Konversionsmaßnahmen zügig umgesetzt werden sollen, ergibt sich die zeitliche Dimension für das Einleiten des Verfahrens.

22 Überplant wird der gesamte Bereich des ehemaligen Landeplatzes, der bisher dem Luftrecht unterlag und der entwickelt werden soll.

23 Die Planung wird relativ „vorhabennah“ erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabensträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

*Grundlagen
Landesplanung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

25 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.

*Grundlagen
Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

26 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe"



Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung wurde wegen formeller Fehler vom OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Das Urteil ist rechtskräftig.

3.1.1 Ziele

- 27 Im LEP HR sind neben Grundsätzen Ziele der Landesplanung formuliert.
- 28 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, als der zuständigen Stelle, liegen eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages, eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Fassung vom Juni 2020 sowie eine im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom November 2020 vor. *Stellungnahmen GL*
- Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Gemeinsamen Landesplanungsstelle folgende Ziele mitgeteilt.
- 29 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen *Z 5.2 Abs. 1 LEP HR*
- Diesem Ziel entsprechend sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- 30 Ziel 5.2 Abs. 2 LEP HR - Ausnahmemöglichkeit *Ziel 5.2 Abs. 2 LEP HR Ausnahmemöglichkeit*
- Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Abs. 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.
- 31 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte LEP HR*
- 32 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung*
- 33 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

3.1.2 Grundsätze

- Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 34 Aus der Sicht der Gemeinde sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant *Relevante Grundsätze LEP HR*
- G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung
 - G 4.3 Ländliche Räume
 - G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
- 35 Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. *Grundsatz G 2.2*
- 36 die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. *Grundsatz G 4.3*
- 37 Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. *Grundsatz G 5.1*
- 38 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *Festlegungskarte*
- Für einen Teil des ehemaligen Flugplatzes ist eine „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ dargestellt.
- 39 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze Regionalplanung*

- 40 Grundsätze, die im LEP unter der Überschrift „Steuerung der Freiraumentwicklung“ summiert sind, sind soweit erforderlich, im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Grundsätze der Regionalplanung. *Umweltrelevante Grundsätze*

Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 41 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

3.2.1 Umweltrecht

- 42 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 43 Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt.

3.2.2.1 Bergrecht

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

Das nach §§ 149 und 151 BBergG bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

3.2.2.2 Verkehrsrecht

3.2.2.2.1 Luftfahrt

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

- 46 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 in meinem Zuständigkeitsbereich gegen den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Jänschwalde“ der Gemeinde Jänschwalde.

3.2.2.2.2 Übrige Verkehrsträger

- 47 Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*

3.3 Formelle Planungen

- 48 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan *Flächennutzungsplan* (FNP) zu entwickeln.

- 49 Für die Gemeinde Jänschwalde besteht ein rechtswirksamer FNP.

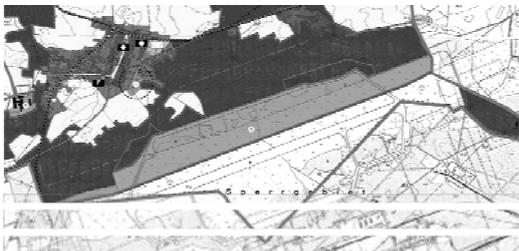
Ursprünglich wurden für die damaligen separaten Gemeinden (heute Ortsteile Jänschwalde, Drewitz und Grieben) jeweils „eigene“ FNP aufgestellt.

Maßgeblich ist die Fassung von 2011 der ersten Änderung, die räumlich den OT Drewitz betraf.

Das ehemalige Flugplatzgelände ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Jänschwalde nicht vollständig als Baufläche dargestellt.

Lediglich der Nordteil ist im Rahmen der ersten Änderung als Sonderbaufläche für Solar-energienutzung ausgewiesen.

Der südliche Teil, der bisher als Flugplatz genutzt wurde, ist als solcher nachrichtlich übernommen.



Wirksamer FNP
(© GeoBasis-DE/LGB)

1. Änderung OT Drewitz

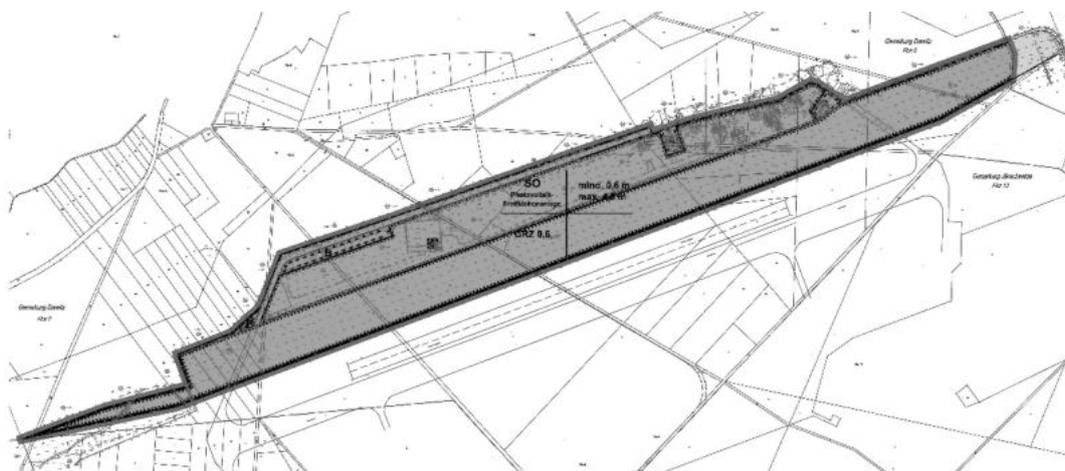
OT Jänschwalde

50 Eine Entwicklung aus dem wirksamen FNP in der Fassung der 1. Änderung gem. § 8 BauGB ist ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich.

51 Das entsprechende Änderungsverfahren wurde eingeleitet.

52 Das Plangebiet ist unmittelbar vom B-Plan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Flugplatz Cottbus-Drewitz Gemarkung Drewitz“ unmittelbar nördlich angrenzend betroffen.

B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen



Übersicht
Planungen im Umfeld

53 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

Sonstige
formelle Planungen

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

54 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.

Informelle Planungen

Die ursprünglich für die ehemalige militärische Liegenschaft erstellte Rahmenplanung ist nicht mehr relevant.

55 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Umweltkonzepte

56 Der benachbarte Solarpark wurde auch auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Nachbargemeinde Schenkendöbern realisiert.

Planungen
Nachbargemeinden

57 Weitere Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt.

58 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt.

Relevante Vorhaben

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Standorteigenschaften



Standort im Luftbild
(© GeoBasis-DE/LGB)

Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

- 59 Das Untersuchungsgebiet besitzt als Ganzes ein gering ausgeprägtes Relief. Das Gelände steigt von West nach Ost leicht an. *Natürliche Geländeeigenschaften*
- Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 68,4 m und rund 84,3 m. Die ehemalige Start- und Landebahn weist Höhen zwischen 76,0 und 82,0 m auf. Einzelne Aufschüttungen (ehemalige Hangars o. ä. überragen ihr Umfeld um ca. 9 m.
- Das Gelände ist weitgehend gehölzfrei. Nur ein geringer Anteil ist bewachsen.
- 60 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Das betrifft auch die bestehenden Biotope. *Umweltbedingungen*
- 61 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

- 62 Das Plangebiet wird unmittelbar durch die südlich angrenzende „Flugplatzstraße“ öffentlich erschlossen. Die Flugplatzstraße führt in Richtung Süden über den OT Jänschwalde-Ost bis zur Bundesstraße B 97. In westlicher Richtung verbindet sie das Plangebiet auch mit der Landesstraße L 502. *Straßenverkehr*
- Im Geltungsbereich selbst bestehen nur wenige private Straßen.
- Über die Bundesstraße B 97 ist der Raum Jänschwalde mit der Autobahn BAB 15 verbunden.
- Nahe Jänschwalde-Dorf bzw. Jänschwalde Kolonie besteht von der Bundesstraße aus über die Landesstraße L 502 eine Anbindung an die Landesstraße L 50 östlich von Tauer.
- 63 Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ab Jänschwalde-Ost.

- 64 Am Haltepunkt Jänschwalde-Ost besteht auch die Möglichkeit zur Nutzung der Bahnstrecke von Cottbus nach Guben.
- 65 Der Bereich ist für Radfahrer von Jänschwalde-Ost über die Flugplatzstraße gut erreichbar.
- 66 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht unmittelbar berührt.

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 67 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Vorhanden *Stadttechnik* sind folgende Medien
- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH
 - Mittelspannungsleitungen der MITNETZ Strom
 - Niederspannungsleitungen der MITNETZ Strom
 - Trinkwasserleitungen der GeWAP
 - Abwasserleitungen der GeWAP
- 68 Die Leitungen konzentrieren sich im Süden des Geltungsbereiches.
- 69 Das Gebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand mit den verfügbaren Medien zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 70 Die Löschwasserversorgung für den Grundstutz (48 m² /h) ist nach Angaben der GEWAP aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet.
- 71 Ein Gasnetz ist im Plan gebiet nicht vorhanden. Bisher ist (nur) der OT Jänschwalde-Ost erschlossen.

4.3 Nutzung

- 72 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich nach der Aufgabe der Nutzung als Flugplatz vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. *Außenbereich*

Eine reguläre Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt nicht. Nur kleine Teile werden als Wald eingestuft.

4.3.1 Art der Nutzung

- 73 Im Bereich selbst bestehen bauliche Anlagen, die aus der vorangegangenen militärischen *Bauliche Nutzungen* und der späteren Nutzung als Zivilflugplatz herrühren.

Das sind die Start- und Landebahn, die Rollbahnen und sonstige Weg. Im Süden findet sich das ehemalige moderne Empfangsgebäude und der Tower.

Im Gebiet verteilt befinden sich erdüberdeckte ehemalige Hangars.

- 74 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

- 75 Das Umfeld ist nur teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

Umfeld

Im Norden wird direkt angrenzend eine Freiflächen-PV-Anlage mit einer Größe von rund 7,4 ha betrieben. Es ist eine Leistung von rund 30 MWp installiert.

Südwestlich angrenzend ist das Motorsportzentrum Jänschwalde im Betrieb.

- 76 Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich mit der Ortslage Drewitz ca. 800 m nördlich und dem Ortsteil Jänschwalde-Ost ca. 1.000 m südlich des Plangebietes.

- 77 Im ehemaligen südlich angrenzenden Kasernenbereich wird ein Intensivpädagogisches Projekt „Neustart“ vom ASB betrieben. Dabei handelt es sich um eine stationäre Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

- 78 Im Umfeld befinden sich einige, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 4. Verordnung übergenehmigungsbedürftige Anlagen (BImSchV) genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Bereich aus Sicht des Immissionsschutzes vorbelasten. *Vorbelastungen*

Weitere Einzelheiten siehe Umweltbericht.

4.3.2 Maß der Nutzung

- 79 Im Untersuchungsgebiet ist die Überbauungsdichte durch die bestehenden baulichen Anlagen bedingt. In der Summe ist sie allerdings gering. *Überbauung*
- 80 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 81 Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gebäude. Die Anlagen des Solarparks bewegen sich in der üblichen Höhe von rund 4 m über Gelände. *Höhe*
- Im Planbereich selbst sind die höchsten Gebäude der Tower und das ehemalige Empfangsgebäude. Letzteres weist zwei Vollgeschosse auf.

4.4 Sonstige Randbedingungen

- 82 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen für die geplante Nutzung geeignet. *Baugrund*
- 83 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt nicht die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.
- Die Eigentumsverhältnisse erschweren die geplante Mobilisierung des Areals also nicht.
- 84 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. *Kampfmittel*
- 85 Der Solarpark im Norden darf davon ausgehen, dass die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Solarnutzung (z. B. durch eine Verschattung) hervorruft. *Nutzungsbeschränkungen*

5 Planungskonzept

5.1 Zielrichtung

- 86 Der Standort soll als Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Er soll besonders attraktiv für „hochwertige“ und „zukunftsorientierte“ gewerbliche Nutzungen gestaltet werden. *Gebietscharakter*
- 87 Mit der Entwicklung des Standortes soll ein Beitrag dafür geleistet werden, dass Industrierbeitsplätze, die bedingt durch den Strukturwandel in der Region wegfallen, neu entstehen können.
- 88 Es sollen sich im Baugebiet vorrangig Betriebe ansiedeln, die sich auf die Herstellung umweltfreundlicher Produkte konzentrieren und die Ansprüche an ein entsprechendes betriebliches Umfeld und an die Produktionsbedingungen, an die Umweltqualität bis hin zur Gestaltung des Baugebietes stellen.
- Diese angestrebte spezielle Ausrichtung der Produktionsbetriebe soll durch eine entsprechende Forschung und Entwicklung ergänzt werden, um Synergieeffekte untereinander zu nutzen.
- 89 Der Gewerbe- und Industriepark soll insbesondere der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die eine umweltgerechte und CO₂-neutrale Produktion als zukünftigen Anspruch sehen.
- 90 Damit soll das Gebiet zu einer Art „Grüner Industrie-, Gewerbe- und Technologiepark“ werden, der ressourcenschonend und energieautark, soweit wie möglich, auf der Basis der Nutzung von am Standort erzeugter regenerativer Energien arbeitet.
- 91 Auch der Transport der Waren und Produktionsmittel soll auf der Basis erneuerbarer Energie erfolgen. Diesen Umweltansprüchen entsprechend wird auf eine weitgehende Verlagerung des Gütertransports auf die Schiene orientiert.
- 92 Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept und im Rahmen energetischer Nachhaltigkeit ist es für die Gewinnung regenerativer Energie notwendig, zur Eigenversorgung mit

„Grünem Strom“, neben der an Gebäude gebundenen Nutzung von Sonnenenergie, auch einzelne Flächen für entsprechende Freiflächen-PV-Anlagen bereitzustellen.

Daneben sollen weitere Möglichkeiten zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie bis hin zur Erzeugung von „Grünem Wasserstoff“ geschaffen werden.

93 Die Entwicklung eines weiteren von der gewerblichen Produktion am Standort unabhängigen Freiflächen-Solarparks wird ausdrücklich ausgeschlossen. Der ehemalige Flugplatz soll sich nicht zu einem Standort nur für die Energieproduktion entwickeln.

94 Innerhalb des Geltungsbereichs soll, den Entwicklungszielen des Vorhabenträgers entsprechend, ein Projekt entstehen, welches sich vorrangig zukunftsweisenden Technologien und Branchen widmet. Dabei geht es um eine nachhaltige Herstellung bzw. der Verarbeitung von entsprechenden umweltgerechten Produkten.

Branchen

95 Allerdings sollen andere Branchen, wie z. B. Betriebe der Logistikbranche, im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

96 Die Energieerzeugung wird sich auf den Bedarf des Industrie- und Gewerbeparks beschränken.

97 Es sollen nach den vorliegenden Konzepten des Vorhabenträgers vor allem Produktionshallen entstehen. Teile des Gebietes sollen auch für Betriebe der Logistikbranche mit entsprechenden Freiflächen reserviert werden.

Bebauung

Ergänzend dazu soll auf Teilflächen auch der Bau von maximal viergeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden ebenfalls möglich sein.

5.2 Art der Nutzung

98 Das Plangebiet wird, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu reduzieren, räumlich in Bereiche (Teilflächen) eingeteilt, die einen unterschiedlichen Gebietscharakter aufweisen sollen. Dabei geht es einerseits um die Funktion der jeweiligen Fläche als auch um den Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit.

Gliederung

Unternehmen mit vergleichbaren Ansprüchen bzw. Auswirkungen werden im Gebiet an geeigneten Stellen konzentriert.

99 Insbesondere geht es darum zu gewährleisten, tatsächlich vorwiegend Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes mit einem angemessenen Angebot an Arbeitsplätzen am Standort ihren Platz finden.

100 Das bedeutet auch, dass solche Arten von Gewerbebetrieben, die nicht dem produzierenden bzw. verarbeitenden Sektor zuzuordnen sind, nur mit einem untergeordneten Anteil im B-Plan-Gebiet ihren Standort finden können.

101 Der Großteil des Standortes wird für den Entwicklungszielen entsprechend produzierenden oder verarbeitenden Betrieben vorbehalten sein.

102 Lediglich der Teilbereich des Plangebietes, der sich an die Flugplatzstraße anschließt, soll für Dienstleister, Versorgungsbetriebe, Verwaltungen, Forschung und Entwicklung u. ä. ergänzende Nutzungen, reserviert werden. Solche sind relativ störempfindlich und können deshalb das verarbeitende Gewerbe verdrängen.

Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für die Bevölkerung sollen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Derartige Nutzungen sollen, soweit das möglich ist, in der Gemeinde weiterhin bevölkerungsnah untergebracht werden.

103 Zusätzlich wird auf dem Teil des Plangebietes, der mit dem Bahnanschluss in Verbindung steht, durchaus auf Betriebe der Logistikbranche orientiert. Auch diese sollen natürlich „umweltgerecht“ orientiert sein.

104 Nicht auf eine nachhaltige umweltgerechte Produktion und Verarbeitung orientierte Betriebe sollen den Entwicklungszielen entsprechend im Plangebiet nur bedingt angesiedelt werden.

Aus diesen Zielen ergeben sich für den Standort auch Hinweise darauf, welche Arten von Betrieben und Anlagen das Gebiet nicht dominieren können.

105 Die Spanne reicht z. B. von der Intensivhaltung von Tieren, über Anlagen zum Lagern, Deponieren oder Verbrennen von Abfällen, bis hin zu Kraftwerken zur Erzeugung von Strom insbesondere durch Verbrennungsprozesse, die auf der Basis fossiler Stoffe basieren (mit Ausnahme solcher Anlagen zur Selbstversorgung).

106 Darüber hinaus sollen den Industrie- und Gewerbepark u. a. folgende Branchen nicht dominieren

- Handel
- Anlagen der Ver- und Entsorgung, Recyclingbetriebe
- Schrottplätze oder andere Betriebe, die erhebliche Flächen beanspruchen und nur wenige Arbeitsplätze bieten
- Baugewerbe

107 Es sollen sich hier auch keine Betriebe ansiedeln, die das Gebiet für anspruchsvolle Unternehmen unattraktiv machen. Betriebe und Anlagen, die das angestrebte Erscheinungsbild als „Grüner Industrie-, Gewerbe- und Technologiepark“ beeinträchtigen und ggfls. „trading-down-Effekten“ hervorrufen würden, sollen nicht zugelassen werden.

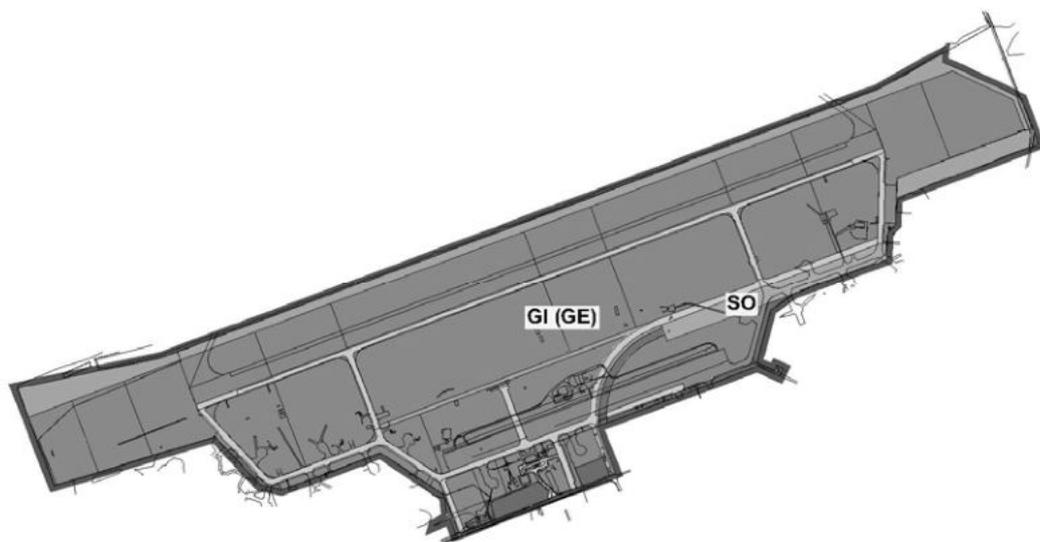
108 Ein Verdrängen von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes durch „zahlungskräftigere“ Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder Kfz-Handel ist mit Blick auf die Planungsziele ebenfalls auszuschließen.

109 Diesen Planungszielen entsprechend, wird das Baugebiet strukturiert.

110 Neben den Flächen, die für den Straßenverkehr bzw. für einen Bahnanschluss reserviert sind, neben Waldflächen im Süden und einem Grünstreifen im Norden sowie weiteren Grünflächen, wird der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereiches als Baugebiet genutzt. *Flächennutzung*

111 Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Industrie- bzw. teilweise als Gewerbegebiet (GI und GE) ausgewiesen. *Baugebiete*

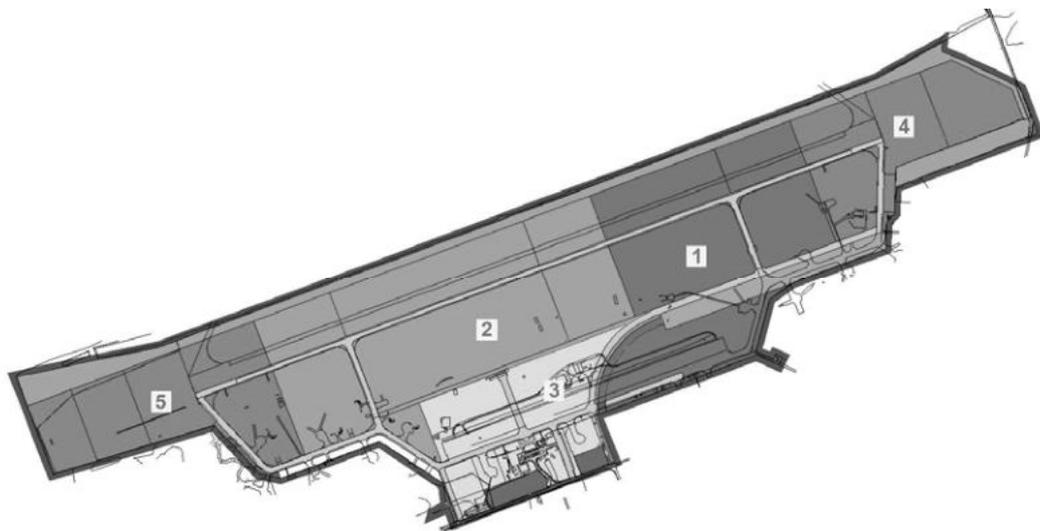
Der Bereich mit dem geplanten Anschluss an die Bahn wird entsprechend entwickelt.



Verteilung der Flächennutzungen

112 Den Baugebietsflächen im Planbereich werden unterschiedliche Funktionen zugeordnet.

Funktionen der Bauflächen



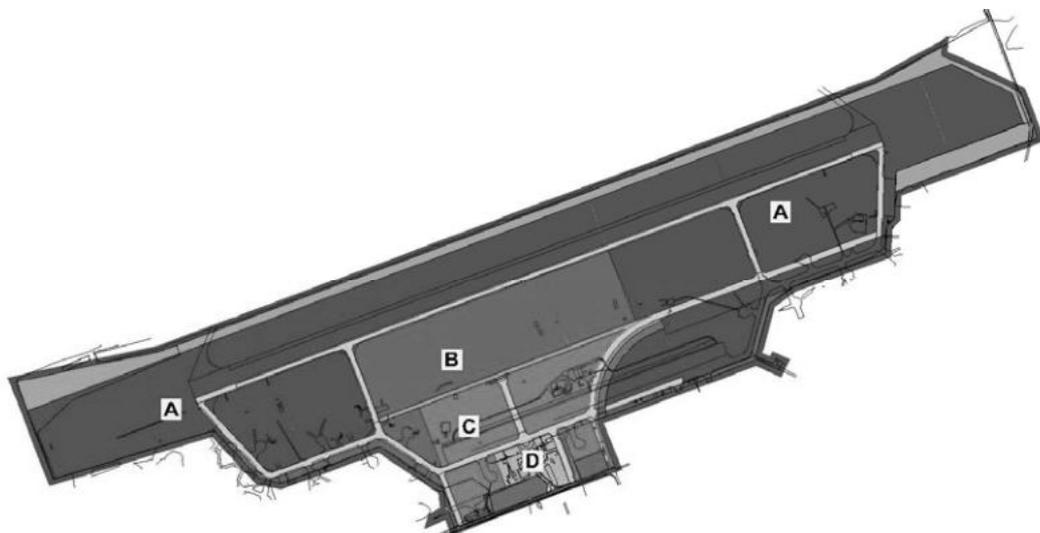
Verteilung der Funktionen

- 113 - 1. vorwiegend Ansiedlung von Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieben und / oder von sonstigen Gewerbebetrieben (z. B. der Logistikbranche u. ä.)
 - 2. vorwiegend Ansiedlung von Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieben
 - 3. vorwiegend Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben, Verwaltung, Forschung, Dienstleistung sowie Anlagen zur Versorgung der Arbeitnehmer und der Bevölkerung
 - 4. vorwiegend Ansiedlung von Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieben und / oder von Anlagen zur Energieerzeugung sowie von Betrieben der Lagerwirtschaft und / oder der Logistikbranche
 - 5. vorwiegend Ansiedlung von Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieben und / oder von Anlagen zur Energieerzeugung

Funktionszuordnung

- 114 Das Gebiet wird hinsichtlich des Störgrades bzw. der Störempfänglichkeit der Nutzungen strukturiert und in entsprechende Teilbereiche gegliedert.

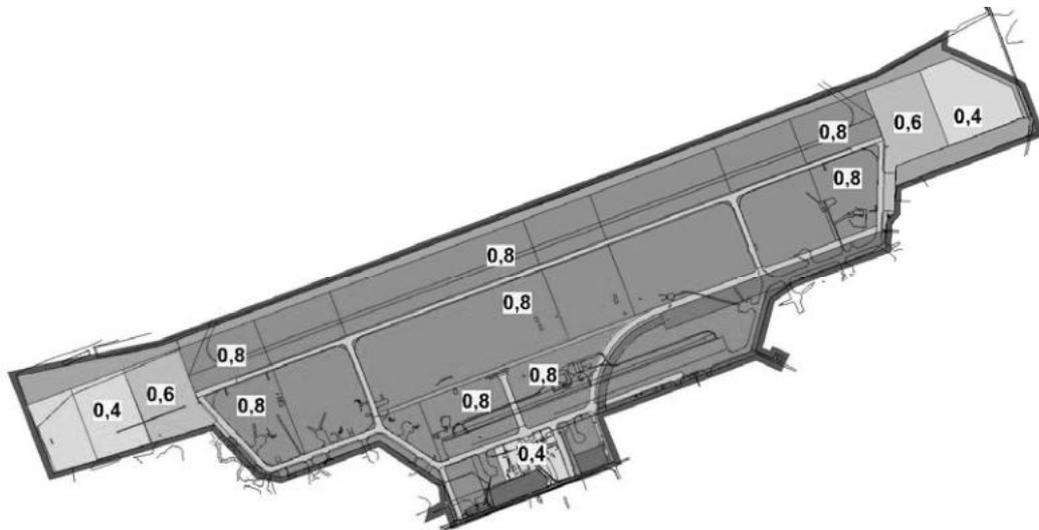
Störgrad
Störempfänglichkeit



Verteilung Störgrad
Störempfänglichkeit

- 115 - A erheblich belästigend
 - B belästigend
 - C nicht erheblich belästigend
 - D nicht wesentlich störend
- 116 In den Teilflächen, die mit „A“ gekennzeichnet sind, sollen weitgehend uneingeschränkt alle Arten von Betrieben unterkommen, die in ein GI-Gebiet gehören.
- 117 In den mit „B“ gekennzeichneten Flächen sollen sich vorrangig Industriebetriebe konzentrieren, die im Vergleich zur Fläche „A“ (wenn auch geringfügig) höhere Ansprüche an ihr Umfeld stellen bzw. die im Vergleich zur Kategorie „A“ geringere Störungen verursachen.
- 118 Auch die Flächen „C“ und „B“ werden hinsichtlich ihres Störgrades bzw. ihrer Störempfänglichkeit abgestuft. Sie sind entsprechend als GE-Gebiet ausgewiesen.

- 119 Mit den entsprechenden Regelungen wird auch innerhalb des Plangebietes der Trennungsgrundsatz umgesetzt.
- 120 Die Verteilung der Funktionen und des Störgrades sind wesentlich für die Modifikation des jeweiligen Nutzungskataloges gem. BauNVO. Gleichzeitig ist das Konzept die Basis für weitere Regelungen, die den Immissionsschutz betreffen.
- 121 Das Plangebiet wird auch hinsichtlich der Bebauungsdichte in sich modifiziert. Dabei geht es um die Höhe der baulichen Anlagen und insbesondere um den Überbauungsgrad bzw. den Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken.



Verteilung
Überbauungsgrad (GRZ)

- 122 Für den überwiegenden Teil des Industrie- und Gewerbegebietes wird der gem. BauNVO maximal zulässige Überbauungsgrad (GRZ 0,8) angestrebt.

Der Bereich soll als CO₂-freies Industriegebiet, teilweise mit eigener umweltgerechter Energieerzeugung entwickelt werden. Größere Anlagen zur Eigenerzeugung von Energie aus regenerierbaren Quellen sollen im Osten und im Westen untergebracht werden.

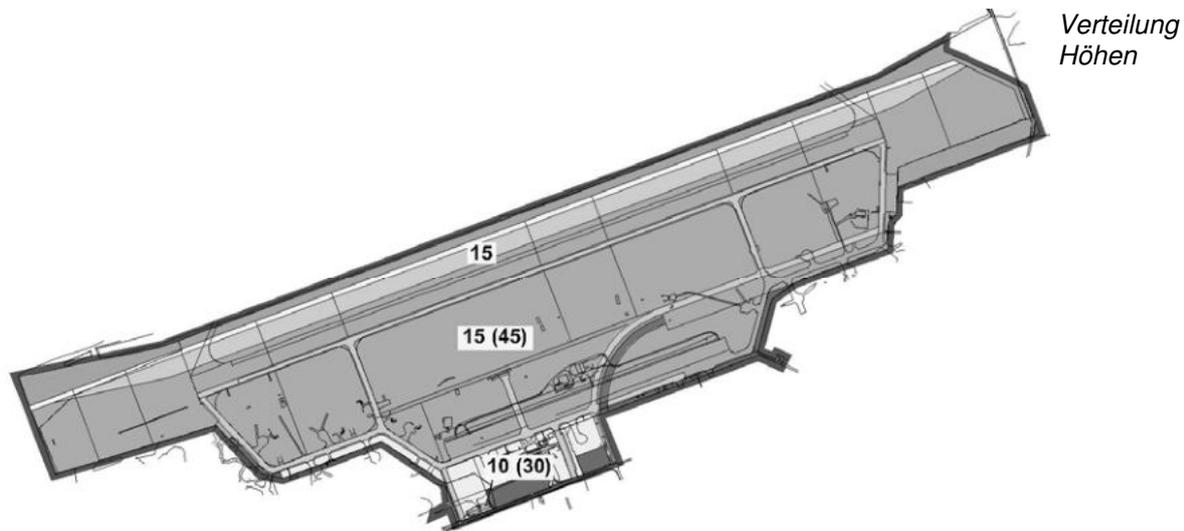
Gleichzeitig soll in diesen Randbereichen der Anteil an Grün- und Freiflächen am Baugrundstück größer sein, als in den zentralen Bereichen. Deshalb ist dort nur ein, für ein Industriegebiet, relativ geringer Überbauungsgrad vorgesehen.

- 123 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen wird mit einigen Ausnahmen im gesamten Gebiet einheitlich geregelt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (das sind im wesentlichen die Gebäude) beträgt für den Großteil der Grundstücke allgemein 15 m. *Dritte Dimension*

Im Süden wird auf den Gebäudebestand abgestellt. Maßgeblich ist das ehemalige Empfangsgebäude des Flugplatzes (Höhe rund 10 m).

Für kleinflächige schlanke bauliche Anlagen (das sind überwiegend technische Anlagen) sollen als Ausnahme größere Höhen zugelassen werden können.

In einem schmalen Streifen im Norden müssen die Höhen der dort zulässigen Nebenanlagen so festgelegt werden, dass der angrenzende Solarpark nicht durch Schatten beeinträchtigt werden kann.



- 124 Die Geländehöhen werden als Höhenbezug für die zulässigen Gebäuhöhen herangezogen. *Höhenbezug*

Im Detail bewegen sich die Geländehöhen in einem Rahmen von rund 73,7 m, ganz im Westen, bis zu 83,5 m im Osten. Daneben besteht ein relativ geringes Gefälle von Süden nach Norden.

Der Großteil der Geländehöhen liegt im Bereich zwischen 80 m und 83,5 m.

5.3 Erschließung

- 125 Zur Erschließung des Geländes werden größtenteils die vorhandenen befestigten Flächen des ehemaligen Flugplatzes (Rollbahnen, Start- und Landebahn, ...) genutzt, die an die öffentlich gewidmete Flugplatzstraße anbinden. Die Verkehrsfläche wird zweckentsprechend durch den Vorhabenträger als Privatstraßen ausgebaut. *Erschließung*
- 126 Der Bau eines Anschlussgleises für den Materialfluss ist ebenfalls Bestandteil der Planung und soll mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn zeitnah abgestimmt werden.
- 127 Es ist beabsichtigt, den Personennahverkehr für die Beschäftigten des Gewerbegebietes überwiegend mit der Bahn durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof Jänschwalde Ost abzuwickeln.
- 128 Soweit wie möglich, werden die anstehenden Netze der stadttechnischen Medien genutzt und bei Bedarf schrittweise erweitert. *Stadttechnik*
- Das betrifft insbesondere die Medien notwendigen Strom und Trinkwasser.
- 129 Das Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert bzw. einer Nutzung zugeführt. Dabei werden bei der Auslegung der Anlagen die zu erwartenden extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert. *Niederschlagswasser*
- Im vorliegenden Fall sollen dezentrale oder semizentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Ein Ableiten aus dem Baugebiet ist nicht vorgesehen.
- 130 Das anfallende Schmutzwasser wird zentral über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Im Gebiet wird schrittweise ein neues Netz errichtet. Bei Bedarf müssen ggfls. neue Systeme für das Ableiten in eine Kläranlage vorgesehen werden. *Schmutzwasser*
- 131 Die notwendigen Medien zur technischen Ver- und Entsorgung werden vorzugsweise in den entsprechenden Straßenräumen untergebracht.
- 132 Die Energieversorgung ist im Sinne der vorgesehenen CO₂-Neutralität ganzheitlich gedacht und umfasst die Strom- und Wärmeversorgung sowie die Bereitstellung von Mobilitätsanwendungen. Im Gebiet wird ein entsprechendes modernes lokales Energiesystem errichtet. *Umsetzung Energiekonzept*
- Eventuell überschüssige Energie soll in der Region verteilt und nutzbar gemacht werden. Bei Bedarf soll im Gegenzug erneuerbare Energie aus der Region bezogen werden.

6 Umweltkonzept

- 133 Das Vorhaben soll hohen Umweltansprüchen genügen. Gegenseitige Störungen der angesiedelten Nutzungen sollen reduziert werden. *Umweltkonzept*

Der Versiegelungsgrad soll soweit reduziert werden, wie das die Planaufgabe zulässt.

Sämtliche flachgeneigte Dachflächen sollen als extensive Grünflächen gestaltet werden. Zusätzlich können geeignete Fassadenflächen begrünt werden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit das möglich ist, innerhalb des ehemaligen Flugplatzgeländes eingeordnet.

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

- 134 Im Rahmen der Kompensation für die Nachnutzung ehemaligen Flugplatzes zum Industrie- und Gewerbepark ist eine so genannte „Komplexe Kompensation“ im Nahbereich der Eingriffsfläche in den Laszinswiesen vorgesehen. *Ausgleichskonzept*

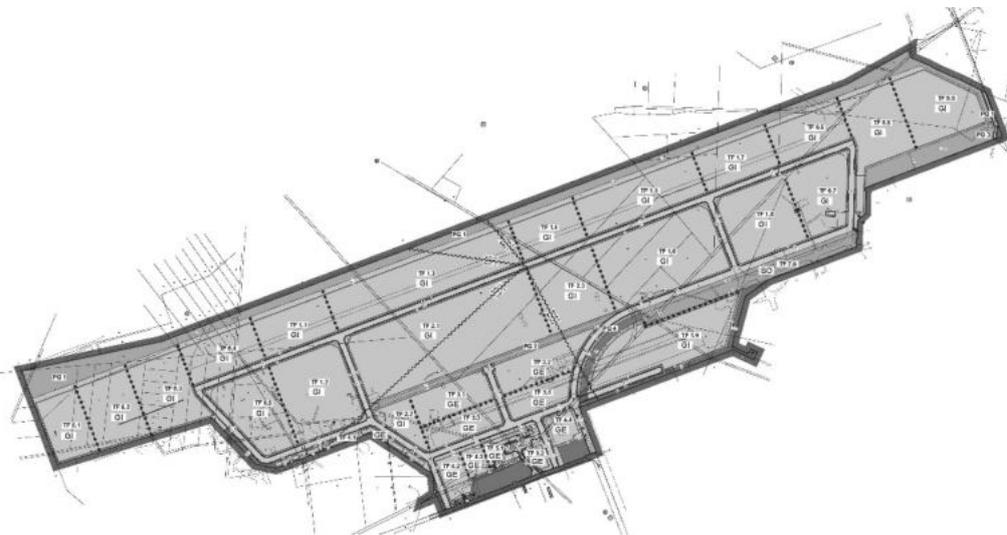
Diese umfasst sowohl die Maßnahmen, die aus Gründen des besonderen Artenschutzes als auch solche, die zum regulären Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

- 135 Zentrales Element ist der nicht mehr in Betrieb befindliche ehemalige Bahndamm Peitz-Preilack.

Die Anpflanzungen von Nadelbäumen werden zugunsten von Trockenrasen und niedrigen Sträuchern zurückgebaut. Der Bestand an Laubbäumen bleibt weitgehend erhalten.

Die umgebenden Acker- und Grünlandflächen werden soweit möglich in das Konzept einbezogen und extensiviert.

7 Rechtsverbindliche Festsetzungen



Planzeichnung

7.1 Geltungsbereich

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

- 137 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.

- 138 Die Waldflächen, die im Westen angrenzen, betreffen folgende Flurstücke in der Gemarkung Jänschwalde. *Präzisierung Grenze im Westen*

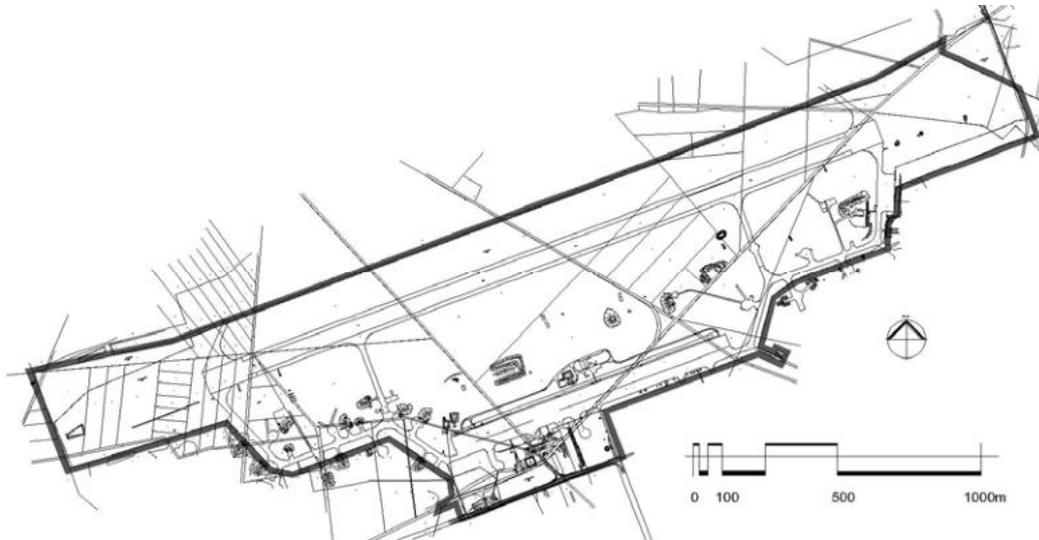
- Flur 5 Flurstücke 74, 80, 79, 78, 77, 76 und 75
- Flur 6 Flurstück 130

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

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

*Präzisierung
Grenze im Süden*

Geltungsbereich



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

Katastergrenzen

Maße hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

7.2 Flächennutzung

141 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

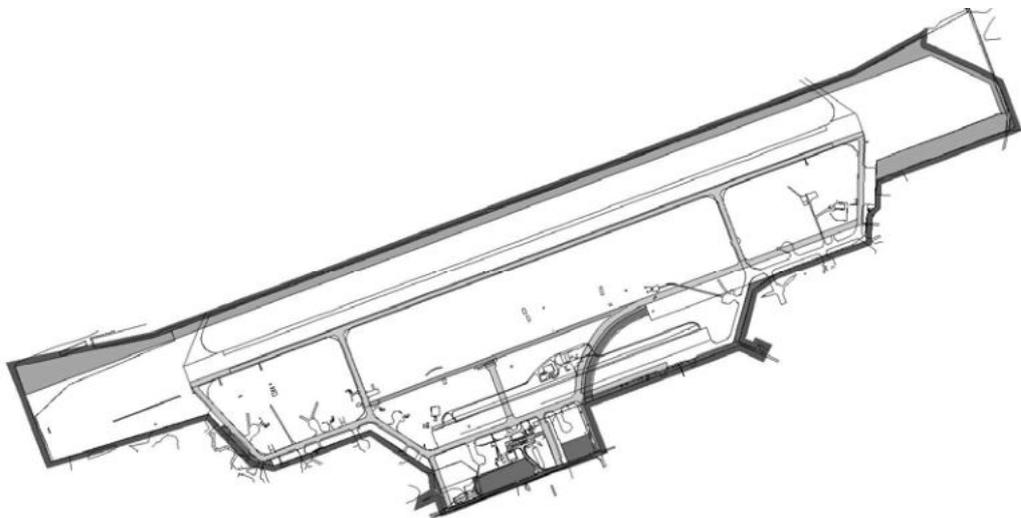
Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen
- Grünfläche
- Flächen für Wald
- Geplante Flächen für die Bahn (Vermerk)

7.3 Verkehrsflächen

142 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.

Verkehrsflächen



7.3.1 Straßenverkehrsfläche

- 143 Der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Erschließung ist ausgehend von der im Süden unmittelbar angrenzenden Flugplatzstraße gewährleistet. *Öffentliche Erschließung gewährleistet*
- 144 Die verkehrliche Erschließung von Baugrundstücken im Innern des Baugebietes wird über neu zu bildende private Straßenverkehrsflächen (PV) gewährleistet. *Private Straßenverkehrsfläche*
- 145 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 den privaten Betreiber dauerhaft gesichert. Der Zugang zum Industrie- und Gewerbepark wird kontrolliert.
- Nur ein begrenzter Personenkreis, nämlich Arbeitnehmer, Kunden, Lieferanten u. dgl. sollen Zugang haben. Die allgemeine Öffentlichkeit bleibt aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.
- 146 Die Lage dieser Verkehrsflächen orientiert sich im Wesentlichen an den bestehenden ehemaligen Rollbahnen u. dgl. *Lage der Verkehrsflächen*
- 147 Durch diese Aufteilung entstehen für ein Industrie- und Gewerbegebiet hinreichend große Teilflächen bzw. Baufelder, auf denen Baugrundstücke gebildet werden können.
- 148 In den Fällen, in denen die Lage der Straßenfläche nicht durch die bestehenden baulichen Anlagen klar vorgegeben ist, wird die Dimension im B-Plan vermassst. *Vermaßung der Lage und Dimension*
- Die Dimension der entsprechenden Straßenräume (d. h. die Grundstücksbreiten) ist im Plangebiet mit einer Ausnahme mit einer Breite von 21,5 m festgesetzt.
- 149 Die öffentlichen 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 öffentlichen Straßengrundstück.
- Im B-Plan wird also (nur) das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.
- 150 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn bzw. Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden u dgl.) regelt der B-Plan nicht. *Gestaltung Straßenraum*
- 151 Die Dimensionierung der Verkehrsgrundstücke berücksichtigt die Anforderungen an den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr.
- 152 Im vorliegenden Fall ist, da der Straßenraum bereits voll überbaut ist, nicht das Unterbringen der erforderlichen Trassen für die stadttechnischen Medien im Untergrund problemlos möglich. Es sind ggfls. zusätzliche Trassenstreifen angrenzend an die befestigten Flächen außerhalb der Straßenräume erforderlich.
- 153 Teilweise befinden sich die bestehenden befestigten Flächen außerhalb der Verkehrsflächen, weil diese z. B. im Bestand breiter sind.
- Diese Flächen können dann den angrenzenden Baugrundstücken zugerechnet werden.

7.3.2 Bahntrasse

- 154 Das Entwicklungskonzept sieht auch die Option für einen neuen Bahnanschluss des Standortes vor. *Bahntrasse Fachplanung*
- Das Festsetzen der Trasse für die Bahn ist im Rahmen eines B-Planes nicht möglich. Die Planung fällt unter das Fachplanungsrecht und muss deshalb in einem separaten Verfahren durchgeführt werden.
- 155 Die vorgesehene Trasse wird aber im B-Plan lagemäßig und von der Breite her, z. B. bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet.
- 156 Der Freihaltebereich für die in Aussicht genommene Fachplanung für die Trassenführung wird im B-Plan vermerkt. *Bahntrasse als Vermerk*

7.4 Art der baulichen Nutzung

- 157 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.

7.4.1 Vorbemerkungen GI / GE

- 158 Den Planungszielen entsprechend sollen im Gebiet vorrangig Industriebetriebe angesiedelt werden. Im Nahbereich sind keine Wohn- oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden, auf die Rücksicht zu nehmen wäre. *Planungsziele*
- 159 Demnach werden Betriebe und Anlagen mit durchaus unterschiedlichen Standortansprüchen, Störpotenzial und Schutzansprüchen im Plangebiet einzuordnen sein. Die Spanne bewegt sich von „nicht wesentlich störend“ bis hin zu solchen Nutzungen, die „erheblich belästigen“ können.
- 160 Nutzungen, Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Eigenschaften und Standortanforderungen sollen zusammengefasst werden. Deshalb ist eine Strukturierung des Plangebietes erforderlich. Auf diese Weise lassen sich gegenseitige Beeinträchtigungen reduzieren.
- 161 Die entsprechenden Teilflächen werden sich graduell dadurch unterscheiden, dass die eher störenden Nutzungen am östlichen bzw. westlichen Rand konzentriert werden. Im zentralen Bereich bzw. im Süden werden die weniger störenden Betriebe eingeordnet.
- 162 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.
- 163 Der Großteil des Plangebietes wird als Industriegebiet (GI-Gebiet) nach § 9 BauNVO festgesetzt. *Festsetzung GI-Gebiet*
- 164 Ein Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Im GI-Gebiet sind vorrangig Betriebe anzusiedeln, die erheblich belästigen. In einem Industriegebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zulässig, als in GE-Gebieten.
- 165 Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt oder mit einem erheblichen Gefährdungspotenzial sind selbst in Industriegebieten nicht zulassungsfähig.
- 166 Die entsprechenden in anderen Baugebieten unzulässigen erheblich belästigenden Betriebe müssen in einem GI-Gebiet überwiegen, was die Ansiedlung weniger störender nicht grundsätzlich ausschließt.
- 167 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.
- 168 Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störepfindlicher Nutzungen in ihrem Umfeld wehren.
- 169 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.
- 170 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.

- 171 Das GI-Gebiet wird auf den Teilflächen verortet, die die größte Entfernung zu den im Gebiet auch anzusiedelnden eher störanfälligen bzw. empfindlichen Nutzungen aufweisen.
- 172 Für den Dienstleistungssektor bis hin zu Technologie orientierten und vergleichbaren eher stöempfindlichen Unternehmen werden einige Teilflächen 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.
- 173 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.
- 174 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 zulässigen Nutzungen, nämlich Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 175 Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich erfolgreich gegen die Ansiedlung besonders stöempfindlicher Nutzungen (z. B. von Wohnungen) aber auch gegen Nutzungen, die wegen ihrer über die zulässige Störung in Gewerbegebieten hinaus gehenden Störintensität oder einer sonstigen Unverträglichkeit in GE-Gebieten unzulässig sind, wehren.
- 176 Ein Gewerbegebiet wird häufig der Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben dienen. Allerdings sind großflächige Betriebe in einem GE-Gebiet nicht ausgeschlossen.
- 177 Damit entspricht ein GE-Gebiet im Prinzip teilweise dem, was der Plangeber mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.
- 178 Für das GE-Gebiet sind die Baufelder im Süden am Zugang zum Baugebiet reserviert.
- 179 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 Baugebiet 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.
- 180 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.
- 181 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*
- 182 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
- 183 Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen.

- 184 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.
- 185 Ein Teil der Teilflächen unterscheidet sich nur durch die Festsetzung des Höhenbezuges (HB).
- 186 Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und sonstigen Nutzflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knötchenlinie“)** voneinander abgegrenzt.
- 187 Die TF sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen, gegebenenfalls unter Beachtung des jeweiligen Baugebietstyps, 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, ...**

Bildung von Teilflächen (TF)



Verteilung der Teilflächen

- 188 Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, jeweils in einer so genannten **Nutzungsschablone** zusammengefasst.
- 189 Neben Art und Maß der Nutzung sind ggfls. auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

Nutzungsschablonen

7.4.2 Industriegebiet

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

7.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog GI

Für die Teilflächen, die als Industriegebiet festgesetzt sind, sind tiefer gehende Regelungen erforderlich.

- 191 In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind.
- 192 Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO
- 193 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 BauNVO Abs. 2 umfassen lediglich zwei Anstriche: in Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser Lagerplätze und Öffentliche Betriebe und in Nr. 2 Tankstellen.
- Nachfolgend werden diese Nutzungen detaillierter betrachtet.
- 194 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.
- 195 Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GI-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten

Differenzierung Nutzungskatalog

Rechtsgrundlage

Gewerbebetriebe aller Art

Planungszielen gerecht zu werden und den produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben den Vorrang im Plangebiet einzuräumen.

196 Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen.

197 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*

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

Nicht unter diese Kategorie fallen entsprechende Nebenanlagen, wenn sie sich in einem räumlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb befinden.

199 Nicht unter diese Kategorie fallen entsprechende Nebenanlagen, wenn sie sich in einem räumlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb befinden. Lagerhaltungen, auch im Freien, die dem jeweiligen Hauptzweck untergeordnet sind gelten als Nebenanlage. Solche sind also natürlich zulässig, soweit im B-Plan keine Einschränkungen zu Nebenanlagen getroffen sind.

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

201 Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze beanspruchen allgemein eine große Grundstücksfläche und bieten dabei nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen.

202 Bei der Nutzungsart handelt es sich nicht um produzierende bzw. verarbeitende Betriebe, die im Gebiet vorrangig angesiedelt werden sollen.

Lagerhäuser bzw. Lagerplätze können auf den Teilflächen im Osten des Baugebietes, die logistischen Zwecken im Zusammenhang mit dem Bahnanschluss dienen sollen, ohne Einschränkungen zugelassen werden.

In den übrigen Teilflächen des GI-Gebietes werden sie nur als Ausnahme bzw. in Teilen gar nicht zugelassen.

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

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

204 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.

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

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

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.

206 Auf den Teilflächen, die uneingeschränkt als Industriegebiet festgesetzt sind, sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen größtenteils unzulässig. Die entsprechenden Nutzungen sind, verglichen mit einem „normalen“ Gewerbebetrieb, relativ stöempfindlich. *Ausnahmen
§ 9 Abs. 3 BauNVO*

207 Auf den zentralen GI-Flächen im Umfeld, im Umfeld der als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen, können allerdings Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden. Auf diesen Teilflächen ist der zulässige Störgrad gegenüber den übrigen GI-Flächen reduziert.

7.4.2.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen

208 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 1.1-1.4 2.1-2.3			TF 1.5-1.9			TF 6.1-6.5			TF 6.6-6.9		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art *	x		x			x			x			x		
Lagerhäuser	x			x		x				x		x		
Lagerplätze	x				x	x				x			x	
Öffentliche Betriebe	x		x			x			x			x		
Tankstellen	x		x			x			x			x		
Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO		x			x			x			x			x
Anlagen für kirchliche Zwecke		x			x			x			x			x
Anlagen für kulturelle Zwecke		x			x			x			x			x
Anlagen für soziale Zwecke		x		x				x			x			x
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		x			x			x			x			x
Anlagen für sportliche Zwecke		x		x				x			x			x

* bei „Gewerbebetrieben aller Art“ Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

209 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 - TF 1.4 und TF 2.1 - TF 2.3 sind Lagerhäuser nur als Ausnahme zulässig. Lagerplätze, Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

2. Innerhalb der Teilflächen TF 1.5 - TF 1.9 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

3. Innerhalb der Teilflächen TF 6.1 – 6.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze, sowie Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

4. Innerhalb der Teilflächen TF 6.6 – TF 6.9 sind 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)

Textfestsetzung

7.4.3 Gewerbegebiet

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

7.4.3.1 Modifizierung Nutzungskatalog GE

Für die Teilflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, sind wie auf den übrigen Teilflächen, tiefer gehende Regelungen erforderlich.

- 211 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. *Modifikation Nutzungskatalog*
- 212 Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO *Rechtsgrundlage*
- 213 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. *Gewerbebetriebe aller Art*
- 214 Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GE-Gebietes grundsätzlich zulässig sein.
Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden. Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen.
- 215 Der Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze ist für das GI-Gebiet bereits erläutert worden. *Lagerhäuser und Lagerplätze*
- 216 Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.
- 217 Lagerhäuser werden nur als Ausnahme in einigen Teilen des GE-Gebietes zugelassen. 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.
- 218 Die Nutzungsart „Öffentliche Betriebe“ ist ebenfalls bereits erläutert. *Öffentliche Betriebe*
- 219 Die Anforderungen an Öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.
- 220 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese Nutzungen sollen sich im Plangebiet auf das GE-Gebiet konzentrieren. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
Tankstellen
- 221 Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, werden im Süden konzentriert. *Anlagen für sportliche Zwecke*
Ausschluss Fickert Fieseler S. 622
- 222 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.
- 223 Anlagen für sportliche Zwecke werden im GE-Gebiet allgemein zugelassen. Auf Teilflächen sollen sie nur eingeschränkt zulässig sein, da sie stören können. *Entscheidung*
- 224 Auf den Teilflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschiedlich behandelt. *Ausnahmen § 8 Abs. 3 BauNVO*
- 225 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und *Wohnungen für einen besonderen Personenkreis*

- Baumasse untergeordnet können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.
- Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen.
- 226 Auf Grund der Planungsziele können derartige Wohnungen nur als Ausnahme im Teil des Gebietes untergebracht werden, der relativ geringen Störungen ausgesetzt ist. Auf den übrigen Teilflächen werden sie ausgeschlossen. *Entscheidung*
- 227 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Schwier S.100
- 228 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig. Abgrenzung zu Gewerbe
- 229 Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter 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 Bildungseinrichtungen in diese Kategorie.
- 230 Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. *Anlagen für kulturelle Zwecke*
- 231 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).
- 232 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*
- 233 Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.
- 234 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein kleinflächig und passen nur bedingt in das Konzept für den gesamten Standort. *Entscheidung*
Differenzierung?
- 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, nur als Ausnahme zulässig.
- 235 Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, ... sind infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben. *Vergnügungsstätten*
- Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.
- Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht.
- 236 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 ausgesetzt ist.
- 7.4.3.1 Zusammenfassung zulässige Nutzungen GE**
- 237 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 3.1-3.4			TF 4.1-4.4			TF 5.1-5.2		
	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		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		X			X			X		
Tankstellen	X		X			X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X			X				X	
Wohnungen gem. § 8 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	
Vergnügungsstätten *		X			X			X			X

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

238 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.

5. Innerhalb der Teilflächen TF 3.1 - TF 3.4 sind Lagerhäuser nur als Ausnahme zulässig. Lagerplätze, Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Vergnügungsstätten sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

6. Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 - TF 4.4 sind Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind innerhalb der Teilflächen TF 4.1 und TF 4.3 - TF 4.4 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

7. Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 - TF 5.2 sind Anlagen für sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

7.4.4 Weitere Modifizierungen GI / GE

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

240 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 Modifizierungen hinsichtlich der spezifischen Bedürfnisse oder Eigenschaften der Gewerbebetriebe bzw. der Art der Gewerbebetriebe erforderlich sind.

- 241 Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 1 Abs. 4 BauNVO.
- 242 Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den folgenden Zielen
- Schutz der verschiedenen Arten von Betrieben voreinander, um innergebieltlichen Nachbarschaftsschutz zu sichern
 - Gebietsübergreifend Flächen außerhalb des Plangebietes zu schützen
 - die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur besser zu nutzen
 - Artverwandte und sich ergänzende Nutzungen zusammenfassen.
- 243 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 Geltungsbereich des B-Planes zugelassen werden.
- 244 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.
- 245 Die anzusiedelnden Betriebe sollen klar erkennen, welche Bedingungen sie erfüllen und bei der Genehmigung nachweisen müssen.
- 246 Dergleichen sind Störfallfragen in dieser Hinsicht relevant.

7.4.4.1 Differenzierung einzelner Nutzungsarten

- 247 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.
- 248 Auf Grund der Ziele der Planung ist es erforderlich für die Nutzungsarten
- Betriebe der Energieerzeugung
 - Handelsbetriebe
- detaillierte Regelungen zu treffen.
- 249 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus regenerierbaren Quellen können, wie auch andere Energieerzeugungsanlagen, ein Gewerbebetrieb sein, wenn sie unabhängig von ihrem Standort innerhalb eines Baugebietes die Energie mit einer gewerblichen Absicht verkaufen.
- 250 Da entsprechende gewerbliche Anlagen zur Stromerzeugung mit ihren Ansprüchen und Auswirkungen nicht dem speziellen Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, werden diese auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht allgemein zugelassen.
- Sie beanspruchen, wie z. B. Freiflächen-PV-Anlagen einerseits große Flächen und andererseits ist der Bedarf an Arbeitsplätzen relativ gering.
- 251 Das bedeutet, dass selbstständige von der Produktion bzw. der Verarbeitung von Produkten unabhängige gewerbliche Anlagen zur Energieerzeugung (wie z. B. Freiflächen-PV-Anlagen, raumbedeutsame Windenergieanlagen, u. dgl.) im Industrie- und Gewerbegebiet nicht ihren Platz finden können.
- 252 Die entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Energieerzeugung als selbstständiger Gewerbebetrieb bzw. als Hauptanlage im B-Plan-Gebiet lautet wie folgt.

Regelungen für sonstige gewerbliche Betriebe zur Energieerzeugung

- 8. Innerhalb der als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen des Plangebietes sind selbstständige vom Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Textfestsetzung

- 253 Das Plankonzept bzw. das energetische Konzept sehen allerdings vor, dass die Unternehmen im Industrie- und Gewerbegebiet mit lokal erzeugter „Grüner Energie“ versorgt werden.
Es ist daher vorgesehen, dass Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung im Plangebiet zulässig sind, soweit diese dem Gebiet dienen.
- 254 Die ausgeschlossene Nutzungsart (d. h. unabhängig vom Baugebiet betriebene gewerbliche Anlage zur Energieerzeugung) unterscheidet die sich von solchen, die als zulässige Nebenanlage unter § 14 Abs. 2 BauNVO fallen.
Entsprechende Anlage zur Energieerzeugung können als Nebenanlage auch in den als GI- bzw. GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen als Ausnahme zugelassen werden (Einzelheiten sind im entsprechenden Punkt „Nebenanlagen“ in der Begründung dargelegt).
- 255 Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie wären demnach ohne spezifische Regelungen im gesamten Baugebiet allgemein zulässig.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten dagegen grundsätzlich nicht zulässig.
- 256 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.
- 257 Allerdings sind Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs für die Arbeitskräfte im Industrie- und Gewerbegebiet durchaus sinnvoll.
Eine Ansiedlung darf aber den Bestand bestehender verbrauchernaher Betriebe bzw. zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in Nachbargemeinden nicht gefährden.
- 258 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.
- 259 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.
- 260 Auch Großhandelsbetriebe sollen den Standort nicht dominieren. Sie sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Solche werden im Osten des Baugebietes auf den Teilflächen zugelassen, die eine Möglichkeit für einen Bahnanschluss bieten.
- 261 Eine Direktvermarktung von Produkten, die tatsächlich vor Ort hergestellt werden (Werksverkauf, Annexhandel), kann für den Herstellerbetrieb von großem Vorteil sein.
Da der Werksverkauf in der Regel der Hauptnutzung (Produktion) untergeordnet ist, handelt es sich bei derartigen Einrichtungen allgemein um eine Nebenanlage, die im Gebiet zulässig ist.
9. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 - TF 1.9, TF 2.1 - TF 2.3, TF 3.1 - TF 3.4, Teilfläche TF 4.1 sowie in den Teilflächen TF 6.1 – TF 6.9 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig; innerhalb der Teilflächen TF 4.2, TF 5.1 und TF 5.2 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
10. Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment sind, außer in den Teilflächen TF 6.1, 6.2 und 6.9, innerhalb des gesamten Baugebietes als Ausnahme zulässig; innerhalb der Teilflächen TF 6.1, 6.2 und 6.9 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
11. Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.3, TF 3.1 bis TF 3.4 sowie in der Teilfläche TF 4.2 nur als Ausnahme zulässig; innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sowie TF 6.1, 6.2 und 6.9 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Erforderliche Ausnahmeregelung

Regelung zu Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Großhandel

Werksverkauf zulässig

Textfestsetzung

Textfestsetzung

Textfestsetzung

- 262 Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment also nur innerhalb der Teilflächen TF 4.3 und TF 4.4.
- 263 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.

7.4.4.2 Regelung zu empfindlichen Nutzungsarten

- 264 Eine Eigenschaft von Gewerbebetrieben ist ihre Empfindlichkeit gegenüber Störungen.
- 265 Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.
- 266 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.
- 267 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.
- 268 Die Zweckbestimmung des GI-Gebietes gebietet den Ausschluss derartiger störende Arten von Betrieben bzw. Anlagen auf Teilen des GI-Gebietes. Solche Nutzungen sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie können auf Teilflächen konzentriert werden.
- 269 Insbesondere trifft das auf folgende Kategorien von Betrieben und vergleichbare zu
- Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, ...)
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- 270 Ein Verzicht auf den Ausschluss erfolgt lediglich für die zentralen Teilflächen des GI-Gebietes sowie für die Flächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind. Auf dem Großteil des Industrie- und Gewerbeparks können empfindliche Betriebe nicht zugelassen werden.

12. 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 3.1 – TF 3.4, TF 4.2 – TF 4.4 sowie TF 5.1 und TF 5.2 allgemein zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 271 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.

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

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

7.4.4.3 Regelung zu störenden Nutzungsarten

- 274 Eine wesentliche Eigenschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben ist ihr Störpotenzial gegenüber ihrem Umfeld.
- 275 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.

- 276 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.
- 277 Das trifft auf die Teilflächen zu, die unmittelbar an die als GE-Gebiet festgesetzten Areale grenzen. Dort können erheblich belästigende Nutzungen nicht zugelassen werden.
Der Großteil des GI-Gebietes bleibt demnach weiterhin ohne entsprechende Einschränkungen.
- 278 Der zulässige Störgrad in den entsprechenden Teilflächen, die nördlich der als GE festgesetzten Teilflächen im GI-Gebiet liegen, wird aus Rücksicht auf die GE-Flächen reduziert. Nur als Ausnahme werden dort erheblich störende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen.

13. Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 - TF 2.3 sind erheblich belästigende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 279 Das bedeutet, dass innerhalb der entsprechenden Teilflächen z. B. Betriebe und Anlagen der und andere Betriebe, 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.
- 280 In den zentralen Bereichen des Gewerbegebietes 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.
- 281 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.
- 282 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.

14. Innerhalb der Teilflächen TF 5.1 und TF 5.2 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 283 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.
- 284 Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das GE-Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

7.4.4.4 Geräuschkontingentierung

- 285 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.

- 286 Hinsichtlich der Begrenzung der Auswirkungen von Schallimmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen will der B-Plan aber präzise Vorgaben bereithalten. Dafür ist die so genannte „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691 der geeignete Weg.
- 287 Im Rahmen einer Geräuschkontingentierung werden einzelnen Bauflächen unterschiedliche Emissionsraten für den Schall d. h. „Lärmkontingente“ in Form von maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegeln zugeordnet. Damit wird festgelegt, welchen Geräuschanteil zum Schutz empfindlicher Nutzungen eine einzelne Teilfläche im Plangebiet einhalten muss. *Geräuschkontingentierung*
- 288 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.
- 289 Die Kontingentierung berücksichtigt die Vorbelastungen von bereits bestehenden gewerblich genutzten bzw. von als Industrie- oder Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücken.
- 290 Der konkrete Umgang mit den Vorgaben und der Vollzug sind dann Sache der Vorhabenplanung bzw. -genehmigung.
- 291 Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen im B-Plan ist das vorliegende „Schalltechnische Gutachten – Gewerbelärmkontingentierung“. *Schalltechnisches Gutachten*
- 292 Die **Emissionskontingente (L_{EK,i})** bezogen auf die Teilflächen (TF) werden in der jeweiligen **Nutzungsschablone** festgeschrieben. Dabei wird zwischen dem Tag- und dem Nachtzeitraum unterschieden. *Emissionskontingente*

Teilflächen Emissionskontingent [dB(A)]

Teilflächen	Emissionskontingent [dB(A)]	
	L _{EK,i} tag	L _{EK,i} nacht
TF 1.1	67	49
TF 1.2	67	47
TF 1.3	67	48
TF 1.4	70	52
TF 1.5	69	52
TF 1.6	67	51
TF 1.7	69	53
TF 1.8	67	53
TF 1.9	65	52
TF 2.1	64	46
TF 2.2	65	49
TF 2.3	65	49
TF 3.1	61	50
TF 3.2	61	50
TF 3.3	61	50
TF 3.4	61	50
TF 4.1	61	49
TF 4.2	61	50
TF 4.3	61	50
TF 4.4	61	50
TF 5.1	61	45
TF 5.2	61	45
TF 6.1	57	45
TF 6.2	57	45
TF 6.3	60	55
TF 6.4	60	55
TF 6.5	60	53
TF 6.6	62	58
TF 6.7	62	59
TF 6.8	62	59
TF 6.9	59	59
TF 7.0	70	55

Der Umgang mit den Kontingenten wird durch Text wie folgt festgelegt.

15. Innerhalb der Teilflächen (TF) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der *Textfestsetzung*



Nutzungsschablone für die jeweilige TF angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

293 Es ist zu beachten, dass es sich um Emissionskontingente ($L_{EK,i}$) handelt, zu deren Ermittlung bei den Ausbreitungsberechnungen lediglich das Abstandsmaß berücksichtigt wird und keine weiteren Umstände, die zur Pegelminderung beitragen könnten.

Die tatsächlichen Schallemissionen eines Betriebes der im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens untersucht wird, können ggfls. (wesentlich) höher liegen, wenn Ausbreitungshindernisse (z. B. vorgelagerte Gebäude oder Schallschutzwände) eine Pegelsenkung am Immissionsort bewirken.

294 Das Baugebiet ist damit in Teilbereich mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Emissionskontingente als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Rechtsgrundlage

295 Da das richtungsunabhängige ermittelte Emissionskontingent hier durch einige besonders kritische Immissionsorte bestimmt wird, während an anderen Immissionsorten der Planwert nicht ausgeschöpft wird, werden über Richtungssektoren Zusatzkontingente für die weniger kritischen Bereiche angegeben.

Zusatzkontingente

Diese richtungsbezogenen Zusatzkontingente ermöglichen den Betrieben auf den jeweiligen Kontingentierungsflächen in eine bestimmte Richtung mehr emittieren zu können.

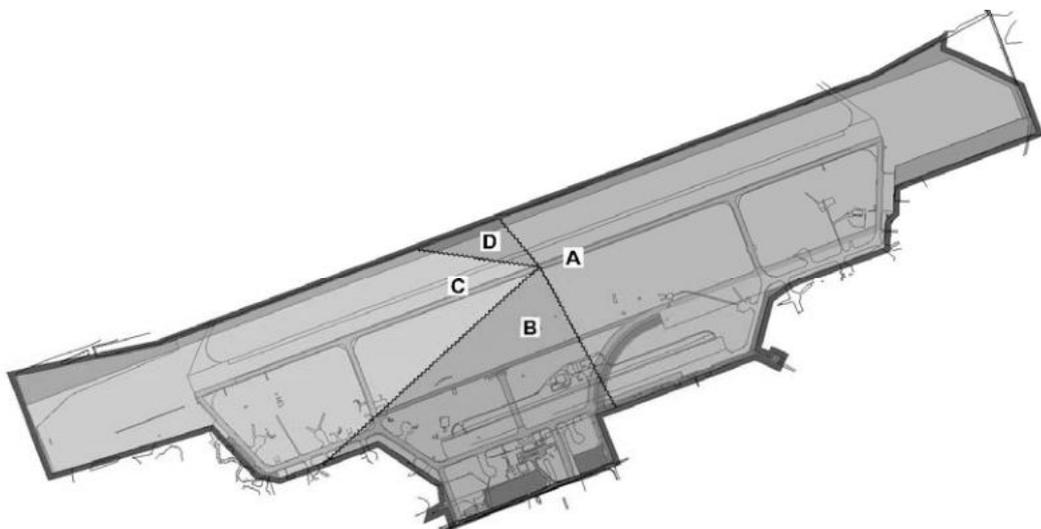
16. Für die innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und C liegenden Teilflächen (TF) darf das Emissionskontingent L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ wie folgt ersetzt werden.

Textfestsetzung

Richtungssektor	Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$)	
	$L_{EK,i}$ zus tags	$L_{EK,i}$ zus nachts
A	9 dB	6 dB
C	9 dB	9 dB

Für die beiden Richtungssektoren B und D sind keine Zusatzkontingente möglich.

Die Lage der **Richtungssektoren** ist in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV festgelegt und durch **Text** gekennzeichnet.



Übersicht Richtungssektoren

296 Der B-Plan muss im Fall der Festsetzung von Emissionskontingenten auch festlegen, wie die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für Vorhaben zu erfolgen hat.

Vorgaben für die Prüfung

17. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage im Genehmigungsverfahren erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

297 Ein Vorhaben, dem eine Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete

Anwendung im Genehmigungsverfahren

Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$ erfüllt.

- 298 Die Voraussetzungen für das Übernehmen der Ergebnisse der Schallkontingentierung in den B-Plan sind erfüllt. *Voraussetzungen erfüllt*

Die Zweckbestimmung des Baugebietes ist gewahrt.

Zweckbestimmung wird eingehalten

Gewerbe- und Industriebetriebe können die Vorgaben hinsichtlich der Schallemissionen erfüllen und sich im Baugebiet ansiedeln.

Die übrigen Immissionsarten erfordern immer noch die Festsetzung als GI- oder GE-Gebiet.

Die Einstufung der umgebenden Gebiete gem. BauNVO sowie die maßgeblichen Immissionsorte (IO), die als Referenzpunkt auf den zu schützenden externen Grundstücken herangezogen werden, wurden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde festgelegt.

Maßgebliche Immissionsorte

7.4.4.5 Störfallfragen

- 299 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.

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

Das sind im Grunde Betriebe und ihre Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe vorhanden oder vorgesehen sind.

- 301 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.

- 302 Allerdings sind die konkrete Lage und Beschaffenheit der entsprechenden Anlagen in der Phase Bebauungsplanung 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.

- 303 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 im Rahmen der Abwägung gegenüber anderen Belangen mit einem höheren Gewicht zurückgestellt werden.

- 304 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. z. B. um die Ortsteile Drewitz und Jänschwalde-Ost. *Ausgangssituation*

- 305 Im Bereich der ehemaligen Kaserne befindet sich innerhalb des dort aktuell bestehenden Waldes isoliert im Außenbereich als Einzelobjekt eine stationäre intensivpädagogische Einrichtung zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

- 306 Das Objekt wird zwar zu Wohnzwecken genutzt, es erfüllt wegen der Lage in einem Gewerbegebiet nicht die Kriterien eines Wohngebietes. Insofern ist 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.

- 307 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.

308 Sonstige externe schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden.

309 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.

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

Einschränkungen

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

Textfestsetzung

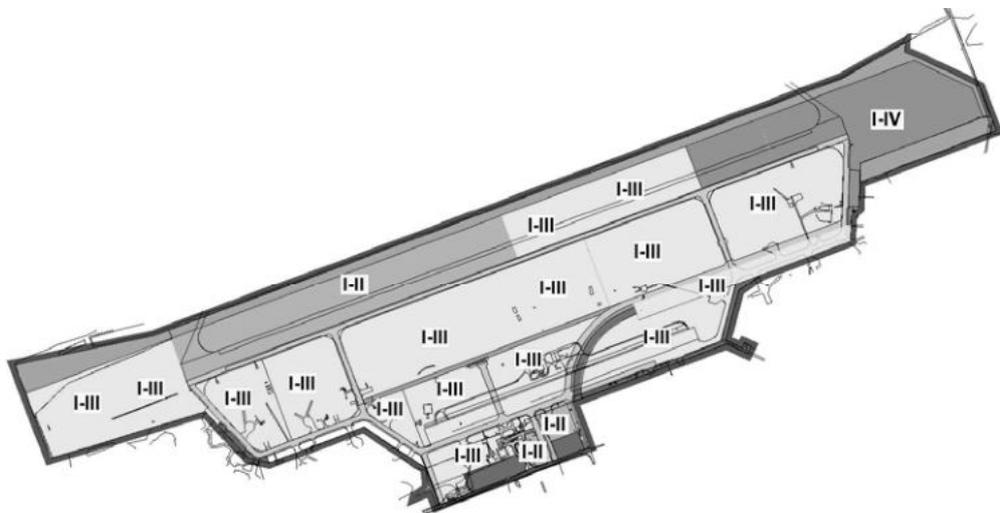
a) Anlagen der Abstandsklassen I bis IV auf den Teilflächen TF 1.7, 6.6, 6.8 und 6.9,

b) Anlagen der Abstandsklassen I bis II auf den Teilflächen TF 1.1, 1.3, 4.4, 5.2 und 6.4,

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 Störfallverordnung 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)

311 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“

312 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

19. 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

7.4.5 Sonstige Nutzungen im GI / GE

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

- 314 Stellplätze und Garagen sind in GI- und GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme. Stellplätze und Garagen
GI / GE
§ 124 BauNVO
- 315 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.
- 316 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.
- 317 Räume und Gebäude für freie Berufe können auf Grund der planerischen Zielstellungen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes nur eingeschränkt zugelassen werden. Textfestsetzung
20. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Teilflächen TF 3.3 und 3.4, TF 4.2 - 4.4 und der TF 5.1 und 5.2 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 2.2 sowie TF 3.1 und TF 3.2 sind sie nur als Ausnahme zulässig. (§ 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)
- 318 Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss bzw. für Ausnahmeregelungen finden sich in § 1 BauNVO. Rechtsgrundlage

7.4.6 Nebenanlagen

- 319 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allen Baugebieten, also auch in Industrie- und Gewerbegebieten, zulässig, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.
- 320 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)
 - 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).
- 321 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.
- 322 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 widersprechenallgemein zulässig.
- 323 Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 1 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des B-Planes.
- 324 Eine Nebenanlage nach Abs. 1 hat in Bezug auf den Hauptnutzungszweck des Grundstücks eine Hilfsfunktion und muss in ihrer Funktion, als auch räumlich-gegenständlich, der Hauptnutzung untergeordnet sein. Solche Nebenanlagen können auch nicht Bestandteil eines Hauptgebäudes sein.
- 325 Nebenanlagen nach Abs. 1 haben definitionsgemäß, ohne eine der Hauptanlage oder dem jeweiligen Baugebiet dienende Funktion, für sich alleine keine Berechtigung.
- 326 Sie sind nur zulässig, wenn die entsprechende Hauptnutzung bereits vorhanden oder zumindest genehmigt ist.

- 327 Die Bedingung, dass Nebenanlagen nach Abs. 1 der Eigenart des jeweiligen Gebietes nicht widersprechen dürfen bedeutet, dass von ihnen ausgehende Störungen, der Eigenart des jeweiligen Gebietes entsprechend, zumutbar sein müssen.
- 328 Die in Abs. 2 aufgeführten Anlagen können in einem Baugebiet unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. *Nebenanlage nach Abs. 2*
- 329 Eine Voraussetzung ist, dass im B-Plan dafür keine besonderen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB festgesetzt sind.
- 330 Der Katalog der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen ist abschließend.
- 331 Abs. 2 führt auch Anlagen für erneuerbare Energien an, soweit nicht Abs. 1 Anwendung findet. Damit wird sichergestellt, dass derartige Anlagen als Ausnahme zugelassen werden können, wenn sie nur teilweise der Versorgung des Gebietes dienen.
- 332 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können nur als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wobei „Art und Umfang“ der Ausnahme schon im Begriff „Nebenanlage“ enthalten sind. *Zulassung als Ausnahme*
- 333 Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 2 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des B-Planes, ohne dass dafür im B-Plan eine ausdrückliche Aussage im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.
- 334 Die Entscheidung über die Zulässigkeit fällt also unter das „pflichtgemäße Ermessen“ bei der Beurteilung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch die Genehmigungsbehörde. Dabei ist das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen. Die Grenze ergibt sich aus den Regelungen des § 15 BauNVO. Die Entscheidung der Genehmigungsbehörde kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden.
- 335 Die in Abs. 2 benannten Nebenanlagen müssen nicht, wie die nach § 14 Abs. 1 BauNVO, in Bezug auf die Hauptanlage generell „untergeordnet“ sein; sondern nur in Bezug auf eine Hauptanlage für die Ver- oder Entsorgung (z. B. ein Wasserwerk) funktionell (d. h. nicht auch räumlich-gegenständlich) untergeordnet sein.
- Eine Unterordnung (funktionell und räumlich-gegenständlich) unter das jeweilige Baugebiet ist nicht erforderlich.
- 336 Anlagen der technischen Infrastruktur „dienen den Baugebieten“ im Sinne der Regelungen des Abs. 2, wenn sie
- dem Gebiet, in dem sie errichtet werden
 - und auch mehreren anderen
- dienen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass sie nur „anderen Gebieten“ dienen.
- 337 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*
- 338 Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen in einem B-Plan sachlich oder räumlich eingeschränkt oder generell ausgeschlossen werden. *Regelungsmöglichkeiten*
- 339 Ein Ausschluss oder eine Beschränkung von Nebenanlagen, die unter Abs. 2 fallen, ist auf dieser Rechtsgrundlage allerdings nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht für das gesamte Grundstück.
- 340 Entsprechende Regelungen können aber auf der Grundlage von § 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO getroffen werden. Das ist deshalb zulässig, weil mit der Festsetzung eines Baugebietes nach den § 2 bis 11 BauNVO „automatisch“ die Regelungen des § 14 BauNVO Bestandteil diese Baugebietes werden. Somit unterfallen die Nebenanlagen auch den Regelungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO.
- 341 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können für Baugebiete nach den § 2 bis 9 BauGB alle oder einzelne „gesetzliche“ Ausnahmen allgemein zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
- 342 Nach § 1 Abs. 8 BauNVO können Festsetzungen nach den Abs. 4-7 sich auch auf Teile des Baugebietes beschränken.
- 343 Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können, wenn besondere städtebauliche Gründe bestehen, sich die entsprechenden Regelungen auch auf bestimmte Arten der Anlagen beziehen.

- 344 Maßgeblich dabei sind „aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabe sich ergebende spezielle Gründe“.
- 345 In Bezug auf die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO besteht nur für das spezielle Thema „Energieversorgung“ ein Regelungsbedarf; sonst sind keine Einschränkungen (z. B. für Werbeanlagen) im Plangebiet erforderlich. *Regelungsbedarf für Energieversorgung*
- 346 Rein gewerbliche Betriebe und Hauptanlagen zur Energieerzeugung, die keinen Bezug zum Baugebiet haben, unabhängig davon, welche Energiequellen genutzt werden, hat der B-Plan auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde im Gebiet bereits ausgeschlossen.
- 347 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO wird von diesen Festsetzungen nicht berührt.
- 348 Anlagen für die Energieversorgung, die unter § 14 Abs. 1 BauNVO fallen (wie PV-Dachanlagen, Kleinwindräder o. a.), sind allgemein zulässig.
- 349 Für sonstige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder von anderen Energie-Formen ist im Plangebiet kein spezielles Sondergebiet festgesetzt. Auch ist im Plangebiet keine entsprechende Fläche für Energieversorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 ausgewiesen.
- 350 Deshalb wären, ohne weitergehende Regelungen im B-Plan, auch Anlagen zur Energieversorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme im gesamten Baugebiet zulässig. Das gilt bei Anlagen für erneuerbare Energie auch für den Fall, dass sie nur teilweise der Versorgung des Baugebietes dienen.
- 351 Den Planungszielen entsprechend geht es im vorliegenden Fall nicht darum, die lokale Erzeugung von Energie im Baugebiet grundsätzlich auszuschließen. *Planungsziel Eigenversorgung im weitesten Sinn ermöglichen*
- Der Industrie- und Gewerbepark soll weitgehend CO₂-neutral arbeiten. Dieses Ziel betrifft insbesondere auch die Versorgung der Betriebe mit Energie.
- Es soll mit dem B-Plan allerdings sichergestellt werden, dass das Erzeugen von Energie nicht der Hauptzweck des Baugebietes wird.
- 352 Auf der einen Seite sollen entsprechende Anlagen, die CO₂ erzeugen, die also auf der Basis von Verbrennungsprozessen mit fossilen Brennstoffen arbeiten, im Baugebiet möglichst nicht angesiedelt werden, auch wenn sie „nur“ der Versorgung des Gebietes selbst dienen. *Förderung erneuerbare Energie*
- Im Gegensatz dazu sollen, als Alternative zu solchen konventionellen Lösungen, Anlagen für erneuerbare Energien, d. h. die Nutzung regenerierbarer Quellen für die Selbstversorgung des Industrie- und Gewerbegebietes, gefördert werden.
- 353 Unter den Begriff „Anlagen für erneuerbare Energien“ fallen neben Windenergie- und Solaranlagen auch Wasserkraft, Geothermie und Energie aus Biomasse.
- 354 Unter Beachtung der o. a. Prämissen ist zu prüfen, welche Regelungen für Nebenanlagen zur Energieerzeugung innerhalb der als GI-Gebiet oder als GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen erforderlich sind.
- 355 Hinsichtlich der Anlagen, die der Energieversorgung im Gebiet dienen, sind zur Durchsetzung der Planungsziele Regelungen im B-Plan erforderlich, die die „Erneuerbaren“ fördern. *Förderung Anlagen für erneuerbare Energie*
- Das Konzept sieht vor, dass sowohl im Osten als auch im Westen Anlagen für erneuerbare Energien Vorrang vor anderen Arten der Energiegewinnung bekommen sollen.
- Deshalb werden Anlagen für erneuerbare Energien nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den betreffenden Teilflächen nicht nur als Ausnahme, sondern allgemein zugelassen.
- 356 Im Gegenzug dazu werden dort alle Arten von Anlagen zur Energieerzeugung für die Versorgung des Gebietes, die auf der Basis von Verbrennungsprozessen von fossilen Brennstoffen oder von Abfällen arbeiten, nicht zugelassen. *Ausschluss Energieerzeugung auf Verbrennungsbasis*
- 357 Auf der Grundlage der Tatsache, dass die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 u. Abs. 2 BauNVO Bestandteil des jeweiligen Baugebietes werden und dass entsprechend die Regelungen des § 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO zur Differenzierung anwendbar sind (Einzelheiten siehe oben), ergibt sich die Möglichkeit, Anlagen zur Energieversorgung zielkonform wie folgt zu steuern.

21. Innerhalb der Teilflächen TF 6.1 – TF 6.5 und TF 6.6 – TF 6.9 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen allgemein zulässig. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus nicht-erneuerbaren Quellen sind innerhalb dieser Teilflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6, 8 u. 9 BauNVO)

Textfestsetzung

358 Für die restlichen Teilflächen des Baugebietes besteht kein besonderer Regelungsbedarf hinsichtlich der Anlagen für die Energieversorgung.

Alle Arten von Nebenanlagen zur Energieerzeugung können abhängig davon, ob sie unter den Abs. 1 oder 2 fallen, allgemein bzw. als Ausnahme zugelassen werden.

359 Auf den Ausschluss von Anlagen zur Energieerzeugung, die auf der Basis nicht-erneuerbarer Quellen (also auf Verbrennungsprozessen von fossilen Brennstoffen oder von Abfällen, wie z. B. Plastik der Recyclingindustrie als so genannter „Ersatzbrennstoff“) arbeiten, wird für diese Teilflächen verzichtet.

360 Auf Grund der Zweckbestimmung für das Industrie- und Gewerbegebiet werden solche Anlagen ohnehin nur im Einzelfall zulassungsfähig sein.

Im Bedarfsfall können sie auch auf der Basis des § 15 BauNVO abgelehnt werden.

361 Es ist also möglich, Verbrennungsanlagen auf der Grundlage von Biogas, Holz oder anderen entsprechenden regenerierbare Quellen für die Erzeugung von Strom, Wärme, Kälte oder anderen Energieformen im gesamten Baugebiet zu nutzen.

Natürlich können auch Freiflächen-PV-Anlagen, Anlagen zur Erzeugung von „grünem“ Wasserstoff, Anlagen zur Nutzung von Geothermie u. dgl. im Rahmen des durch § 14 gegebenen Rahmens zugelassen werden können.

Gefördert werden solche, die ja, wie Freiflächen-PV-Anlagen, flächenintensiv sein können und nur geringe Ansprüche an die verkehrliche Erschließung stellen, in den Randbereichen des Industrie- und Gewerbegebietes.

362 Solche Anlagen sind nach der Rechtsprechung auch zulässig, wenn sie nur teilweise der Versorgung des Gebietes dienen. Es ist also auch möglich in begrenztem Umfang „grüne“ Energie quasi zu exportieren.

7.4.7 Sonstiges Sondergebiet

363 Die vorgesehene Nutzung in Teilen des Plangebietes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen.

Sonstiges Sondergebiet

364 Die entsprechenden Flächen können als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

365 Im vorliegenden Fall betrifft das den Bereich, der für den Gleisanschluss und dessen funktionelle Anbindung bzw. Verflechtung an den Industrie- und Gewerbepark vorgesehen ist.

366 Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert ein SO allgemein.

Zweckbestimmung

Sie muss durch den Plangeber so klar bestimmt werden, dass die Entwicklungsrichtung des jeweiligen SO-Gebietes eindeutig festgelegt ist.

367 Auf der Grundlage der Zweckbestimmung ist dann jeweils die Art der zulässigen Nutzung zu bestimmen.

368 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

383 Der Katalog der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Arten von Sondergebieten ist nicht abschließend. Es können also weitere SO-Gebiete festgesetzt werden.

384 Für das Industrie- und Gewerbegebiet ist der Anschluss an das Gleisnetz geplant.

Damit soll die Voraussetzung zur schienengebundenen Anlieferung sowie zum Abtransport von Gütern und Rohstoffen sowie zur Umverteilung von Gütern im Gebiet geschaffen werden. Der Umschlagbahnhof soll allen Betrieben im Industrie- und Gewerbepark dienen und bei Bedarf darüber hinaus ausstrahlen.

385 Es soll eine Art halböffentliche „Schnittstelle“ zwischen den privaten Grundstücken des Industrie- und Gewerbeparks und dem öffentlichen Bahnanschluss entstehen, der einen eigenen Charakter als Dienstleister für das gesamte Gebiet und darüber hinaus erhält.



- 386 Auf den entsprechenden Flächen überwiegen Anlagen und Einrichtungen für Transport, Verkehr und Lagerung, die sich gegenseitig bedingen, ergänzen und in einem funktionellen Zusammenhang stehen. *Bahnlogistik*
- 387 Im vorliegenden Fall kommt für die entsprechende Fläche auf Grund der Ziele der Planung die Festsetzung als **SO Bahnlogistik** mit der Zeichenerklärung **Sonstiges Sondergebiet „Bahn-Logistikzentrum“** (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) in Frage. *Zweckbestimmung*
- 388 Die Zweckbestimmung wird im vorliegenden Fall durch eine Textfestsetzung näher bestimmt, da das entsprechende SO-Gebiet nicht ausschließlich für einen Gleisanschluss vorgesehen ist. *Textfestsetzung*
- 22. Das Sonstige Sondergebiet „Bahn-Logistikzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die für die Be- und Entladung von Gütern im Zusammenhang mit dem Bahntransport erforderlich sind. In diesem Zusammenhang dient das Sondergebiet auch der Zwischenlagerung von Gütern, sowie sonstigen Umschlags- und Verteilfunktionen sowohl aus dem Industrie- und Gewerbegebiet als auch aus der Region. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 389 Im Gebiet sollen, neben den notwendigen Gleisanlagen, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die für die den Güterumschlag an der Schnittstelle Straße – Schiene erforderlich sind. *Gebietscharakter*
- Dabei will das Bahn-Logistikzentrum nicht nur die Betriebe im Gebiet bedienen, sondern auch denen in der Region auf diese Weise helfen, dass mehr Güter umweltfreundlich mit der Bahn transportiert werden können. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur CO₂-Reduzierung auch für den Transport geleistet werden.
- 390 Hier sollen sich die Anlagen konzentrieren, die räumlich und funktionell in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gleisanschluss stehen. Die Nutzungen und Funktionen, die allgemein und im weitesten Sinne des Wortes unter dem Begriff „Logistik“ zusammengefasst werden, können nur begrenzt im SO-Gebiet untergebracht werden. So sind nur Zwischenlager für Waren und Materialien möglich. *Konzentration auf Gleisanschluss*
- 391 Der Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit des SO-Gebietes entspricht der eines Industriegebietes (GI). *Störgrad
Störempfindlichkeit*
- 392 Betriebe der Logistikbranche beanspruchen üblicherweise große Flächen, weil an die Anlagen häufig besondere Anforderungen gestellt werden. Die oft eingeschossigen Hallen nehmen große Grundflächen in Anspruch. Zudem sind Parkflächen für Pkw und Lkw erforderlich. *Abgrenzung zu sonstigen Logistikunternehmen*
- Sonderformen stellen Gefahrgut- und Kühllhallen dar, die besonderen baulichen Anforderungen genügen müssen und im Fall von Gefahrgutlagern deutlich größere Abstände zu „fremden“ Grundstücken aufweisen müssen.
- Solche großflächigen Betriebe und Anlagen können auf Grund der geringen Flächenausdehnung nicht im SO-Gebiet, aber in den angrenzenden Baugebietsflächen des GI-Gebietes untergebracht werden. Solche fallen unter den Begriff „Gewerbebetrieb“.
- 393 Die Festsetzungen zur Art der Nutzung umfassen den gesamten Katalog der in diesem SO-Gebiet konkret allgemein bzw. als Ausnahme zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. *Art der Nutzung*
- 23. Im „Sonstigen Sondergebiet Bahn-Logistikzentrum für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf“ sind, neben Gleisanlagen und Straßen, Anlagen zum Befördern von Gütern, wie z. B. Krananlagen, Förderbänder, Sauganlagen, Bagger, ... sowie Laderampen, Lagerplätze, Gebäude und Behälter zum Zwischenlagern von Gütern, Anlagen und Einrichtungen zum Messen und Prüfen und Gebäude für die Verwaltung des Bahn-Logistikzentrums allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 394 Zu beachten ist, dass der B-Plan für den Bau von Gleisanlagen kein Baurecht schaffen kann. Das ist dem Fachplanungsrecht vorbehalten. *Fachplanungsrecht*
- 395 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nach § 14 BauNVO auch in einem Sondergebiet zulässig, soweit der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. *Neben- und sonstige Anlagen*

- 396 Im vorliegenden Fall sind keine Gründe für spezielle Regelungen für Nebenanlagen im SO Bahn-Logistik erkennbar.
- 397 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nach § 12 BauNVO (zunächst) in allen Baugebieten, die die BauNVO kennt, zulässig.
- 398 Im vorliegenden Fall werden Stellplätze und Garagen im SO-Gebiet nur für den Bedarf aus der zugelassenen Nutzung
- 399 **24. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet Bahn-Logistikzentrum für den örtlichen und den überörtlichen Bedarf“ festgesetzten Fläche nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)** *Festsetzung*

7.5 Maß der baulichen Nutzung

- 400 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*
- 401 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 402 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 403 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*
- 404 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenzen*
- 405 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Insbesondere soll, auf der einen Seite, das Errichten von Hallen und sonstigen Gebäuden sowie von Industrieanlagen ermöglicht werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Energieversorgung auf der Basis regenerativer Energiequellen zu fördern. *Planungsziel*
- 406 Auf der anderen Seite soll den Planungszielen entsprechend, ein angemessen großer Anteil an Grün- und Freiflächen im Gebiet gesichert werden.

7.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 407 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*

7.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) GI / GE

- 408 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze 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.

- 409 Die Kennziffer GRZ ist maßgeblich für die mögliche tatsächliche Versiegelung der Baugrundstücksflächen und 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.
- 410 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.

- 411 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*
- 412 Im Gegenzug und unabhängig von den Regelungen für die Baugebietsflächen werden im Plangebiet Wald und Grünflächen erhalten.
- 413 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*
- 414 Die GRZ wird für die Teilflächen des Plangebietes, die als Industrie- bzw. als Gewerbegebiet festgesetzt sind, wie folgt geregelt. *Festsetzung GRZ GI / GE*
- | <u>Teilflächen GI/GE</u> | <u>GRZ</u> |
|--------------------------|------------|
| TF 1.1 bis 1.9 | 0,8 |
| TF 2.1 bis 2.3 | 0,8 |
| TF 3.1 bis 3.4 | 0,8 |
| TF 4.1 bis 4.4 | 0,8 |
| TF 5.1 bis 5.2 | 0,4 |
| TF 6.1 bis 6.2 | 0,4 |
| TF 6.3 | 0,6 |
| TF 6.4 bis 6.7 | 0,8 |
| TF 6.8 | 0,6 |
| TF 6.9 | 0,4 |
- 415 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.
- 416 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*
- 417 Innerhalb der Teilflächen TF 6.1, TF 6.2 und TF 6.9 sind für die Nutzung regenerierbarer Energiequellen, neben kleinflächigen Anlagen, auch großflächigere Freiflächen-PV-Anlagen nicht ausgeschlossen. *Ausnahmeregelung für Freiflächen-PV-Anlagen*
- Derartige Anlagen beeinträchtigen die Bodenfunktionen nur in geringem Umfang. Es soll daher im Interesse der Umwelt möglich sein, die Flächen optimal für diese Art der Energieerzeugung zu nutzen.
- Um dieses Ziel zu erreichen und um diese Art der Gewinnung von Strom nicht ungewollt zu behindern, sind entsprechende Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für Freiflächen-PV-Anlagen erforderlich.
- 418 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann der B-Plan von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Regelungen treffen. *Rechtsgrundlage*
- Nach § 16 Abs. 6 BauNVO können auch Ausnahmen formuliert werden.
- 419 Das Überschreiten der zulässigen GRZ durch Freiflächen-PV-Anlagen um den Faktor 0,2 führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens, da diese zu keiner Versiegelung führen.
- Bei einem ausreichenden Abstand der Module zum Boden ist die Belichtung unter den Solarmodulen gewährleistet, so dass auch ein Pflanzenwachstum möglich ist.
- Erhebliche Beeinträchtigung der Natur sind durch diese Abweichung von der Regel nicht zu erwarten.
- Die entsprechende Ausnahmeregelung lautet wie folgt.
- 25. Innerhalb der Teilflächen TF 6.1, TF 6.2 und TF 6.9 ist als Ausnahme für Freiflächen-PV-Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,2 zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Solarmodule und dem Boden mindestens 0,6 m beträgt. (§ 19 Abs. 4 u. § 16 Abs. 6 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 420 In der Festsetzung sind den Anforderungen des § 16 BauNVO gem. Art und Umfang der Abweichungen formuliert.

- 421 Die Fläche des Sondergebietes „Bahn-Logistikzentrum“ ist bereits teilweise überbaut. Zukünftig sind dort, neben bis zu vier Gleisen, Verkehrs- und Lager- und Abstellflächen erforderlich.
- Diese stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang und sind funktionell (z. B. durch Krananlagen) aneinander gebunden.
- Angrenzend befinden sich Verkehrsflächen zur inneren Erschließung. Im Süden grenzt die Fläche an den Geltungsbereich.
- Grünflächenanteile können auf Grund dieser Randbedingungen im Gebiet nicht freigehalten werden.
- Bahn-Logistik*
- 422 Da die Größe des verfügbaren Baugrundstücks begrenzt ist, ist es nicht möglich, den Anteil an Grünflächen zu erhöhen, ohne gleichzeitig die Funktion des Logistik-Zentrums zu beeinträchtigen, was die Attraktivität des Standortes deutlich einschränken und damit das Verlagern der Transporte von der Straße auf die Schiene, was ja ein wichtiges Planungsziel ist, erschweren würde.
- Städtebauliche Gründe*
- 423 Es ist erforderlich, die im § 17 BauNVO für SO-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zu überschreiten.
- Überschreitung Grenze § 19 BauNVO*
- Für das Sondergebiet wird die GRZ wie folgt bestimmt.
- 424

Teilfläche SO	GRZ
TF 7.0	1,0
- Festsetzung GRZ SO Bahn-Logistik*
- 425 Die BauNVO lässt in § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen ein Überschreiten der Obergrenzen zu, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“
- Rechtsgrundlage für Überschreitung*
- Diese Voraussetzungen können im vorliegenden Fall erfüllt werden.
- 426 Im Gegenzug werden östlich des Bereiches zusammenhängende Flächen als Grünflächen festgesetzt.
- Bedingungen erfüllt*
- Der Beitrag dieser Flächen für die Umwelt ist ungleich höher als kleinflächige, durch die Logistik-Prozesse noch nachteilig beeinflusste „grüne“ Splitterflächen im SO-Gebiet.
- Die Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, denn die nahe Grünfläche im Geltungsbereich als auch die derzeit bestehenden Waldflächen außerhalb und unmittelbar angrenzend können für die Pausenerholung genutzt werden.
- 427 Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche je Teilfläche (TF) sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.
- Festsetzung in Nutzungsschablone*
- 428 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...*
- eingerechnet.
- 429 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.
- 430 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.

431 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 begrünten Nutzflächen erforderlich. *Überschreitung GRZ als Ausnahme*

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

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

433 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.

434 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*

7.5.2 Höhenfestsetzungen

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

436 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.

437 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*

438 Im vorliegenden Fall wird auf Grund der vorliegenden Konzepte davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Anlagen, insbesondere die Gebäude, eine Gesamthöhe von 15 m über Gelände nicht überschreiten.

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

Allerdings muss der B-Plan hinsichtlich der Höhe für technische Anlagen Spielräume prüfen.

439 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 (OKmax.)** wie folgt geregelt. *OK max. GI / GE Nutzungsschablone*

Teilflächen GI/GE	OKmax	
TF 1.1 bis 1.9	15 m	
TF 2.1 bis 2.3	15 m	
TF 3.1 bis 3.4	15 m	
TF 4.1 bis 4.4	10 m	
TF 5.1 bis 5.2	10 m	
TF 6.1 bis 6.9	15 m	TF 7.0 15 m

440 Damit gelten für den überwiegenden Teil des Industrie- und Gewerbegebietes einheitlich Höhen von maximal 15 m als Obergrenze. Lediglich im Bereich, der bereits durch bestehende Bauten geprägt ist, werden geringere Höhen festgelegt.

441 Innerhalb des Bereiches, der als SO-Gebiet Bahn-Logistikzentrum festgesetzt ist, wird der erforderliche Portalkran die höchste bauliche Anlage sein, die nur von den beweglichen Teilen der Krananlage geringfügig überragt wird. *Höhe SO-Gebiet*

- 442 Auch für dieses Baugebiet ist nach den vorliegenden Konzepten eine maximal zulässige Höhe von 15 m ausreichend.
- 443 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*
- 444 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.).
technische Zubehöranlagen
- Solche dürfen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. Eine separate Festsetzung ist für die Überschreitungsmöglichkeit nicht erforderlich.
- 445 In einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet sind u. U. einzelne hohe technische Anlagen mit einer geringen Grundfläche (wie größere Schornsteine oder andere Abgasanlagen, größere Anlagen zur Klimatisierung, Sendemasten, Aufzugstürme, Treppentürme, Silos, Reaktoren für chemische Prozesse o. dgl.) erforderlich, die der B-Plan nicht grundsätzlich ausschließen will. *Höhe sonstiger baulicher Anlagen*
- 446 Für solche Anlagen sind deshalb Ausnahmestimmungen erforderlich. 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 begrenzt. Als angemessen im Verhältnis zu den allgemeinen Bestimmungen zur Höhe wird eine Höhe von 45 m für derartige Anlagen angesehen. *Ausnahmeregelung GI/GE*
- 447 Die entsprechende Ausnahmeregelung wird den Zielen entsprechend an die Bedingung geknüpft, dass die entsprechenden Anlagen „schlank“ sind und die Grundfläche der Anlage im Verhältnis zu ihrer Höhe jeweils relativ klein ist.
- 448 Die Ausnahmeregelung (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO) für die GI-Flächen und die SO Fläche lautet.
- 27. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 - 1.9, TF 2.1 - 2.3, TF 3.1 - 3.4, TF 6.1 - 6.9 sowie TF 7.0 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 45 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet und sie in einen Abstand von mehr als 110 m zur nördlichen Baugebietsgrenze errichtet werden. (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 449 Für die Höhe von derartigen sonstigen baulichen und technischen Anlagen gilt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Solarparks durch eine Verschattung auszuschließen sind. *Räumliche Einschränkung im Norden*
- Damit ist der Bereich nördlich der ehemaligen Start- und Landebahn für höhere bauliche Anlagen nur eingeschränkt nutzbar. Solche müssen einen entsprechenden Abstand zum Solarpark einhalten.
- 450 Für den Eingangsbereich in das Industrie- und Gewerbegebiet werden unter Beachtung des baulichen Bestandes geringere Höhen als Ausnahme zugelassen.
- 28. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 4.1 - TF 4.4 sowie TF 5.1 - 5.2 bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 30 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 451 Der ehemalige Tower des Flugplatzes fällt als Bestandsgebäude unter den Schutz dieser Regelung.
- 452 Diese Bestimmungen zur dritten Dimension genügen den hier maßgeblichen Anforderungen an die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und bieten eine hinreichende Flexibilität für die geplanten Gewerbeansiedlungen. *Fazit*
- ### 7.5.2.1 Höhenbezug
- 453 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.
- 454 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.

455	Entsprechend wird das Baugebiet in <u>Teilflächen (TF)</u> mit einem unterschiedlichen Höhenbezug aufgeteilt.	<i>Teilflächen</i>																																																																		
456	Die <u>Höhenbezüge (HB)</u> werden für die Teilflächen des Baugebietes wie folgt festgelegt.	<i>Höhenbezüge TF 1.1 bis TF 1.9</i>																																																																		
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Teilfläche</u></th> <th style="text-align: left;"><u>HB</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>TF 1.1</td><td>78,4 m</td></tr> <tr><td>TF 1.2</td><td>78,7 m</td></tr> <tr><td>TF 1.3</td><td>81,0 m</td></tr> <tr><td>TF 1.4</td><td>81,6 m</td></tr> <tr><td>TF 1.5</td><td>83,3 m</td></tr> <tr><td>TF 1.6</td><td>82,5 m</td></tr> <tr><td>TF 1.7</td><td>83,5 m</td></tr> <tr><td>TF 1.8</td><td>84,3 m</td></tr> <tr><td>TF 1.9</td><td>82,9 m</td></tr> <tr><td>TF 2.1</td><td>80,6 m</td></tr> <tr><td>TF 2.2</td><td>79,4 m</td></tr> <tr><td>TF 2.3</td><td>81,0 m</td></tr> <tr><td>TF 3.1</td><td>80,5 m</td></tr> <tr><td>TF 3.2</td><td>80,7 m</td></tr> <tr><td>TF 3.3</td><td>80,6 m</td></tr> <tr><td>TF 3.4</td><td>81,7 m</td></tr> <tr><td>TF 4.1</td><td>79,0 m</td></tr> <tr><td>TF 4.2</td><td>80,2 m</td></tr> <tr><td>TF 4.3</td><td>80,4 m</td></tr> <tr><td>TF 4.4</td><td>81,5 m</td></tr> <tr><td>TF 5.1</td><td>81,0 m</td></tr> <tr><td>TF 5.2</td><td>81,0 m</td></tr> <tr><td>TF 6.1</td><td>73,8 m</td></tr> <tr><td>TF 6.2</td><td>76,1 m</td></tr> <tr><td>TF 6.3</td><td>76,3 m</td></tr> <tr><td>TF 6.4</td><td>77,5 m</td></tr> <tr><td>TF 6.5</td><td>77,5 m</td></tr> <tr><td>TF 6.6</td><td>83,5 m</td></tr> <tr><td>TF 6.7</td><td>84,3 m</td></tr> <tr><td>TF 6.8</td><td>82,0 m</td></tr> <tr><td>TF 6.9</td><td>82,0 m</td></tr> <tr><td>TF 7.0</td><td>83,0 m</td></tr> </tbody> </table>	<u>Teilfläche</u>	<u>HB</u>	TF 1.1	78,4 m	TF 1.2	78,7 m	TF 1.3	81,0 m	TF 1.4	81,6 m	TF 1.5	83,3 m	TF 1.6	82,5 m	TF 1.7	83,5 m	TF 1.8	84,3 m	TF 1.9	82,9 m	TF 2.1	80,6 m	TF 2.2	79,4 m	TF 2.3	81,0 m	TF 3.1	80,5 m	TF 3.2	80,7 m	TF 3.3	80,6 m	TF 3.4	81,7 m	TF 4.1	79,0 m	TF 4.2	80,2 m	TF 4.3	80,4 m	TF 4.4	81,5 m	TF 5.1	81,0 m	TF 5.2	81,0 m	TF 6.1	73,8 m	TF 6.2	76,1 m	TF 6.3	76,3 m	TF 6.4	77,5 m	TF 6.5	77,5 m	TF 6.6	83,5 m	TF 6.7	84,3 m	TF 6.8	82,0 m	TF 6.9	82,0 m	TF 7.0	83,0 m	<i>Höhenbezüge TF 2.1 bis TF 2.3</i> <i>Höhenbezüge TF 3.1 bis TF 3.4</i> <i>Höhenbezüge TF 4.1 bis TF 4.4</i> <i>Höhenbezüge TF 5.1 bis TF 5.2</i> <i>Höhenbezüge TF 6.1 bis TF 6.9</i>
<u>Teilfläche</u>	<u>HB</u>																																																																			
TF 1.1	78,4 m																																																																			
TF 1.2	78,7 m																																																																			
TF 1.3	81,0 m																																																																			
TF 1.4	81,6 m																																																																			
TF 1.5	83,3 m																																																																			
TF 1.6	82,5 m																																																																			
TF 1.7	83,5 m																																																																			
TF 1.8	84,3 m																																																																			
TF 1.9	82,9 m																																																																			
TF 2.1	80,6 m																																																																			
TF 2.2	79,4 m																																																																			
TF 2.3	81,0 m																																																																			
TF 3.1	80,5 m																																																																			
TF 3.2	80,7 m																																																																			
TF 3.3	80,6 m																																																																			
TF 3.4	81,7 m																																																																			
TF 4.1	79,0 m																																																																			
TF 4.2	80,2 m																																																																			
TF 4.3	80,4 m																																																																			
TF 4.4	81,5 m																																																																			
TF 5.1	81,0 m																																																																			
TF 5.2	81,0 m																																																																			
TF 6.1	73,8 m																																																																			
TF 6.2	76,1 m																																																																			
TF 6.3	76,3 m																																																																			
TF 6.4	77,5 m																																																																			
TF 6.5	77,5 m																																																																			
TF 6.6	83,5 m																																																																			
TF 6.7	84,3 m																																																																			
TF 6.8	82,0 m																																																																			
TF 6.9	82,0 m																																																																			
TF 7.0	83,0 m																																																																			
		<i>Höhenbezug TF 7.0</i>																																																																		

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

7.5.3 Beachten der Obergrenze GFZ / BMZ

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

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

Bei der GRZ von 0,6 wäre noch eine GFZ von 3,0 realisierbar.

Selbst auf den Teilflächen, für die die GRZ bei 0,4 liegt, könnte der zulässige Höchstwert rechnerisch überschritten werden.

459 Das trifft sinngemäß natürlich auf die Teilfläche zu, die als Sondergebiet festgesetzt ist. *SO*

460 Auf den Teilflächen, für die die GRZ mit 0,8 festgesetzt ist, kann auch die höchst zulässige GRZ von 10,0 überschritten werden.

461 Für die Teilflächen, auf denen die zulässige Geschossfläche überschritten werden könnte, wird sie durch das Festsetzen einer Geschossflächenzahl (GFZ) gedeckelt. *GFZ*

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

<u>Teilfläche</u>	<u>GFZ</u>
TF 1.1 bis 1.9	2,4
TF 2.1 bis 2.3	2,4



TF 3.1 bis 3.4	2,4
TF 4.1 bis 4.4	2,4
TF 6.3 bis 6.8	2,4
TF 7.0	2,4

463 Für die Teilflächen, auf denen die zulässige Baumasse überschritten werden könnte, wird sie durch das Festsetzen einer Geschossflächenzahl (GFZ) gedeckelt. *BMZ*

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

<u>Teilfläche</u>	<u>BMZ</u>
TF 1.1 bis 1.9	10
TF 2.1 bis 2.3	10
TF 3.1 bis 3.4	10
TF 4.1 bis 4.4	10
TF 6.3 bis 6.8	10
TF 7.0	10

465 Für die übrigen Teilflächen ist keine Regelung erforderlich, da hier die zulässigen Obergrenzen nicht überschritten werden können. *Nutzungsschablonen*

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

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Relativ ausführlich

467 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.

468 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.

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

Das sind hier die geplanten Straßen und die Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Waldflächen im Innern.

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

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

472 Zu den Nachbargrundstücken bzw. zum Geltungsbereich wird allgemein ein **Bebauungsabstand von 5 m** angesetzt. *Nachbargrundstücke*

473 Im Norden wird, abweichend von diesem Mindestabstand ein Bebauungsabstand definiert, der bei einer Höhe der baulichen Anlagen von 15 m, eine erhebliche Verschattung der benachbarten Solaranlage ausschließt. Der erforderliche Abstand zur Grenze des Plangebietes beträgt insgesamt 47 m. Entsprechend hält die Baugrenze zur Grünfläche einen **Abstand von 17 m** ein. *Verschattungsfreiheit
Solarpark*

474 Für mögliche Leitungstrassen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen wird ebenfalls ein Streifen mit einer **Breite von 5,0 m** gesichert. *Abstand Straße*

475 Zum Grundstück der geplanten Bahntrasse wird ein Abstand von insgesamt **10 m** eingehalten, so dass dort zusätzlich ein Streifen für den Zugang zur Bahnanlage im Not- oder Havariefall freigehalten werden kann. *Abstand Bahntrasse*

476 Die Baugrenzen beachten auch den Zugang zu den noch in Nutzung befindlichen ehemaligen Flugzeugsbunker, die sich außerhalb des B-Planes befinden.

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



- 477 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*
- 478 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*

7.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 479 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.

7.7.1 Wald / Grünflächen

- 480 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*
- 481 In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB **Grünflächen** festgesetzt werden. *Grünflächen*
- 482 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.
- 483 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
- 484 Im B-Plan soll auch festgelegt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. *Charakter*
- 485 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*
- 486 Alle ausgewiesenen Grünflächen sind private Grünflächen, da sie innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks liegen und dadurch nicht für jedermann zugänglich sind. *Private Grünflächen*
- 487 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*
- 488 Zwischen den als GI- und den als GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen wird ein Grünstreifen mit einer **Breite von 15,0 m** festgesetzt, der vor allem den im Baugebiet Arbeitenden zur Erholung dienen soll. Gleichzeitig verbindet es den östlichen mit dem westlichen Teil des Industrie- und Gewerbeparks. *Zentraler Grünstreifen*
- Die entsprechende Fläche wird mit **PG 2** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Park** *Grünfläche PG 2*



489 Im weiteren Verlauf weitet sich die Grünfläche an der südlichen Grenze des Plangebietes auf eine **Breite von 63 m** auf. 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*

Entlang der geplanten Gleistrasse wird als Abstandsfläche zur parallel dazu verlaufenden Straße ein Grünzug mit einer **Breite von 11,5 m** festgesetzt. *Streifen an Bahntrasse*

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 4** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Abstandsgrün**. *Grünfläche PG 4*

7.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

490 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, 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 nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

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

491 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.

492 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.

7.7.2.1 Versickerung Niederschlagswasser

493 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*

494 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.

495 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 (anstelle der Gemeinde) zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten genannt werden. Im vorliegenden Fall sind das die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. eine Betreibergesellschaft.

29. 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*

496 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.

497 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.

498 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.

499 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.

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

501 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.

7.7.2.2 Pflanzgebote

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

503 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.

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

7.7.2.2.1 Begrünung Gebäude

- 505 Im vorliegenden Fall wird, entsprechend den Entwicklungszielen für das Baugebiet, für den Großteil der nicht anderweitig genutzten Dachflächen eine Begrünung vorgesehen. *Dachbegrünung*
- 506 Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 1. *Maßnahme gem. Umweltbericht*
- 507 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.
- 508 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.
- 509 Da Einzelheiten der Gebäudegestaltung bei einem Angebots-B-Plan nicht vorab bestimmbar sind, muss der B-Plan hinreichend flexible Regelungen vorsehen. *Flexibilität*
- 510 Begrünt werden können nur relativ flach geneigte Dächer. Hier wird eine Dachneigung von weniger als 20% als geeignet angesehen.
- 511 Auch sind solche Dachflächen auszuschließen, die für erforderliche technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden müssen.
- 512 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.
- 30. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind mindestens 75% der Dachfläche von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 20% sind, und die nicht für technische Einrichtungen, wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. genutzt werden, 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*
- 513
- 514 Wirkungsvoll und dauerhaft sind Dachbegrünungen nur, wenn sie eine Mindest-Substratdicke aufweisen.
- 515 Die gleichen Gründe, wie für die Dachbegrünung, sprechen grundsätzlich auch für eine Begrünung der Fassaden. Auch das Begrünen geeigneter Fassaden entspricht den planerischen Zielen für das Industrie- und Gewerbegebiet.
- 516 Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Minderungs- bzw. Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen mit der Bezeichnung G 1. *Maßnahme gem. Umweltbericht*
- 517 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.

- 31. Außenwandflächen, die in einer Breite von mehr als 10 m über die gesamte Höhe der Außenwand ohne Fenster oder ohne andere Öffnungen sind,** *Textfestsetzung*



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)

7.7.2.2 Begrünung Straßenraum

518 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*

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

520 Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche einseitig insgesamt rund 4.790 laufende Meter Grünstreifen realisierbar. Beachtet ist, dass auf Grund der bestehenden Versiegelungen der Grünstreifen nicht durchgehend ausgebildet werden kann.

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.

521 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.

32. 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*

7.7.2.3 Begrünung Baugrundstücke

522 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*

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

524 Es sind Baumpflanzen oder flächige Strauchpflanzungen möglich. Beide Maßnahmen können auch miteinander kombiniert werden.

525 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.

33. Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 500 m² der Fläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 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*

526 Unter den Begriff Baugrundstück fallen alle als GI- oder GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen und das SO-Gebiet.

527 Bei den folgenden festgesetzten GRZ müsste ab folgender Grundstücksgröße ein Baum gepflanzt oder eine entsprechende Flächenbepflanzung mit Sträuchern vorgenommen werden.

GRZ	Anteil Freifläche	maßgebliche Grundstücksgröße
0,4	0,6	833 m ²
0,6	0,4	1250 m ²
0,8	0,2	2500 m ²



1,0 0,0 kein

- 528 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.

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

34. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet 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 Gehölzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) *Textfestsetzung*

- 530 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.

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

- 532 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.

7.7.2.3 Bepflanzung 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*

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

- 534 Die Regelungen entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1. *Maßnahmen gem. Umweltbericht*

- 535 Innerhalb dieser Grünfläche ist ein Biotop mit jeweils rund 50 % Trocken- oder Magerrasen, 30 % gebietsheimischen Sträuchern sowie 20 % Ruderalflur zu entwickeln. Für die Fläche soll ein abgestimmtes Mahdregime durchgeführt werden.

Um dieses entwicklungsziel durchzusetzen sind folgende Festsetzungen erforderlich.

35. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf mindestens 50% dieser Fläche gebietsheimische Gräser und Kräuter trockener Standorte anzusäen und durch Mahd zu erhalten. Zusätzlich sind auf 3,5 ha bis 4,0 ha dieser Fläche Strauchgruppen und Hecken mit einer Mindestgröße von jeweils 4,5 m x 30 m und einer maximalen Flächengröße von jeweils 400 m² unter Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste 3 mit einer Mindestqualität 60-100 cm in einem Abstand untereinander von mindestens 1 x 1,5 m zu pflanzen. Die nicht als Trocken- oder Magerrasen bzw. als Gehölzpflanzung zu entwickelnden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass auf der gesamten Fläche keine Bäume wachsen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *Textfestsetzung*

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

- 537 Auf der Grünfläche PG 1 sind gem. Umweltbericht zusätzlich Habitatemente für Reptilien anzulegen und zu pflegen. *Zusätzlich
CEF-Maßnahmen
CEF 2*
- 36. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind auf einem Drittel dieser Fläche je 250 m² ein Strukturelement, wie Feldsteinhaufen, Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen. Je 500 m² ist ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat anzulegen. In die Feldsteinhaufen ist jeweils eine Niststätte für Halbhöhlenbrüter einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 538 Die Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 soll als „Innerer Grünzug“ der Gestaltung des Baugebietes als auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen dienen. Der Bereich wird eher parkartig gestaltet. Damit kann er auch der Erholung der Beschäftigten dienen. *Grünfläche PG 2*
- 539 Die Maßnahmen für die Fläche entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1. *Maßnahmen
gem. Umweltbericht*
- 37. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 sind Bäume der Pflanzliste 2 und Obstbäume der Pflanzliste 4 als Allee mit einem Abstand von maximal 15 m zueinander zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens fünf verschiedene Sträucher der Pflanzliste 3 in bis zu 20 Gruppen mit einer Mindestgröße von jeweils 3 m x 9 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 540 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.
- 541 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. Habitatemente für Reptilien wie Totholzhaufen sind zu ergänzen.
- 542 Festsetzungen sind für diese Fläche nicht erforderlich.
- 543 Die Grünfläche PG 4 begleitet als Abstandsfläche die zukünftige Bahntrasse bzw. die Verkehrsfläche. Die Fläche soll für den Artenschutzhergerichtet werden. *Grünfläche PG 4*
- 544 Die Maßnahmen für die Fläche entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1. *Maßnahmen
gem. Umweltbericht*
- 38. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 4 sind je 250 m² dieser Fläche ein Strukturelement wie Feldsteinhaufen, Totholzhaufen oder Erdhaufen anzulegen. Je 500 m² dieser Fläche ist ein potenziell als Winterquartier geeignetes Habitat anzulegen. In die Feldsteinhaufen ist jeweils eine Niststätte für Halbhöhlenbrüter einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*

7.7.2.4 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

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



39. 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 verschiedenen Sträucher der Pflanzliste 3. Die Mindestqualität für die Gehölze ist „Sämlinge“. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *Textfestsetzung*

7.7.2.5 Pflanzbindungen

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

547 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.

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

Pflanzliste

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.

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

7.7.2.6 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.

550 Im vorliegenden Fall wird der Vollzug der externen Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 BauGB vertraglich abgesichert.

551 Gegebenenfalls werden die Maßnahmen bis zum Satzungsbeschluss zusätzlich durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert.

8 Sonstige Planinhalte

8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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

8.1.1 Kennzeichnungen

553 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*

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

555 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*

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

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

8.1.2 nachrichtliche Übernahmen

558 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*

559 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*

560 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.

561 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.

562 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.

- 563 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

8.2 Vermerke / Hinweise

- 564 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.

8.2.1 Vermerke

- 565 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

- 566 Im vorliegenden Fall wird aufgrund von Voruntersuchungen zur benötigten Fläche für ein Anschlussgleis innerhalb des Geltungsbereiches ein Trassenstreifen für Bahnanlagen von 25 m Breite von Bebauungen und sonstigen Nutzungen freigehalten. Die entsprechende Fläche in der Planzeichnung vermerkt.

Vermerk
Freihaltebereich
Bahntrasse

- 567 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine „in Aussicht genommene Fachplanung“ gem. § 38 BauGB die (noch) nicht als „nachrichtliche Übernahme“ in Frage kommt.

- 568 Für weitere Vermerke besteht kein Erfordernis.

8.2.2 Hinweise

- 569 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).

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

Artenschutz

- 571 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).

- 572 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

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

CEF-Maßnahmen

- 574 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Bauzeitenregelung*
- 575 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.
- 576 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*
- 577 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*
- 578 Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung zu führen.
- 579 Da einige Festsetzungen des B-Planes auf spezielle Vorschriften verweisen, die nicht allgemein zugänglich sind. In diesem Zusammenhang muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen von der betreffenden Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. *Zugang zu Vorschriften*
- Dies kann dadurch erfolgen, dass die DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten und in der Planurkunde hierauf hingewiesen wird.
- Darauf wird in der Planurkunde hingewiesen.
- Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, sowie die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) gemeinsam mit dem „Leitfaden - 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, werden zu jedermann Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, bereitgehalten.** *Hinweis Bereithalten spezieller Vorschriften*

9 Planrechtfertigung / Auswirkungen

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

9.1 Entwicklung aus dem FNP

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

581 Die Ziele und Inhalte des vorliegenden B-Planes stehen in einem Widerspruch zu den Grundzügen des F-Planes in der zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes wirksamen Fassung. Der B-Plan kann nicht aus diesem wirksamen FNP entwickelt werden.

Der Plan kann dennoch aufgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird.

582 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.

583 Aktuell läuft für den F-Plan das Änderungsverfahren. Der Entwurf der zweiten Änderung in der Fassung April 2021 ist in der Beteiligung.

Das nachfolgende Bild zeigt die geplanten neuen Darstellungen. Zusätzlich sind die Maßnahmenflächen, die im Gemeindegebiet ebenfalls neu dargestellt werden, Gegenstand der F-Plan-Änderung.



*FNP Jänschwalde
2. Änderung
Bauflächen*

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

584 Die parallellaufenden Planungen auf der FNP-Ebene lassen erkennen, dass der B-Plan aus dem FNP entwickelt sein wird.

9.2 Landesplanung

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

Die Raumordnungsbehörde wurde am bisherigen Verfahren beteiligt.

586 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*

- 587 Die neue Siedlungsfläche hat keinen Anschluss an das bereits vorhandene Siedlungsgebiet der Gemeinde Jänschwalde.
Damit deutet sich zunächst ein Widerspruch zum Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR an.
- 588 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.
- 589 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.
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
 - Erschütterungen
- Aufgrund dieser Auswirkungen ist es zwingend erforderlich, dass das GI-Gebiet einen hinreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen einhält.
- 590 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.
- 591 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").
- 592 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.
- 593 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.
Durch den geplanten Gleisanschluss können die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Anzahl der LKW-Fahrten, Schwerlast- oder Gefahrguttransporte,
- 594 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.
- 595 Im vorliegenden Fall liegen also besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes vor, die ein unmittelbares Angrenzen der neu geplanten Baugebietsflächen an vorhandene

Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen

Ausnahmemöglichkeit

besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes

besondere Erfordernisse der Verkehrserschließung

Ausnahmeprüfung



Siedlungsgebiete ausschließen. Erfordernisse der Verkehrserschließung sprechen ebenfalls für den gewählten Standort.

- 596 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*

9.3 Umwelt

- 597 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). *Umweltprüfung*
- Im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.
- 598 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial. *Umweltbelange
Gegenstand der
Abwägung*
- Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.
- 599 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*
- 600 Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltrelevante
Fachbeiträge
Gutachten*
- 601 Beachtet sind auch die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt. *Umweltrelevante
Stellungnahmen*
- Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.
- 602 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Untersuchungen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden. Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung. *Maßnahmenvorschläge*
- 603 Soweit diese Maßnahmenvorschläge den Geltungsbereich des B-Planes betreffen, sind diese als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden. *Vollständige Übernahme*
- Andere Belange sind werden durch diese Regelungen nicht beeinträchtigt.
- 604 Der Ausgleich wird im Wesentlichen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die Standorte sind im Umweltbericht dargestellt. *Ausgleich extern*
- Die Realisierung dieser Komplexmaßnahmen wird vertraglich abgesichert. Die Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen ist gesichert. *Sicherung*
- 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.
- 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.
- Auch für den Verkehrslärm können die Orientierungswerte gesichert werden.
- 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.

Beeinträchtigungen für sonstige Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

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

Umweltwirkungen

605 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 CO₂ 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.

9.4 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.

Die Belange der Wirtschaft, 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 nicht betroffen.

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

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 Bereich 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.

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

10 Anhang

10.1 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, Metallsachen, 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 Boden-
denkmalen*

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

*Niederschlags-
entwässerung*

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.

10.2 Flächenbilanz

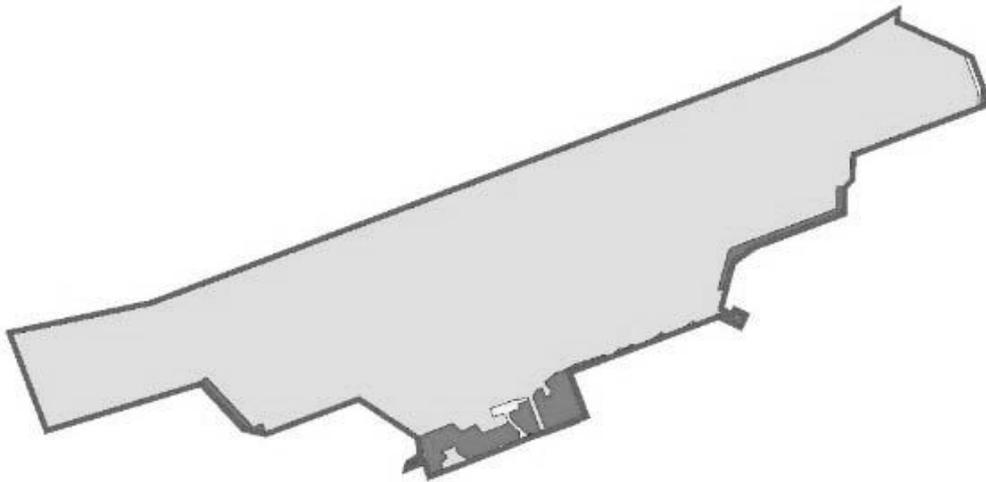
Bearbeitungsstand 06.04.2021 Hinweis: *Anteil an Fläche Geltungsbereich

Flächenkategorie	Bestand		Planung			Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Teilfläche (ha)	Gesamtfläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Industriegebiet	0			67,13	32,5%	67,13
Teilfläche 1.1			4,46			
Teilfläche 1.2			8,08			
Teilfläche 1.3			11,38			
Teilfläche 1.4			3,93			
Teilfläche 1.5			7,34			
Teilfläche 1.6			11,49			
Teilfläche 1.7			4,48			
Teilfläche 1.8			6,96			
Teilfläche 1.9			9,01			
Industriegebiet	0			26,5	12,8%	26,50
Teilfläche 2.1			18,20			
Teilfläche 2.2			1,96			
Teilfläche 2.3			6,34			
Gewerbegebiet	0			12,72	6,2%	12,72
Teilfläche 3.1			3,46			
Teilfläche 3.2			4,12			
Teilfläche 3.3			2,77			
Teilfläche 3.4			2,37			
Gewerbegebiet	0			5,92	2,9%	5,92
Teilfläche 4.1			1,57			
Teilfläche 4.2			1,84			

Jänschwalde (Janšojce) B-Plan "Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde" Juni 2021

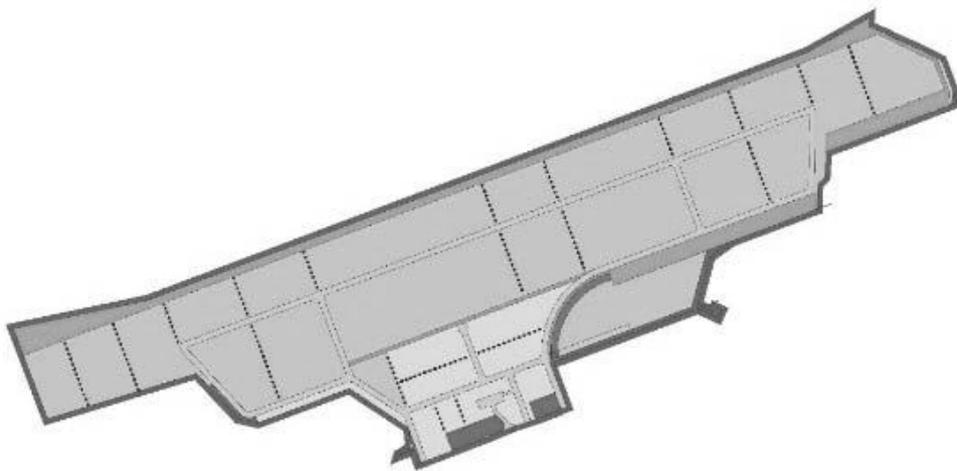
Teilfläche 4.3			0,97			
Teilfläche 4.4			1,54			
eingeschränktes Gewerbegebiet	0			2,42	1,2%	2,42
Teilfläche 5.1			1,66			
Teilfläche 5.2			0,76			
Industriegebiet	0			47,65	23,1%	47,65
Teilfläche 6.1			4,03			
Teilfläche 6.2			5,12			
Teilfläche 6.3			5,87			
Teilfläche 6.4			4,45			
Teilfläche 6.5			5,90			
Teilfläche 6.6			4,43			
Teilfläche 6.7			5,22			
Teilfläche 6.8			6,39			
Teilfläche 6.9			6,24			
Sondergebiet Logistik-Zentrum	0			4,87	2,4%	4,87
Teilfläche 7.0			4,87			
Verkehrsfläche	0,78	0,38%		16,49	8,0%	15,71
private Straße			16,27			
Weg			0,22			
Grünfläche	0			17,92	8,7%	17,92
Grünfl. 1			16,06			
Grünfl. 2			1,40			
Grünfl. 3			0,46			
Waldfläche	8,39	4,06%		4,01	1,9%	-4,38
Waldfläche 1			0,35			
Waldfläche 2			0,15			
Waldfläche 3			1,40			
Waldfläche 4			0,68			
Waldfläche 5			1,38			
Waldfläche 6			0,05			
Bahntrasse	0			0,97	0,5%	0,97
			0,97			
Flugplatzbrache	197,43	95,56%		0		-197,43
Summe	206,60	100%		206,60	100%	0,00

Übersicht Bestand



Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

Übersicht Planung



10.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

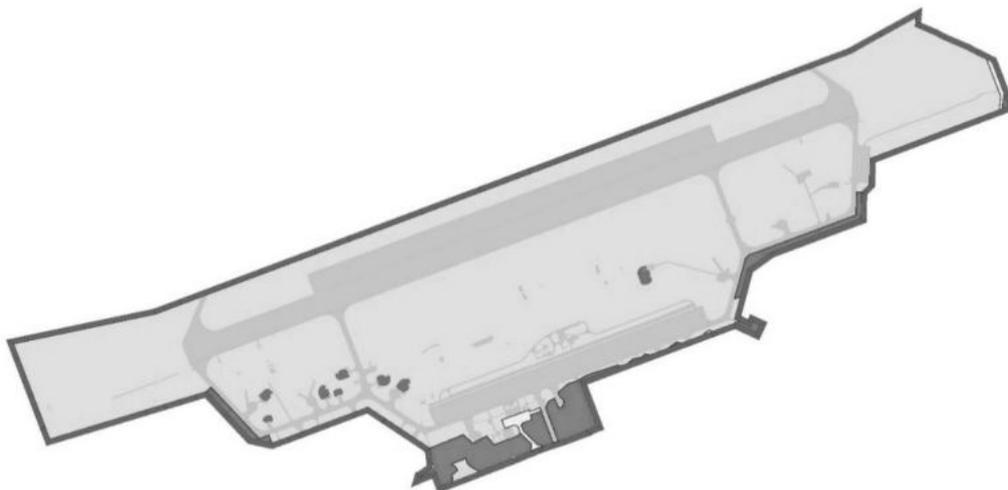
In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Nutzungen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

S Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

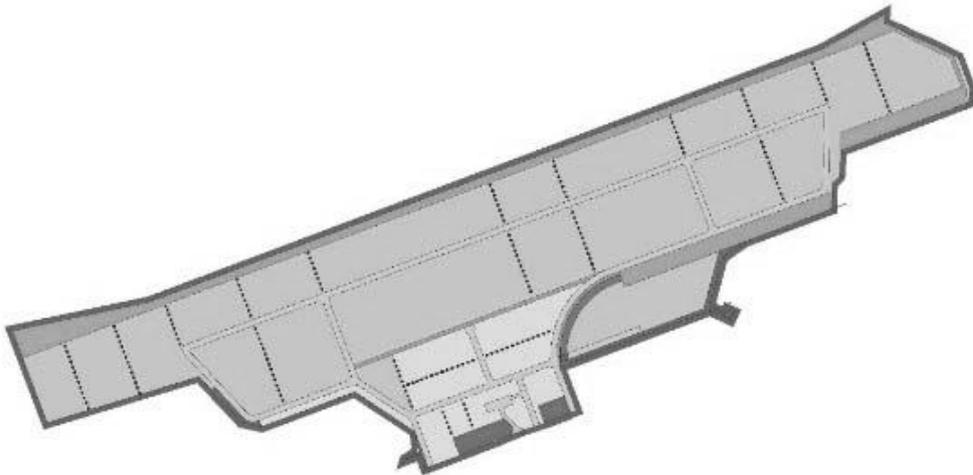
Flächenkategorie	Bestand			Planung		Bilanz
	Teilfläche (ha)	Gesamtfläche	Anteil **	Überbauungsgrad **	Überbaute Fläche (ha)	Änderung überbaute Fläche (ha)
Industriegebiet		29,51	44,0%	80%	53,69	24,18
Teilfläche 1.1	2,10		47,1%	80%	3,57	1,47
Teilfläche 1.2	0,46		5,7%	80%	6,46	6,00
Teilfläche 1.3	9,46		83,1%	80%	9,1	-0,36
Teilfläche 1.4	3,25		82,7%	80%	3,14	-0,11
Teilfläche 1.5	6,05		82,4%	80%	5,87	-0,18
Teilfläche 1.6	1,01		8,8%	80%	9,19	8,18
Teilfläche 1.7	2,07		46,2%	80%	3,58	1,51
Teilfläche 1.8	0,14		2,0%	80%	5,57	5,43
Teilfläche 1.9	4,97		55,2%	80%	7,21	2,24
Industriegebiet		0,47	1,8%	80%	21,2	20,73
Teilfläche 2.1	0,18		1,0%	80%	14,56	14,38
Teilfläche 2.2	0,26		13,3%	80%	1,57	1,31
Teilfläche 2.3	0,03		0,5%	80%	5,07	5,04
Gewerbegebiet		4,33	34,0%	80%	10,19	5,86
Teilfläche 3.1	0,14		4,0%	80%	2,77	2,63
Teilfläche 3.2	0,46		11,2%	80%	3,3	2,84
Teilfläche 3.3	1,94		70,0%	80%	2,22	0,28
Teilfläche 3.4	1,79		75,5%	80%	1,9	0,11
Gewerbegebiet		0,91	15,4%	80%	4,74	3,83
Teilfläche 4.1	0,20		12,7%	80%	1,26	1,06
Teilfläche 4.2	0,15		8,2%	80%	1,47	1,32
Teilfläche 4.3	0,27		27,8%	80%	0,78	0,51
Teilfläche 4.4	0,29		18,8%	80%	1,23	0,94
eingeschränktes Gewerbegebiet		0,47	19,4%	40%	0,96	0,49
Teilfläche 5.1	0,45		27,1%	40%	0,66	0,21
Teilfläche 5.2	0,02		2,6%	40%	0,3	0,28
Industriegebiet		6,06	12,7%	62%	29,51	23,45
Teilfläche 6.1	0		0,0%	40%	1,61	1,61
Teilfläche 6.2	0,01		0,2%	40%	2,05	2,04
Teilfläche 6.3	0,14		2,4%	60%	3,52	3,38
Teilfläche 6.4	2,23		50,1%	80%	3,56	1,33
Teilfläche 6.5	0,50		8,5%	80%	4,72	4,22

Teilfläche 6.6	2,11		47,6%	80%	3,54	1,43
Teilfläche 6.7	0,39		7,5%	80%	4,18	3,79
Teilfläche 6.8	0,59		9,2%	60%	3,83	3,24
Teilfläche 6.9	0,09		1,4%	40%	2,5	2,41
Sondergebiet Logistik-Zentrum		1,26	25,9%	100%	4,87	3,61
Teilfläche 7.0	1,26		25,9%	100%	4,87	3,61
Verkehrsfläche		11,48	69,6%	90%	14,84	3,36
private Straße	11,37		69,9%			
Weg	0,11		50,0%			
Grünfläche		0,26	1,5%	5%	0,9	0,64
Grünfl. 1	0,13		0,8%			
Grünfl. 2	0,01		0,7%			
Grünfl. 3	0,12		26,1%			
Waldfläche		0,23	5,7%	0%	0	-0,23
Waldfläche 1	0,05		14,3%			
Waldfläche 2	0,00		0,0%			
Waldfläche 3	0,01		0,7%			
Waldfläche 4	0,00		0,0%			
Waldfläche 5	0,17		12,3%			
Waldfläche 6	0,00		0,0%			
Bahntrasse		0,28	28,9%	80%	0,78	0,50
Summe		55,26	26,7%	69%	141,68	86,42

Übersicht
Bestand Überbauung



Übersicht
zulässige Überbauung



In der Übersicht zum Bestand sind die tatsächlich überbauten Flächen (z. B. die Gebäudeflächen, die Stell- und sonstigen Verkehrsflächen) dargestellt.

10.4 Pflanzlisten

Kletterpflanzen

Arten ohne Rankhilfebedarf

Dreilappiger Wilder Wein in Sorten:

Efeu

Wilder Wein

Wilder Wein auch in Sorte:

Arten mit Rankhilfebedarf

Blauregen

Waldrebe

Baumarten

Feldahorn

Spitz-Ahorn

Sand-Birke

Hainbuche

Traubeneiche

Winterlinde

Feld-Ulme

Straucharten

Gemeine Berberitze

Hundsrose

Hecken-Rose

Wein-Rose

Filz-Rose

Sal-Weide

Eingriffeliger Weißdorn

Kreuzdorn

Pfaffenhütchen

Roter Hartriegel

Obstbäume

Wild-Apfel

Wild-Birne

Trauben-Kirsche

Baumarten (Wald bzw. Waldmantel)

Feldahorn

Hainbuche

Traubeneiche

Nordische Eberesche

Parthenocissus tricuspidata

Hedera helix

Parthenocissus quinquefolia

P. quinquefolia „Engelmannii“

Wisteria sinensis

Clematis vitalba

Acer campestre

Acer platanoides

Betula pendula

Carpinus betulus

Quercus petraea

Tilia cordata

Ulmus minor

Berberis vulgaris

Rosa canina

Rosa corymbifera

Rosa rubiginosa

Rosa tomentosa

Salix caprea

Crataegus monogyna (bzw. Hybriden agg.)

Rhamnus cathartica

Euonymus europaeus

Cornus sanguinea

Malus sylvestris

Pyrus pyraaster

Prunus padus

Acer campestre

Carpinus betulus

Quercus petraea

Sorbus aucuparia

Pflanzliste 1

Pflanzliste 2

Pflanzliste 3

Pflanzliste 4

Pflanzliste 5