

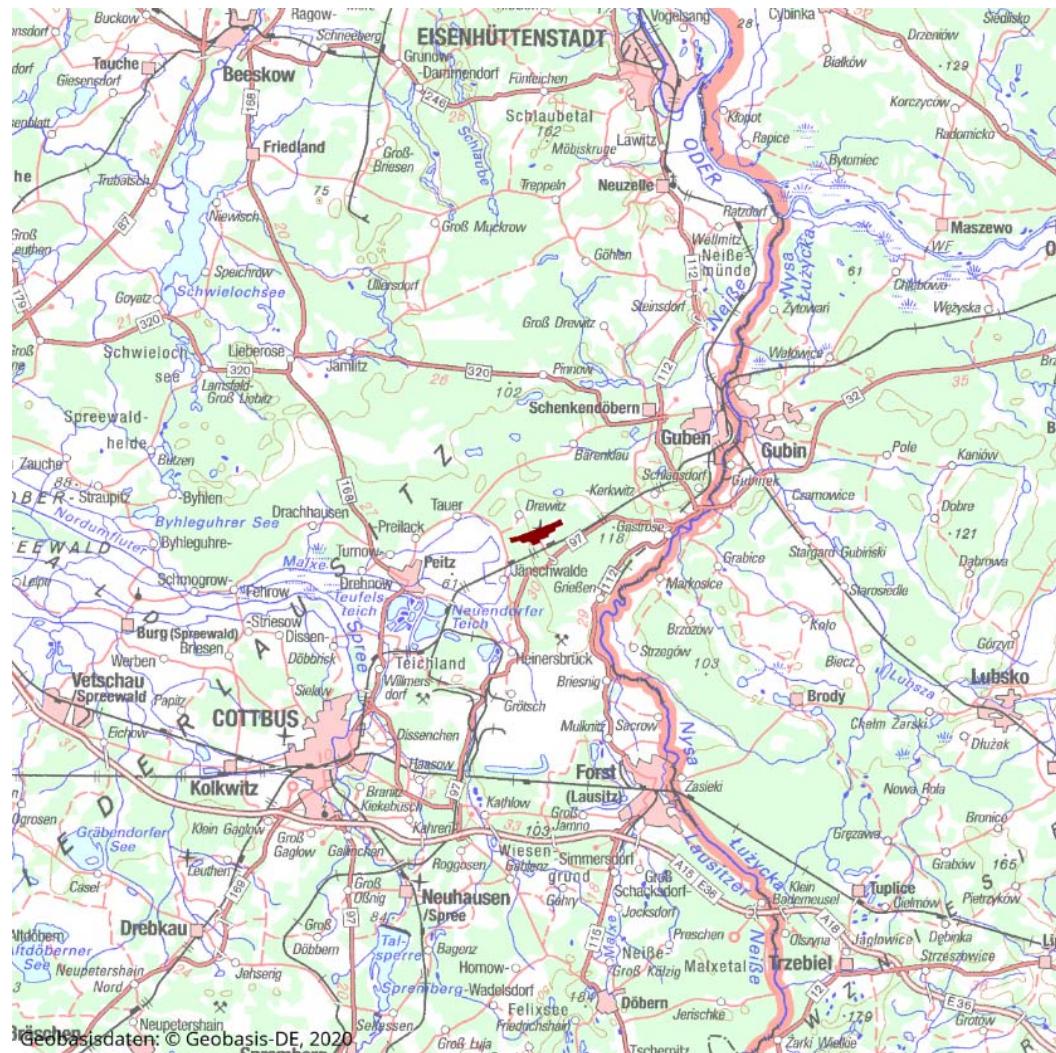
Gemeinde Jänschwalde (Janšojce)

Ortsteile

Jänschwalde und Drewitz

1. Änderung Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde"

Begründung



Satzung Fassung Juni 2025

Impressum

Plangeber	Gemeinde Jänschwalde (Janšoje) vertreten durch Amt Peitz Bauamt Schulstraße 6 03185 Peitz
Planvorhaben	1. Änderung Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“
Planverfahren	Regelverfahren
Planstand	Satzung Juni 2025
Vorhabenträger	Euromovement Energiepark GmbH Flugplatzstraße 1 03197 Jänschwalde
Verfasser B-Plan	Planungsbüro Wolff GbR Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Verfasser Umweltbericht	CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Konrad-Wolf-Straße 91-92 13055 Berlin
Fachbeiträge Naturschutz	Natur +Text GmbH Friedensallee 21 15834 Rangsdorf
Schallgutachten	Akustikbüro Dahm GmbH Großbeerenerstraße 231 14480 Potsdam
Verkehrsuntersuchung	PST GmbH Eisenbahnstraße 26 14541 Werder (Havel)
Stellungnahme Störfallauswirkungen	GfBU-Consult Mahlsdorfer Straße 61b 15366 Hoppegarten
Stellungnahme Luftschadstoffe	Lohmeyer GmbH Niederlassung Dresden Friedrichstraße 24 01067 Dresden
Plangrundlage	Vermessungsbüro Strese und Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
2 Planungsgegenstand	5
2.1 Anlass, Ziel und Zweck	5
2.2 Aufgabe	6
3 Planerische Grundlagen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.1.1 Ziele	7
3.1.2 Grundsätze	8
3.2 Fachgesetzliche Vorgaben	8
3.2.1 Umweltrecht	8
3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	8
3.3 Formelle Planungen	9
3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	9
4 Städtebauliche Randbedingungen	10
4.1 Standorteigenschaften	10
4.2 Erschließung	11
4.2.1 Verkehr	11
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 Maß der Nutzung	14
5.4 Erschließung	15
5.5 Umweltkonzept	16
6 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
6.1 Geltungsbereich	17
6.2 Flächennutzung	17
6.3 Verkehrsflächen	17
6.4 Art der baulichen Nutzung	18
6.4.1 Vorbemerkungen GI / GE	19
6.4.2 Industriegebiet	21
6.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog GI	21
6.4.2.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen (GI)	23
6.4.3 Gewerbegebiet	24
6.4.3.1 Modifizierung Nutzungskatalog GE	24
6.4.3.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen (GE)	25
6.4.4 Weitere Modifizierungen GI / GE	26
6.4.4.1 Differenzierung einzelner Nutzungsarten	27
6.4.4.2 Regelung zu empfindlichen Nutzungsarten	29
6.4.4.3 Regelung zu störenden Nutzungsarten	30
6.4.4.4 Geräuschkontingentierung	31
6.4.4.5 Störfallfragen	31
6.4.5 Sonstige Nutzungen im GI / GE	33
6.4.6 Nebenanlagen	34
6.5 Maß der baulichen Nutzung	34
6.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	35
6.5.2 Höhenfestsetzungen	37



6.5.2.1 Höhe baulicher Anlagen	37
6.5.2.1 Höhenbezug	42
6.5.3 Beachtung Orientierungswerte § 17 BauNVO	42
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	43
6.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	43
6.7.1 Wald / Grünflächen	43
6.7.2 Grünordnerische Festsetzungen	44
6.7.2.1 Versickerung Niederschlagswasser	45
6.7.2.2 Pflanzgebote	46
6.7.2.3 Gestaltung Grünflächen	49
6.7.2.4 Aufwertung Waldflächen	51
6.7.2.5 Pflanzbindungen	52
6.7.2.6 Zuordnung Ausgleich	52
6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	53
7 Sonstige Planinhalte	53
7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	53
7.1.1 Kennzeichnungen	53
7.1.2 Nachrichtliche Übernahmen	54
7.2 Vermerke / Hinweise	54
8 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	56
8.1 Entwicklung aus dem FNP	56
8.2 Landesplanung	56
8.3 Umwelt	58
8.4 Sonstige Belange	61
9 Anhang	64
9.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	64
9.2 Flächenbilanz	66
9.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	68
9.4 Pflanzlisten	69
9.5 Quellenangaben	69
9.6 Rechtsgrundlagen	70
9.7 Verfahrensübersicht	71
9.7.1 Erstaufstellung	71
9.7.2 Verfahren zur ersten Änderung	72

Anlage Höhenkonzept

1 Einführung

Die vorliegende Begründung betrifft das Planvorhaben „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“.

Dieser Bebauungsplan (B-Plan) wurde am 05. Mai 2022 als Satzung beschlossen und ist seit dem 25. Mai 2022 rechtsverbindlich.

Im vorliegenden Fall geht es um die **erste Änderung** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich.

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.

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp über 206 ha.

Flächengröße

Die Gemeindevertretung hat am 23. November 2023 den Beschluss gefasst, den o. a. B-Plan zu ändern.

Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird, insbesondere da „UVP-pflichtige“ Vorhaben betroffen sind, im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung geändert. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB sind nicht gegeben.

Regelverfahren

Zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2024 sowie zum Entwurf in der Fassung vom November 2024 wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Planstand

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Planfassung ist die Grundlage für den Satzungsbeschluss. Eingeflossen sind die Ergebnisse der Abwägung durch die Gemeindevertreter, die im Abwägungsprotokoll zusammengefasst sind.

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 August 2023. Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

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

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.

Der Bereich des ehemaligen Verkehrslandeplatzes war für die kommunale Planung zugänglich. Auf dieser Basis war es möglich, diese Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen.

Entsprechend wurde im Jahr 2022 ein B-Plan mit dem Ziel, ein Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, aufgelegt.

2.1 Anlass, Ziel und Zweck

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

Anlass
Ziel und Zweck



Die Gemeinde Jänschwalde unterstützt weiterhin die Entwicklungsziele des Investors. Die erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens liegt sowohl im gemeindlichen als auch im allgemeinen öffentlichen Interesse.

öffentliches Interesse

Die Grundlage für die Umsetzung des Ziels, einen „grünen“ Industrie- und Gewerbegebiet zu entwickeln, ist die nachhaltige CO₂-neutrale Erzeugung von Strom mit Hilfe von Wind-energie- und Photovoltaikanlagen. Die Errichtung dieser Anlagen ist damit nicht nur grundsätzlich im überragenden, öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit (§ 2 EEG 2023), sondern ist auch für die erfolgreiche Realisierung des Entwicklungsziels dieses Bebauungsplans eine Grundvoraussetzung.

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

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

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

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

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.

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

Die Standortbedingungen sind, wie bekannt ist, auch aus Umweltsicht geeignet, die Ziele umzusetzen.

Die reale Chance, einen neuen Gleisanschluss herzustellen, 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 von nachhaltig arbeitenden Unternehmen helfen, dem Klimawandel entgegenzuwirken und damit einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.

2.2 Aufgabe

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Das trifft auch auf eine Planänderung zu.

Seit 2022 hat der Entwicklungsträger Gespräche mit ansiedlungswilligen Unternehmen geführt. Dabei hat sich gezeigt, dass, anders als ursprünglich erwartet, relativ große zusammenhängende Grundstücke benötigt werden. Es hat sich auch gezeigt, dass die bestehenden Höhenregelungen in Teilen eine Realisierung der Ansiedlungswünsche entgegenstehen. Letzteres betrifft auch die Möglichkeit, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Windenergieanlagen (WEA) im Gebiet zu ermöglichen.

Änderungsbedarf

Das Umsetzen der Ziele, durch das Realisieren der Vorhaben, ist ohne Planänderung nicht möglich.

Aktuell laufen die notwendigen Verfahren zur Realisierung des geplanten Bahnanschlusses. Lage und Größe der erforderlichen Flächen weichen von dem ab, was im ursprünglichen B-Plan vorgesehen war.

Es ist erforderlich

- zugunsten größerer Grundstücke die festgesetzten Straßenflächen zu reduzieren,
- größere Höhen der baulichen Anlagen zuzulassen,



- die festgelegte Fläche für die Bahninfrastruktur zu beachten,
- Flächen für einige Windenergieanlagen zu mobilisieren.

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

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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).

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

*Grundlagen
Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

zukünftig Vorgaben ergeben.

*Aufstellung
Integrierter Regionalplan*

3.1.1 Ziele

Im LEP HR sind neben den Grundsätzen die Ziele der Landesplanung formuliert.

Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, als der zuständigen Stelle, lagen

Stellungnahmen GL

- eine Stellungnahme zur Zielanfrage 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.

Diese betrafen den Ursprungsplan. Daneben liegt für die erste Änderung eine Stellungnahme vom 19.04.204 vor. Die ursprünglich übermittelten Ziele sind gem. Stellungnahme für die Planänderung weiterhin relevant.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeföhrten Beteiligung von der Gemeinsamen Landesplanungsstelle folgende Ziele mitgeteilt.

Ziele der Raumordnung

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.

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.

In der Stellungnahme zur Planänderung wird, zusätzlich zu den ursprünglichen Stellungnahmen, auf das **Ziel Z 2.6 LEP HR** (Großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig) bzw. **Z 1.12 LEP HR** und **Z 2.14 LEP HR** (Agglomerationsverbot) hingewiesen.

*Ziel Z 2.6 LEP HR
Ziel Z 1.12 LEP HR
Ziel Z 2.14 LEP HR*



Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächen- *Festlegungskarte LEP HR* bezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeföhrten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplanung*

Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht zusammengestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

3.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Aus der Sicht der Gemeinde sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant *Relevante Grundsätze LEP HR*

- **G 2.2 Gewerbegebächenentwicklung,**
- **G 4.3 Ländliche Räume,**
- **G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.**

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*

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*

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. *Grundsatz G 5.1*

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.

Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Regionalplanung*

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 „Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen“ abgehandelt.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

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, sind im Umweltbericht zusammengefasst.

3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt.

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.

Die Plangebiete befinden sich außerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus Jänschwalde. **Bergbauliche Anlagen**

Es befinden sich folgende bergbauliche Anlagen im Bereich des Vorhabens:

- Festpunkte,
- Brunnen und Pegel,
- Kabel und Leitungen,
- sowie „fremde“ Anlagen.

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

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

ursprünglicher Flächennutzungsplan

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

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den ursprünglichen B-Plan war die Fassung von 2011 der ersten Änderung maßgeblich, die räumlich den OT Drewitz betraf.

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

Das entsprechende Änderungsverfahren wurde durchgeführt. Im nunmehr wirksamen FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist vom B-Plan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Flugplatz Cottbus-Drewitz Gemarkung Drewitz“ betroffen, der unmittelbar nördlich angrenzt.

B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen

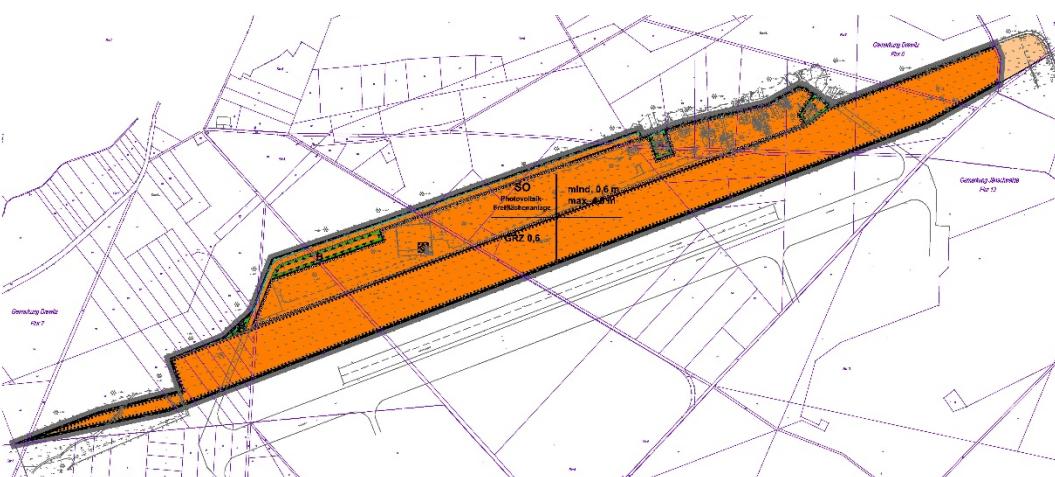


Bild Übersicht Planungen im Umfeld

Sonstige B-Pläne bestehen im Planbereich nicht.

Sonstige formelle Planungen

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

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

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

Informelle Planungen

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

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

Umweltkonzepte

Der Solarpark wurde auch auf der Grundlage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Nachbargemeinde Schenkendöbern realisiert, da er teilweise das Gemeindegebiet von Schenkendöbern betrifft.

Planungen
Nachbargemeinden

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches stellt die Nachbargemeinde Schenkendöbern einen Bebauungsplan auf. Das Ziel ist es, Baurecht für eine Windenergieanlage zu schaffen. Diese WEA soll die im Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Planes vorgenommenen Analgen ergänzen.

B-Plan Wind

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

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

Relevante Vorhaben

Allerdings sind nördlich des B-Plan-Gebietes Planungen für einige weitere WEA in Aussicht gestellt.

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Standorteigenschaften

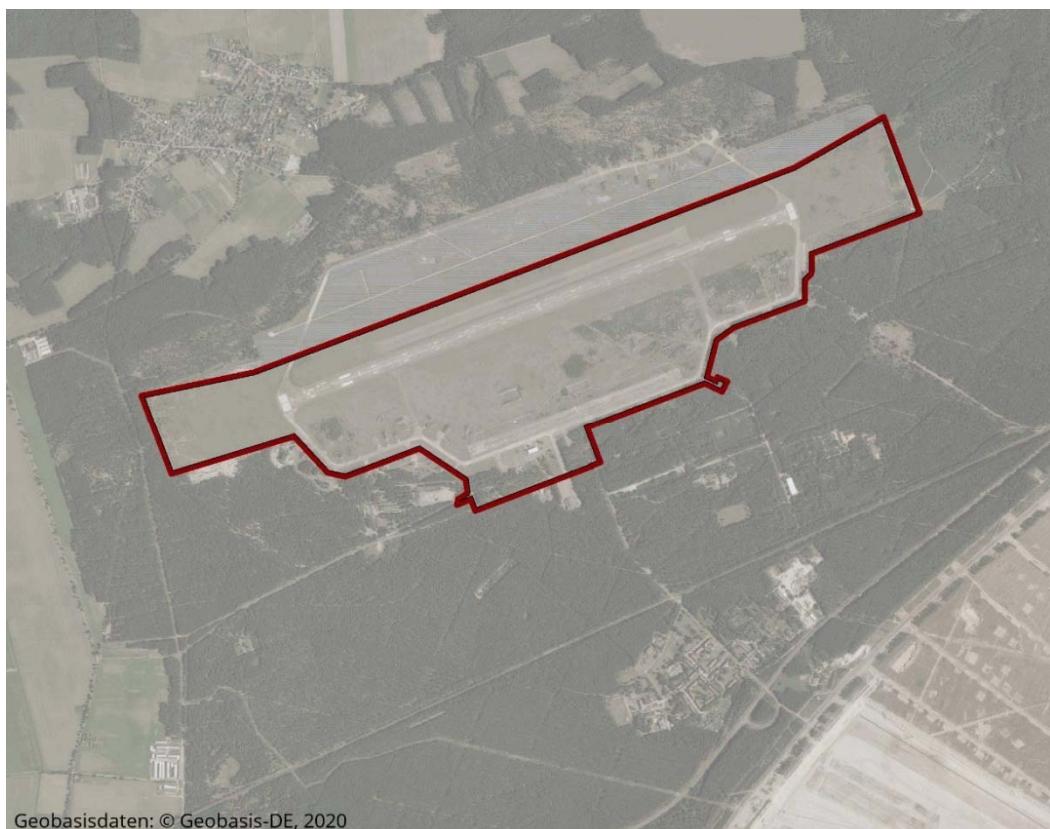


Bild
Standort im Luftbild
(© GeoBasis-DE/LGB)

Das Untersuchungsgebiet besitzt als Ganzes ein gering ausgeprägtes Relief. Das Gelände steigt von West nach Ost leicht an.

Natürliche
Geländeigenschaften

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 frei von Gehölzen. Nur ein geringer Anteil ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Das betrifft auch die bestehenden geschützte Biotope.

Umweltbedingungen

Gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind, sind ebenfalls Gegenstand des Umweltberichtes.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

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.

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ab Jänschwalde-Ost. Sonstiger Verkehr

Am Haltepunkt Jänschwalde-Ost besteht auch die Möglichkeit zur Nutzung der Bahnstrecke von Cottbus nach Guben.

Der Bereich ist für Radfahrer von Jänschwalde-Ost über die Flugplatzstraße gut erreichbar.

Bestehende Anlagen der Eisenbahn und schifffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht unmittelbar berührt.

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Vorhanden sind folgende Medien

Stadttechnik

- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH,
- Mittelspannungsleitungen 20 kV der MITNETZ Strom,
- Niederspannungsleitungen der MITNETZ Strom,
- Trinkwasserleitungen der GeWAP,
- Abwasserleitungen der GeWAP.

Die Leitungen konzentrieren sich im Süden des Geltungsbereiches. Die Systeme können für erste Ansiedlungen genutzt werden.

Mittel- und langfristig müssen stadttechnische Anlagen in unterschiedlichem Umfang neu errichtet werden.

Das Gebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die bestehenden und neu zu bildende Netze ver- und entsorgt werden.

Grundsätzlich ist auch eine Versorgung mit Trinkwasser gegeben.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz (48 m²/h) ist nach Angaben der GEWAP aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet.

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes mit Strom aus dem Netz der MITNETZ Strom möglich. Der Schutzstreifen der bestehenden 20-kV-Freileitung ist 15 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung).

Ein Gasnetz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Bisher ist (nur) der OT Jänschwalde-Ost erschlossen.

Im Bereich der Laßzinswiesen, die als „Komplexe Kompensationsmaßnahme“ fungieren, befinden sich auch Nieder-, Mittel- und Hochspannungsanlagen der enviaM.

4.3 Nutzung

4.3.1 Art der Nutzung

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

Das sind die Start- und Landebahn, die Rollbahnen und sonstige Wege und befestigte Flächen. Im Süden finden sich das ehemalige moderne Empfangsgebäude, der Tower und ein weiteres Gebäude.

Im Gebiet verteilt befinden sich erdüberdeckte ehemalige Hangars.

Einzelheiten hinsichtlich der bestehenden Art der Flächennutzung können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Das Umfeld des B-Plan-Gebietes ist nur teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

Umfeld

Im Norden wird direkt angrenzend eine Freiflächen-Photovoltaik-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 in Betrieb.

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

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.

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

Weitere Einzelheiten siehe Umweltbericht.

4.3.2 Maß der Nutzung

Im Untersuchungsgebiet ist die Überbauungsdichte, durch die wenigen vorhandenen baulichen Anlagen bedingt, relativ gering.

Überbauung

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gebäude oder baulichen Anlagen. 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

Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Er ist nach den vorliegenden Kenntnissen (Baugrunduntersuchung) für die geplante Nutzung geeignet.

Baugrund

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.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Kampfmittel

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) hervorrufen wird.

Nutzungsbeschränkungen

5 Planungskonzept

5.1 Zielrichtung

Der Standort des ehemaligen Verkehrslandeplatzes soll als Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt werden. Er soll besonders attraktiv für „hochwertige“ und „zukunftsorientierte“ gewerbliche Nutzungen gestaltet werden.

Gebietscharakter

Gegenüber den ursprünglichen Zielstellungen ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen.

Mit der Entwicklung des Standortes soll ein Beitrag dafür geleistet werden, dass Industriearbeitsplätze, die bedingt durch den Strukturwandel in der Region wegfallen, neu entstehen können.



Es sollen sich im Gebiet vorrangig Betriebe ansiedeln, die sich auf die Herstellung umweltfreundlicher Produkte konzentrieren, 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.

Der Gewerbe- und Industriepark soll insbesondere der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die eine umweltgerechte und CO2-neutrale Produktion als zukünftigen Anspruch sehen.

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.

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.

Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept und im Rahmen energetischer Nachhaltigkeit ist es für die Gewinnung regenerativer Energie notwendig, auch zur Eigenversorgung (selbst und innerhalb des Gebietes) mit „Grünem Strom“, neben der an Gebäude gebundenen Nutzung von Sonnenenergie auch einzelne Flächen für entsprechende Freiflächen-PV und für Windenergieanlagen bereitzustellen.

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs soll, den Entwicklungszielen des Vorhabenträgers entsprechend, also ein Projekt entstehen, welches sich vorrangig zukunftsweisenden Technologien und Branchen widmet.

Allerdings sollen andere Branchen im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5.2 Art der Nutzung

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.

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

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 sollen.

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.

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

Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben werden ausgeschlossen.

Betriebe, die nicht auf eine nachhaltige umweltgerechte Produktion und Verarbeitung orientiert sind, sollen den Entwicklungszielen entsprechend im Plangebiet nur bedingt angesiedelt werden.

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

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.

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 demnach nicht angesiedelt werden.

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

Diesen Planungszielen entsprechend, wird das Baugebiet strukturiert.

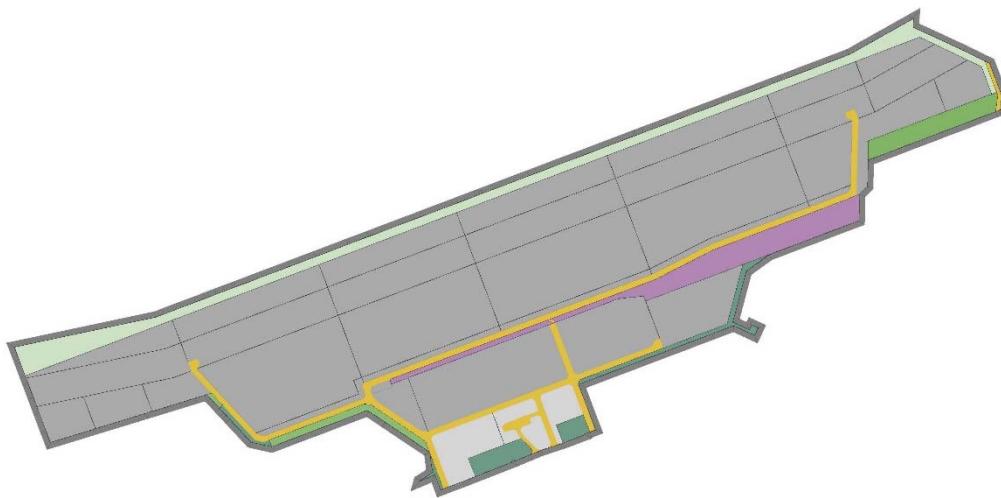
Neben den Flächen, die für den Straßenverkehr bzw. für einen Bahnanschluss reserviert sind, neben Waldflächen im Süden und Grünflächen, wird der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereiches als Baugebiet genutzt.

Struktur
Flächennutzung

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird als Industrie- bzw. teilweise als Gewerbegebiet (GI und GE) ausgewiesen. Die geplante Grundstruktur ist im nachfolgenden Bild dargestellt.

Baugebiete

Bild
Verteilung
der Flächennutzungen



Mit den entsprechenden Regelungen wird auch innerhalb des Plangebietes der so genannte „Trennungsgrundsatz“ umgesetzt.

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.

5.3 Maß der Nutzung

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.

Vorbemerkungen

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. Anlagen zur Eigenerzeugung von Energie aus regenerierbaren Quellen sollen sich im Osten und im Westen konzentrieren.

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.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen wird mit einigen Ausnahmen im gesamten Gebiet relativ einheitlich geregelt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (das sind im wesentlichen die Gebäude) beträgt für den Großteil der Grundstücke nunmehr allgemein 35 m.

Dritte Dimension

Im Süden wird weiterhin auf den Gebäudebestand abgestellt. Maßgeblich ist das ehemalige Empfangsgebäude des Flugplatzes (Höhe rund 10 m). Der Tower ist rund 25 m hoch.

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

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

Die Geländehöhen werden als Höhenbezug für die zulässigen Gebäudehöhen *Höhenbezug* herangezogen.

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.

5.4 Erschließung

Zur Erschließung des Geländes werden Straßen auf den vorhandenen befestigten Flächen des ehemaligen Flugplatzes (Rollbahnen, Start- und Landebahn, ...) angelegt, die an die öffentlich gewidmete Flugplatzstraße anbinden. Die Verkehrsfläche wird zweckentsprechend durch den Vorhabenträger als Privatstraßen gestaltet und genutzt.

Erschließung

Die Fachplanung für den Gleisanschluss läuft parallel und unabhängig vom Änderungsverfahren für den B-Plan.

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

Soweit wie möglich, werden die anstehenden Netze der stadttechnischen Medien genutzt *Stadttechnik* und bei Bedarf schrittweise erweitert.

Das betrifft insbesondere die Medien Strom und Trinkwasser.

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

Niederschlagswasser

Im vorliegenden Fall sollen dezentrale oder semizentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zur Anwendung kommen, so weit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Ein Ableiten aus dem Baugebiet ist nicht vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird zentral über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Im Gebiet wird schrittweise ein neues Netz errichtet. Bei Bedarf müssen ggfs. neue Systeme für das Ableiten in eine Kläranlage vorgesehen werden.

Schmutzwasser

Alternativ kann auch eine Kläranlage im Plangebiet errichtet und betrieben werden.

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

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.

5.5 Umweltkonzept

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

Der Versiegelungsgrad soll soweit gering gehalten werden, wie das die Planaufgabe zu lässt.

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

Sämtliche flach geneigte 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. *Ausgleichskonzept*

Unabhängig davon sind umfangreiche Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

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 Laßzinswiesen ausgewiesen.

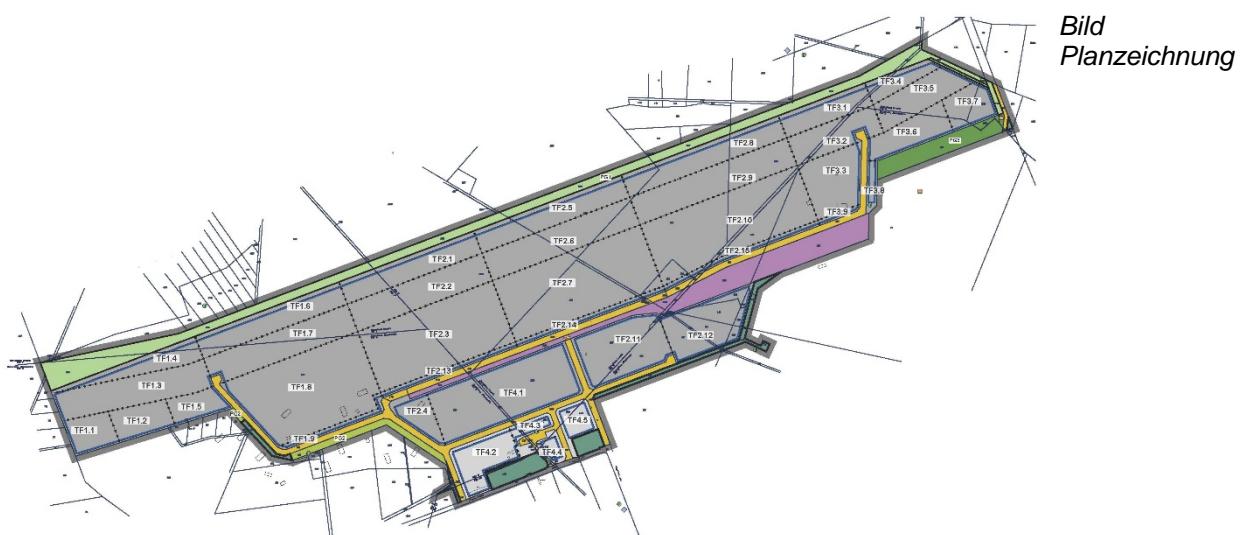
Diese umfasst sowohl die Maßnahmen, die aus Gründen des besonderen Artenschutzes als auch solche, die zum regulären Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Zentrales Element dieser Komplexmaßnahme 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 in das Konzept einbezogen und extensiviert.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

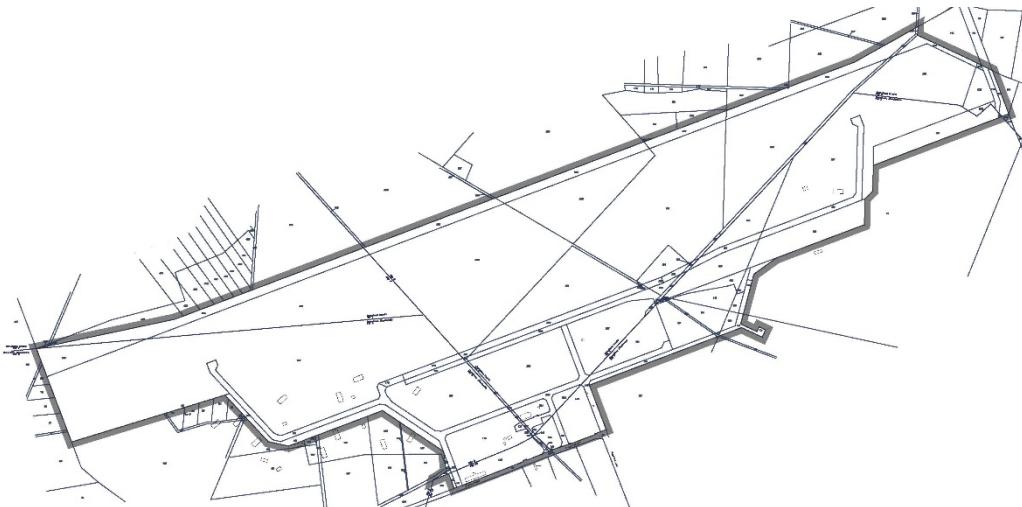


6.1 Geltungsbereich

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- 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.



Geltungsbereich

Abgrenzung

Bild
**Abgrenzung Geltungs-
bereich**

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

Maße hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

6.2 Flächennutzung

Im Geltungsbereich sind folgende Arten von Nutzflächen vorgesehen

Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen,
- Baugebiete flächen,
- Grünflächen,
- Flächen für Wald.

Das entspricht im Grunde den Flächenzuweisungen im Ursprungsplan.

Neues Element ist im B-Plan die ausgewiesene „Fläche für Bahnanlagen“. Die entsprechenden Ausweisungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie fallen unter das Fachplanungsrecht (dazu siehe Punkt „Sonstige Planinhalte“ in der Begründung). Die bereits festgelegte Fläche ist im B-Plan lagemäßig beachtet.

Fläche für Bahnanlagen

Die ausgewiesene „Fläche für Bahnanlagen“ „ersetzt“ das im ursprünglichen B-Plan entsprechend festgesetzte Sondergebiet.

6.3 Verkehrsflächen

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

Vorbemerkungen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

**Flächen für Straßenver-
kehr**

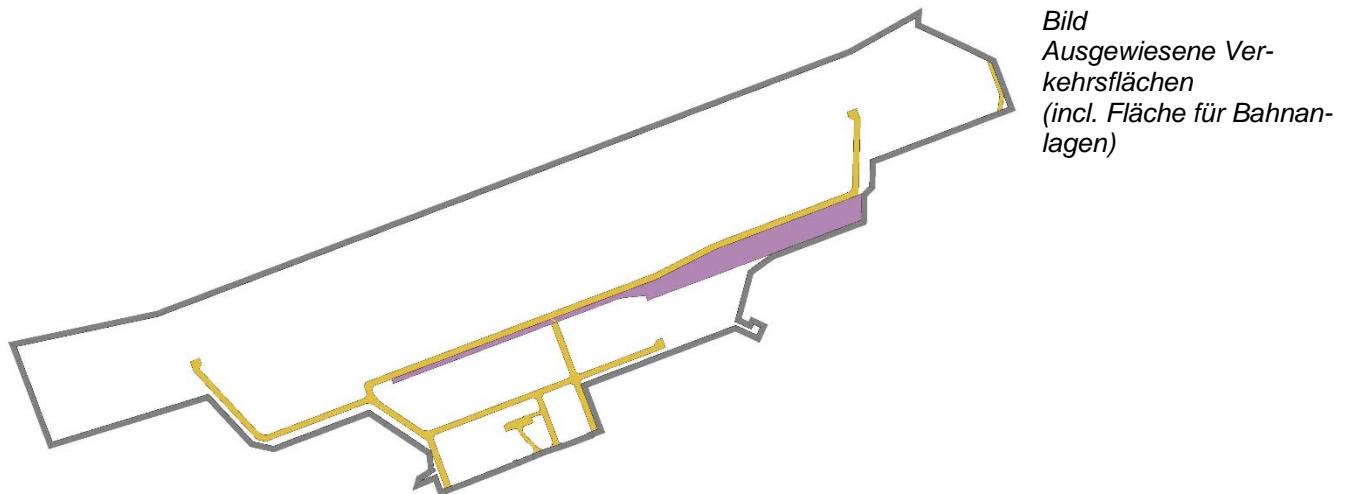


Bild
Ausgewiesene Ver-
kehrsflächen
(incl. Fläche für Bahnan-
lagen)

Gegenüber dem Ursprungsplan sind, um große Baugrundstücke zu ermöglichen, die Flächen für den Straßenverkehr verringert worden. Erste Änderung

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsanlagen ist ausgehend von der im Süden unmittelbar angrenzenden öffentlich gewidmeten „Flugplatzstraße“ gewährleistet. Öffentliche Erschließung gewährleistet

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

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

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

Die Lage dieser Verkehrsflächen berücksichtigt teilweise die ehemaligen weiterhin vorhandenen Rollbahnen bzw. sonstigen befestigten Flächen. Diese können zunächst nachgenutzt werden. Mittelfristig wird von einem Ersatz und der Reduzierung der befestigten Flächen innerhalb der Straßengrundstücke ausgegangen. Lage der Verkehrsflä-
chen

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

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

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

Die Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiet- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Straßengrundstück.

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

Die notwendigen Trassen der stadttechnischen Medien können den vorliegenden Fachplanungen entsprechend in den Straßengrundstücken untergebracht werden.

6.4 Art der baulichen Nutzung

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

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

6.4.1 Vorbemerkungen GI / GE

Den Planungszielen entsprechend sollen im Gebiet weiterhin vorrangig Industriebetriebe angesiedelt werden. Im Nahbereich sind keine maßgeblichen Wohn- oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden, die dem entgegenstehen.

Planungsziele

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

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

Erste Änderung

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

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

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

Flächennutzungen

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

Legende

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



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

Festsetzung GI-Gebiet

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

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

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

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

empfindliche Nutzungen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als selbstständige Betriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Arten von Anlagen, die nach Spalte 1 und Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, sind in einem GI allgemein zulässig.

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

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

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

Auch Anlagen zur Herstellung, Erzeugung, Lagerung und Weitergabe von Wasserstoff sind allgemein zulässig.

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

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

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

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

Festsetzung GE-Gebiet

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

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

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

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

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

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

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

Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich erfolgreich gegen die Ansiedlung besonders störempfindlicher 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.

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

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

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

Typisierende Betrachtung



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

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

Beachtung § 15 BauNVO

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

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

Gliederung
Differenzierung
Baugebiete

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

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

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

Bildung von Teilflächen (TF)

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

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

Die Teilflächen sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der zugeordneten Festsetzungen bezeichnet. Die **Bezeichnungen** lauten z. B. **TF 1.1, 1.2 ... TF 2.1, 2.2, 2.3, ...**.

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

Nutzungsschablonen

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

6.4.2 Industriegebiet

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

6.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog GI

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

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

Differenzierung Nutzungskatalog

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

Rechtsgrundlage

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

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

Gewerbebetriebe aller Art sind in einem GI-Gebiet die gebietsbestimmende prägende Hauptnutzung. Vorwiegend, aber nicht ausschließlich, sind in einem GI-Gebiet solche Betriebe zulässig, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind.

Gewerbebetriebe aller Art



Im Vergleich mit dem Zeitpunkt der Erstellung der ursprünglichen B-Plan-Fassung sind die Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nunmehr klarstellend als eine spezielle Art Gewerbebetrieb hervorgehoben.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage ändert sich dadurch allerdings nichts.

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

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

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

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

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

Lagerhäuser
Lagerplätze

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

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

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

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

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

Lagerhäuser bzw. Lagerplätze können auf den Grundstücken des Baugebietes, die in Verbindung mit dem Bahnanschluss stehen, ohne Einschränkungen zugelassen werden.

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

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

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

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

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

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

Tankstellen

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

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

Auf den Teilflächen, die uneingeschränkt als Industriegebiet (GI-Gebiet) festgesetzt sind, sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (d. h. die dort

Ausnahmen
§ 9 Abs. 3 BauNVO

benannten Wohnungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) größtenteils unzulässig. Diese Nutzungen sind, verglichen mit einem „normalen“ Gewerbebetrieb, relativ störempfindlich.

Insbesondere Wohnungen gem. Abs. 3 werden auf den entsprechenden Teilflächen nicht zugelassen.

Auf der als Industriegebiet (GI) festgesetzten Teilfläche TF 4.1, die unmittelbar an GE-Flächen angrenzt, können allerdings Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden. In diesem Teil des Baugebietes ist der zulässige Störgrad gegenüber den übrigen GI-Flächen reduziert.

6.4.2.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen (GI)

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 1.1-1.9 3.4-3.8	TF 2.1-2.14 3.1-3.3 3.9	TF 4.1						
	z	a									
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	

* einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie hier auch Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

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

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 1.9 sowie TF 3.4 bis 3.8 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur als Ausnahme zulässig. Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesen Teilflächen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) Textfestsetzung
2. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis 2.14 sowie TF 3.1 bis 3.3 und TF 3.9 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) Textfestsetzung
3. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO) Textfestsetzung

6.4.3 Gewerbegebiet

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

6.4.3.1 Modifizierung Nutzungskatalog GE

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

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind.

Modifikation Nutzungs-katalog

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

Rechtsgrundlage

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, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet.

Gewerbebetriebe aller Art

Im Vergleich mit dem Zeitpunkt der Erstellung der ursprünglichen B-Plan-Fassung sind die Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nunmehr klarstellend als eine spezielle Art Gewerbebetrieb hervorgehoben.

Gegenüber der bisherigen Rechtslage ändert sich dadurch allerdings nichts.

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

Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GE-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. Dieser Begriff schließt klarstellend Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungs- oder Windenergie sowie Anlagen zur Herstellung, Erzeugung, Lagerung und Weitergabe von Wasserstoff ein.

Allerdings sind ggfs. Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden. Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen unter Punkt 6.4.4 im weiteren Text.

Der Begriff „Lagerhäuser und Lagerplätze“ ist für das GI-Gebiet bereits erläutert worden.

Lagerhäuser und -plätze

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.

Lagerhäuser und Lagerplätze als selbstständige Betrieb werden im GE-Gebiet ausgeschlossen. Derartige Betriebe sind in den Teilen des Baugebietes, die als GI-Gebiet festgesetzt sind, besser aufgehoben und dort zulässig.

Die Nutzungsart „Öffentliche Betriebe“ ist ebenfalls bereits erläutert.

Öffentliche Betriebe

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

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese Nutzungen sollen sich im Plangebiet auf das GE-Gebiet konzentrieren.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Tankstellen sollen im Plangebiet zulässig sein.

Tankstellen

Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, sollen nur im Süden des Plangebietes angesiedelt werden. Sie stören weder die übrigen Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen.

Anlagen für sportliche Zwecke

Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im GE-Gebiet allgemein zugelassen.

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



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

Wohnungen für einen besonderen Personenkreis

Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen.

Auf Grund der Planungsziele können derartige Wohnungen nur als Ausnahme im Teil des Baugebietes untergebracht werden, der wie die GE-Flächen relativ geringen Störungen ausgesetzt ist.

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

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

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

Anlagen für kirchliche Zwecke

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

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

Anlagen für kulturelle Zwecke

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

Anlagen für soziale Zwecke

Heime fallen nicht unter diese Kategorie.

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

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind öffentliche Einrichtungen, die dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung dienen, wie Kliniken, Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten bis hin zu sonstigen medizinische Behandlungsinstituten.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

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

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

Diese Kategorien sind, besonders wenn sie auch der Wohnbevölkerung dienen, nur im Eingangsbereich des Plangebietes auf den Flächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind, gut platziert.

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

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen bis hin zu Betrieben mit überwiegend Sexdarbietungen, ... sind infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben.

Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.

Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht.

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

6.4.3.2 Zusammenfassung zulässige Nutzungen (GE)

Im Folgenden sind für die entsprechende Teilfläche die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen tabellarisch

Zulässige Nutzungen Teilflächen

zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 8 BauNVO gegenübergestellt.

Übersicht zulässige Nutzungen im GE-Gebiet

Art der Nutzung	§ 8 BauNVO		TF 4.2			TF 4.3-4.5		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Gewerbebetriebe aller Art *	x		x			x		
Lagerhäuser	x				x			x
Lagerplätze	x				x			x
Öffentliche Betriebe	x		x			x		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	x		x			x		
Tankstellen	x		x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x			x		
Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO		x		x			x	
Anlagen für kirchliche Zwecke		x		x			x	
Anlagen für kulturelle Zwecke		x		x			x	
Anlagen für soziale Zwecke		x		x			x	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		x		x			x	
Vergnügungsstätten *		x		x				x

* bei „Gewerbebetrieben aller Art“ sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie eingeschlossen
bei diesen als auch bei Vergnügungsstätten Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

und „Vergnügungsstätten“ Einschränkungen durch Textfestsetzungen beachten

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

4. Innerhalb der Teilfläche TF 4.2 sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Textfestsetzung
5. Innerhalb der Teilflächen TF 4.3 bis 4.5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO) Textfestsetzung

6.4.4 Weitere Modifizierungen GI / GE

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

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

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

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

Modifizierung
Nutzungsart
Gewerbebetriebe aller Art

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

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

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

Dergleichen sind in dieser Hinsicht Störfallfragen relevant.

6.4.4.1 Differenzierung einzelner Nutzungsarten

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

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

Die städtebaulichen Gründe ergeben sich allgemein aus den folgenden Zielen

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

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

- Betriebe der Energieerzeugung und
- Handelsbetriebe

detaillierte Regelungen zu treffen.

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

Regelungen für sonstige gewerbliche Betriebe zur Energieerzeugung

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

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

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

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

- 6. Innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.15 sind selbstständige vom Plangebiet selbst bzw. von einem im Plangebiet ansässigen Produktions- bzw. verarbeitenden Betrieb unabhängige gewerbliche Anlagen zur Erzeugung von Energie nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 sind solche unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

Textfestsetzung

Innerhalb der in der Festsetzung nicht benannten Teilflächen TF 1.2 bis 1.9 sowie 3.1 bis 3.9 sind solche Anlagen als Gewerbebetrieb demnach allgemein zulässig.

Anlagen zur Energieerzeugung, die als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO einzustufen sind, sind von der Regelung nicht betroffen.

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

Regelung zu Einzelhandelsbetrieben

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



Die Gemeinde will die bevölkerungsnahe Versorgung der Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem Standort der verbrauchernahe Einzelhandel ansiedelt bzw. konzentriert.

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 den Nachbargemeinden nicht gefährden.

Das Industrie- und Gewerbegebiet soll sich nicht zu einem Handelsplatz entwickeln.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, unabhängig davon, ob sie ein zentrum- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment führen oder nicht, sollen das Baugebiet nicht dominieren aber möglich sein.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment, die also auch auf die Bevölkerung orientiert sind, sollen sich dabei nur auf den als GE-Gebiet festgesetzten Teilflächen im Eingangsbereich des Industrie- und Gewerbegebietes ansiedeln.

Als „nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs für alle Bevölkerungsschichten anzusehen. Sie dienen insbesondere der Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch „zentrenrelevant“.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment werden zusätzlich auch in der an das GE-Gebiet angrenzenden Teilfläche TF 4.1 und ebenfalls nur als Ausnahme zugelassen.

7. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.15 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.9 und in der TF 4.1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Textfestsetzung

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sind demnach im Gebiet nicht allgemein zulässig. Das trifft auch auf Betriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment zu.

Die Ausnahmetatbestände sind nur gegeben, wenn durch eine Anhäufung von Betrieben keine Agglomeration im Sinne Ziele Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR entsteht.

8. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9, TF 2.1 bis TF 2.15 sowie in den Teilflächen TF 3.1 bis TF 3.9 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht nahversorgungsrelevanten Sortiment nur als Ausnahme zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Textfestsetzung

Mit der Regelung, dass Einzelhandelsbetriebe im Großteil der Teilflächen (TF) ausgeschlossen sind, ist eine Konzentration von Einzelhandelsunternehmen im Plangebiet auf dem Großteil der Fläche nicht möglich.

Der B-Plan muss gem. Ziel Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR eine Mehrzahl oder „Agglomeration“ von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche auf den verbleibenden Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 ausschließen.

Agglomerationsverbot

Die Möglichkeit eine entsprechende eindeutige Regelung (etwa in dem Sinn: „Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche sind unzulässig“) in den B-Plan aufzunehmen, besteht nicht.

Die Gemeinde darf nach der Rechtsprechung auch nicht die absolute Größe der Verkaufsfläche begrenzen (Ausschluss „Windhundrennen“). Das Begrenzen der Verkaufsfläche über eine Verhältniszahl („Verkaufsflächenanteil je m² Grundstücksfläche“) wäre auch nicht zielführend, da die zukünftige Parzellierung nicht bekannt ist. Auch ein Bezug der Verkaufsfläche auf eine der in Frage kommenden TF würde nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen. Auch mit dem Mittel der Festlegung einer Baugrenze ließe sich im Rahmen des Angebots- B-Planes keine Lösung finden.

Der einzige Wege wäre es, bereits im B-Plan den genauen Standort einer entsprechenden Handelseinrichtung festzulegen. Das würde aber der notwendigen Flexibilität des Angebots-B-Planes entgegenstehen.

Das Entstehen einer Agglomeration im Sinne des Ziels der Raumordnung ist im vorliegenden Fall allerdings indirekt ausgeschlossen.

Anwendung § 15
BauNVO

In diesem Zusammenhang wird auf die Unzulässigkeit des § 15 BauNVO für Vorhaben, die u. a. „nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen“, hingewiesen.

Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben widersprechen eindeutig der Zweckbestimmung und der Eigenart der Planung.

Da darüber hinaus kein Rechtsanspruch auf die Genehmigung für eine Ausnahme besteht, kann eine Konzentration bzw. Agglomeration im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Eine spezielle Festsetzung ist unter den gegebenen Umständen und unter Wahrung der notwendigen Flexibilität bei der Ansiedlung von entsprechenden Unternehmen nicht erforderlich.

Auch Großhandelsbetriebe sollen den Standort nicht dominieren. Solche sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Großhandel

Sie werden im Osten des Baugebiets auf den Teilflächen zugelassen, die eine Möglichkeit für einen Bahn- und Straßenanschluss bieten.

9. Großhandelsbetriebe sind innerhalb der Teilflächen TF 2.1 bis TF 2.7, TF 2.11 bis TF 2.14 sowie TF 4.1. nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.9 sowie TF 4.2 bis TF 4.5 sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Textfestsetzung

Großhandelsbetriebe sind demnach in den TF 2.8 bis TF 2.1 und TF 2.15 sowie TF 3.1 bis TF 3.9 allgemein zulässig.

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.

Werksverkauf
kein Regelungsbedarf

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.

6.4.4.2 Regelung zu empfindlichen Nutzungsarten

Eine Eigenschaft von Gewerbebetrieben ist ihre Empfindlichkeit gegenüber Störungen.

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

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

Eine Nutzungsmischung, die durch entsprechende ungeregelte 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 die übrigen Unternehmen im Gebiet belasten.

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

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

- Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, ...),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.



10. Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach § 7 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der Teilflächen TF 4.1 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilflächen TF 2.3, TF 2.4, TF 2.7, TF 2.11, TF 13 sowie TF 14 sind solche Betriebe nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen des Plangebietes sind sie unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

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

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

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

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

Rechtsgrundlage

6.4.4.3 Regelung zu störenden Nutzungsarten

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

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

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

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

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

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

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

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

Textfestsetzung

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

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

Rechtsgrundlage

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

Die entsprechenden Flächen sind deshalb als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Fläche des ehemaligen Empfangsgebäudes des Flugplatzes wird zusätzlich geschützt. Der zulässige Störgrad auf den angrenzenden kleinflächigen Teilflächen soll dem eines Mischgebietes entsprechen.

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.

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

Textfestsetzung

Das bedeutet, dass im GE-Gebiet z. B. Betriebe und Anlagen und andere Betriebe, die erhebliche Emissionen durch Gerüche, Gase oder Stäube verursachen können, nur zulässig sind, wenn sie atypisch betrieben werden, also ihre Emissionen deutlich reduziert.

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

Rechtsgrundlage

6.4.4.4 Geräuschkontingentierung

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

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

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

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

Geräuschkontingentierung

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

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

In der Summe führt das dazu, dass die gegebenen Möglichkeiten für Emissionen nicht ausgenutzt werden können.

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

Erste Änderung
Verzicht auf Festsetzungen

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

6.4.4.5 Störfallfragen

Im Plangebiet soll ein Industrie- und Gewerbepark realisiert werden.

Planungsziele

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

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

Störfallbetrieb

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

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

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

Prüferfordernis



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

Es besteht also ein Prüferfordernis.

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

Trennungsgrundsatz

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

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

Ausgangssituation

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

Das Objekt wird zwar zu Wohnzwecken genutzt, es erfüllt wegen der Lage in einem geplanten Gewerbegebiet bzw. im Außenbereich nicht die Kriterien eines Wohngebietes. Insofern ist die Nutzung aus gutachterlicher Sicht nicht als „Schutzobjekt“ einzustufen.

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

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

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

Weitere externe schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden.

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

Störfallbetriebe zulässig

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

Einschränkungen

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

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

Textfestsetzung

a) Anlagen der Abstandklassen I bis IV

auf den Teilflächen TF 2.8, TF 2.9, TF 3.1, TF 3.2, TF 3.4 bis TF 3.8

b) Anlagen der Abstandklassen I bis II

auf den Teilflächen TF 1.6, TF 1.7, TF 2.1, TF 2.2, TF 4.4 und TF 4.5,

c) Anlagen der Abstandklassen I bis III

auf allen nicht in a) oder b) benannten Teilflächen (TF)

Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen. (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB)

Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2c BauGB.

Rechtsgrundlage

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“.



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

Ausnahmeregelung

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

Textfestsetzung

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2c BauGB u. § 31 BauGB.

Rechtsgrundlage

6.4.5 Sonstige Nutzungen im GI / GE

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

*Stellplätze und Garagen
GI / GE*

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

*Stellplätze und Garagen
GI / GE*

Ein entsprechender zentraler Parkplatz im Bereich der Hauptzufahrt zum Industrie- und Gewerbegebiet ist in jedem Fall sinnvoll.

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

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

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

Freie Berufe

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

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

- 15. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5 allgemein zulässig. Innerhalb der Teilfläche TF 4.1 sind sie nur als Ausnahme zulässig. Auf den übrigen Teilflächen sind sie unzulässig. (§ 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)**

Textfestsetzung

Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss bzw. für Ausnahmeregelungen finden sich in § 1 BauNVO bzw. in § 13 i V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO.

Rechtsgrundlage

6.4.6 Nebenanlagen

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

Im § 14 BauNVO wird unterschieden zwischen

§ 14 BauNVO

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

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

Nebenanlagen nach Abs. 1 sind unter den Voraussetzungen, dass

Nebenanlage nach Abs. 1

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

allgemein zulässig.

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

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

Nebenanlage nach Abs. 2

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

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

Nebenanlage nach Abs. 3

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

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

Regelungsbedarf für Energieversorgung

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

Erste Änderung

6.5 Maß der baulichen Nutzung

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

Vorbemerkungen

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

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

Differenzierung
Gliederung

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.

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

Orientierungswerte

Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Insbesondere soll, auf der einen Seite, das Errichten von Hallen, von sonstigen Gebäuden

Planungsziel



sowie von Industrieanlagen und Anlagen für die Energieversorgung auf der Basis regenerativer Energiequellen ermöglicht werden.

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

Die erste Änderung des B-Planes betrifft insbesondere die Höhenregelungen. Es sind unter Beachtung der konkreten Anforderungen der ansiedlungswilligen Unternehmen zukünftig für bauliche Anlagen größere Höhen möglich. Der Schutz der angrenzenden Solaranlagen ist weiterhin gewährleistet.

Erste Änderung

6.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

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

Rechtsgrundlage

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

Grundflächenzahl

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

Die Rechtsgrundlagen finden sich in § 19 BauNVO.

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

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

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

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

Industrie- und Gewerbegebiet

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

Sonstige Flächen

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

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

Festsetzung GRZ GI / GE

Teilflächen GI / GE	GRZ
TF 1.1 und TF 1.2	0,4
TF 1.3 bis TF 1.9	0,8
TF 2.1 bis TF 2.15	0,8
TF 3.1TF 3.5	0,8
TF 3.6	0,4
TF 3.7 bis TF 3.9	0,8
TF 4.1 und TF 4.2	0,8
TF 4.3 und TF 4.4	0,5
TF 4.5	0,8



Damit gelten für den überwiegenden Teil des Baugebietes die Orientierungswerte des § 17 BauNVO von 0,8. Lediglich die Teilflächen im Osten und Westen, die eher für die Erzeugung von Strom aus regenerierbaren Quellen reserviert sind, werden weniger intensiv in Anspruch genommen.

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

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

Nutzungsschablonen

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

Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...

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

eingerechnet.

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

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

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

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

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

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

Überschreitung GRZ als Ausnahme

Der § 19 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit abweichende Regelungen zu treffen. Rechtsgrundlage für eine Ausnahmeregelung ist § 16 Abs. 2 BauNVO.

Rechtsgrundlage

- 16. 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. mindestens 80% der Grundflächen von entsprechenden Garagen und Nebengebäuden dauerhaft**

Textfestsetzung

begrünt sind und die Substratdicke dieser Dachbegrünung mindestens 30 cm beträgt. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

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

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

6.5.2 Höhenfestsetzungen

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

Vorbemerkungen

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

Bagatellklausel § 19 Abs. 4 BauNVO

6.5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Höhe baulicher Anlagen GI- / GE-Gebiet

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

Erste Änderung

Damit werden die allgemein zulässigen Höhen gegenüber dem Ursprungs-B-Plan den Zielen entsprechend geändert. Nur auf einem Streifen unmittelbar entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße beträgt die zulässige Höhe 15 m.

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

Unbeachtlich technische Zubehöranlagen

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.).

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

Die allgemein 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.

Höhenfestsetzungen

Teilflächen	OK _{max}	
TF 1.1 bis TF 1.3	35 m	
TF 1.4		siehe Textfestsetzung
TF 1.5	35 m	
TF 1.6		siehe Textfestsetzung
TF 1.7 und TF 1.8	35 m	
TF 1.9	15 m	
TF 2.1		siehe Textfestsetzung
TF 2.2 bis TF 2.4	35 m	
TF 2.5		siehe Textfestsetzung
TF 2.6 und TF 2.7	35 m	
TF 2.8		siehe Textfestsetzung
TF 2.9 bis TF 2.12	35 m	
TF 2.13 bis TF 2.15	15 m	
TF 3.1		siehe Textfestsetzung
TF 3.2 und TF 3.3	35 m	
TF 3.4		siehe Textfestsetzung
TF 3.5 bis TF 3.7	35 m	
TF 3.8 und TF 3.9	15 m	



TF 4.1	35 m
TF 4.2	15 m
TF 4.3 bis TF 4.5	10 m

Die Festsetzungen werden, soweit wie möglich, Bestandteil der Festsetzungen in den **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen.

Nutzungsschablonen

Teilweise sind die allgemein zulässigen Höhen für die entsprechend ausgewiesenen Teilflächen ergänzend ausschließlich als Textfestsetzung formuliert. Das betrifft die TF, auf denen die zulässige Höhe, in Abhängigkeit vom Abstand zum angrenzenden Solarpark, kontinuierlich in einem Winkel von 15° ansteigt.

Ergänzung durch Text

17. Innerhalb der Teilflächen TF 1.4, TF 1.6, TF 2.1, TF 2.5 TF 2.8, TF 3.1 sowie TF 3.4 steigt die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.), jeweils ausgehend von der Baugrenze, die parallel zur privaten Grünfläche PG 1 verläuft, bis zu der mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV festgesetzten Grenze zu den jeweils in Richtung Südsüdosten angrenzenden Teilflächen (TF), von 15 m auf 35 m an. Die Zwischenwerte für die allgemein zulässigen Höhen sind zu interpolieren. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung



*Übersicht
Allgemein zulässige Höhen*

Legende

OK _{max} 10m
OK _{max} 15m
OK _{max} 15m - 35m
OK _{max} 35m

Erkennbar ist, dass für den Großteil der Fläche des B-Planes nunmehr Höhen von bis zu 35 m als Obergrenze allgemein zulässig sind. Lediglich randlich sind Abweichungen vorgesehen.

Sicherung Verschattungsfreiheit Solarpark

Die Höhenregelungen des ursprünglichen B-Planes (mit allgemein 15 m) sicherten, im Verbund mit den entsprechenden Abständen, die Verschattungsfreiheit des nördlich an das Industrie- und Gewerbegebiet angrenzende Solarparks.

Ein Heranrücken einer Bebauung in den nunmehr vorgesehenen größeren Höhen würde die Besonnung der Solaranlagen nicht mehr gewährleisten.

Es ist also erforderlich, einen Übergangsbereich ab der nördlichen Baugrenze zu definieren, in dem die zulässige Höhe von 15 m auf 35 m ansteigt.

Maßgeblich für die Ermittlung der Besonnungsverhältnisse ist der Zeitpunkt der winterlichen Sonnenwende um die Mittagszeit. Es ergibt sich Winkel von etwa 15 Grad in Nord-Süd-Richtung.

Die Höhen können in den entsprechenden Teilflächen (TF) ausgehend von 15 m auf 35 m ansteigen, ohne dass die Besonnung der Solaranlage beeinträchtigt wird.

Die betroffenen TF sind oben im Text in der Zusammenfassung zu den Höhenfestsetzungen mit „siehe Textfestsetzung“ gekennzeichnet.

*Bild
Begründung Höhenkonzept
(Schnitt von Norden nach Süden)*

Wir bitten daher, den Schnitt auf S. S 38 um eine Bemaßung (X und Y-Koordinate) zu ergänzen, um eine bessere Verständlichkeit zu ermöglichen und eine Maßstäblichkeit zu gewährleisten. Außerdem bitten wir um Ergänzung, für welche Uhrzeiten die beiden angenommenen Sonnenstände ermittelt wurden.

In der Anlage „Höhenkonzept“ ist ein Schnittbild mit der Illustration der Höhenregelungen im B-Plan beigefügt.

*Höhenkonzept
siehe Anlage*

Dort sind die Regelungen am Beispiel der Teilflächen TF 2.5 bis TF 2.14 sowie TF 2.11 dargestellt.

Erkennbar ist, dass eine dauerhafte Verschattung des Solarparks weiterhin nicht zu befürchten und dass ab Mitte März auch die aus Artenschutzgründen erforderliche Beson-nung der Grünfläche PG 1 gesichert ist.

In einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet sind u. U. einzelne hohe technische Anlagen mit einer im Vergleich z. B. zu Hallen geringen Grundfläche (wie Treppentürme, Aufzugs-türme, Silos, Reaktoren für chemische Prozesse, größere Schornsteine oder andere Ab-gasanlagen, größere Anlagen zur Klimatisierung, Sendemasten, o. dgl.) erforderlich. Solche müssen im B-Plan-Gebiet zulässig sein, damit er seine Ziele erreicht, Ansiedlungen für Industriebetrieb zu ermöglichen.

Höhe sonstiger Anlagen

Die Höhe derartiger sonstiger baulicher Anlagen wird im Plangebiet neu geregelt.

Öffentliche und private Belange dürfen durch solche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind mit Blick auf das Landschaftsbild und die Verschattungsfreiheit für die Solaranlagen im Norden weiterhin Einschränkungen erforderlich.

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

Dabei wird, wie im bisherigen B-Plan, zunächst von einer Größe der Grundfläche (GR) von bis zu 100 m² ausgegangen. Zusätzlich werden Ausnahmen für Anlagen mit einer GR von bis zu 1000 m² formuliert.

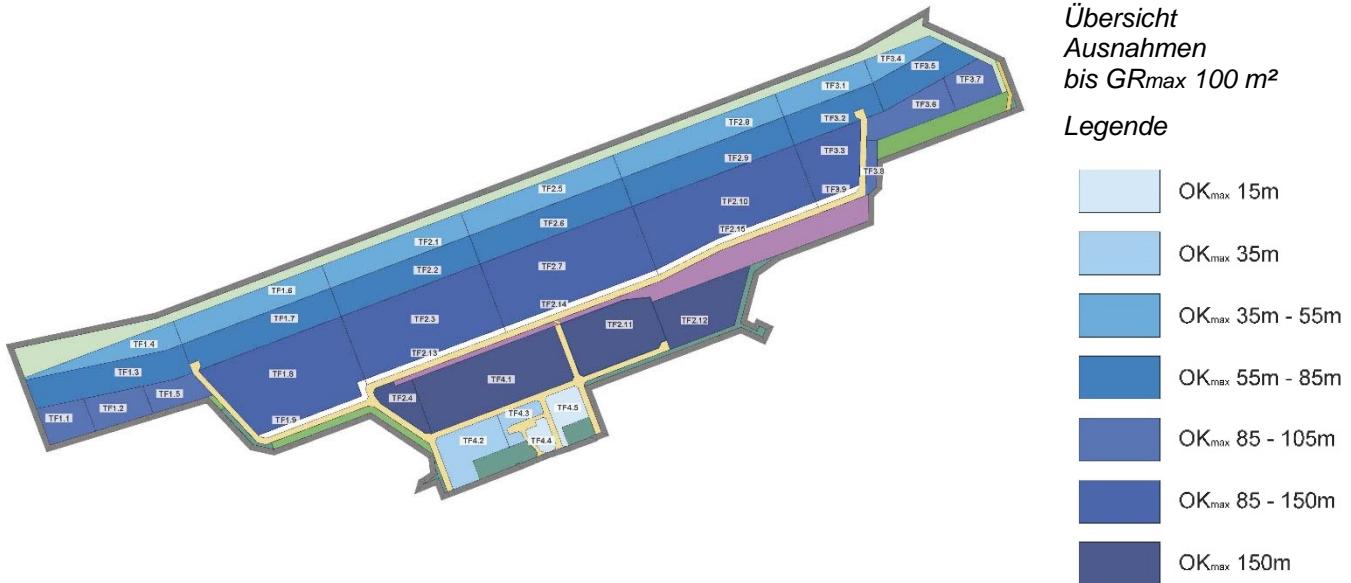
Darüber hinaus will der B-Plan nunmehr auch Ausnahmen zu den Höhenregelungen vor-sehen, die die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ermöglichen.

Die Rechtsgrundlage für Ausnahmeregelungen zu den Höhen findet sich in § 16 Abs. 6 BauNVO.

Rechtsgrundlage für Ausnahmen

Bei den Anlagen mit einer GR von bis zu 100 m² wird davon ausgegangen, dass diese den ansteigenden Strahl, der die Verschattungsfreiheit des Solarparks sichert, ausge-hend von 15 m durchgängig um 20 m überragt. Der Winkel für den Anstieg beträgt ent-sprechend 15°. Die maximale Höhe wird allerdings bei 150 m gedeckelt.

Ausnahmeregelung



Für den Eingangsbereich in das Industrie- und Gewerbegebiet werden Höhenüberschreitungen von bis zu 15 m bzw. 35 m als Ausnahme zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung wird hier an eine GR von 100 m² gebunden.

Der ehemalige Tower des Flugplatzes fällt als Bestandsgebäude unter den Schutz dieser Regelung.

Die entsprechende Textfestsetzung für den Großteil der Teilflächen lautet.

18. Innerhalb der Teilflächen (TF), ausgenommen sind die Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5, steigt als Ausnahme die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.), jeweils ausgehend von der Baugrenze, die parallel zur privaten Grünfläche PG 1 verläuft, in Richtung Südsüdosten von 35 m auf maximal 150 m an, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. Die Zwischenwerte für die als Ausnahme zulässigen Höhen sind zu interpolieren. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

19. Innerhalb Teilflächen TF 4.2 und TF 4.3 kann als Ausnahme die allgemein zulässige Höhe (OK max.) um bis zu 20 m und in den TF 4.4 und 4.5 um bis zu 5 m überschritten werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Textfestsetzung

Bei den Anlagen mit einer GR von bis zu 1.000 m² wird auf Teilen des Geltungsbereiches die Gesamthöhe bei 85 m gedeckelt.

Eine Verschattung der Solaranlage ist durch derartige Anlagen nicht möglich. Das bedeutet, dass im Nahbereich des Solarparks die zulässige Höhe im Winkel von 15° bis auf diese Höhe ansteigt.



Übersicht
weitere Ausnahmen
bis GR_{max} 1000 m²

Legende

grün	OK_{max} 35m - 65m
hellgrün	OK_{max} 65m - 85m
dunkelgrün	OK_{max} 85m

Die Ausnahmeregelung für die Teilflächen lautet.

- 20. Ausgehend von der jeweils südsüdöstlichen Grenze der Teilflächen TF 1.4, TF 1.6, TF 2.1, TF 2.5, TF 2.8, TF 3.1 und TF 3.4 steigt als Ausnahme innerhalb der übrigen Teilflächen, ausgenommen sind die Teilflächen TF 4.2 bis TF 4.5, die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK max.) in Richtung Südsüdosten von 35 m bis auf maximal 85 m an, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 1.000 m² nicht überschreitet. Die Zwischenwerte für die als Ausnahme zulässigen Höhen sind zu interpolieren. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Textfestsetzung

Auf den Teilflächen TF 1.4, TF 1.6, TF 2.1, TF 2.5, TF 2.8, TF 3.1 und TF 3.4 sowie TF 4.2 bis TF 4.5 bestehen diese zusätzlichen Ausnahmemöglichkeiten nicht.

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

Ausnahmeregelung
Windenergieanlagen

Im Geltungsbereich sollen maximal 3 WEA zugelassen werden. Die Standorte konzentrieren sich auf den Teilflächen (TF) im Osten und Westen des Geltungsbereiches.



Übersicht
Ausnahme zusätzliche
Höhenregelungen für
WEA

Legende

rot	OK_{max} 300m
-----	-----------------

Die entsprechende Ausnahmeregelung lautet.

- 21. Als Ausnahme dürfen innerhalb der Teilflächen TF 1.1 bis TF 1.5, TF 1.8 und TF 1.9 sowie innerhalb der Teilflächen TF 3.2, TF 3.3, TF 3.5 bis TF 3.9 Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 300 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

Textfestsetzung

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

6.5.2.1 Höhenbezug

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

Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen in vertretbaren „Sprüngen“ festgesetzt. Als in diesem Sinne vertretbar wird eine Höhe von rund 2,5 m angesetzt, was im Gewerbebau für Büros etwa der Höhe eines halben Vollgeschosses entspricht.

Maßgeblich ist jeweils die größte Geländehöhe in der jeweiligen Teilfläche (TF). Bei den TF unmittelbar am Solarpark wird allerdings zur Sicherung der Verschattungsfreiheit jeweils die Geländehöhe an der Grenze des Solarparks herangezogen.

Entsprechend werden den Teilflächen (TF) im Baugebiet unterschiedliche Höhenbezüge **Teilflächen** zugewiesen.

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

Teilflächen	Höhenbezug	Teilflächen	Höhenbezug
TF 1.1	74,0m	TF 3.1 und TF 3.2	81,5m
TF 1.2	76,4m	TF 3.3	83,3m
TF 1.3 und TF 1.4	74,1m	TF 3.4	83,0m
TF 1.5	76,4m	TF 3.5 und TF 3.6	80,8m
TF 1.6 und TF 1.7	74,8m	TF 3.7	81,5m
TF 1.8 und TF 1.9	78,6m	TF 3.8	82,8m
TF 2.1 und TF 2.2	77,3m	TF 3.9	83,3m
TF 2.3	80,1m	TF 4.1	82,2m
TF 2.4 und TF 2.5	79,7m	TF 4.2	80,2m
TF 2.5 und TF 2.6	79,7m	TF 4.3 und TF 4.4	81,0m
TF 2.7	82,3m	TF 4.5	81,4m
TF 2.8 und TF 2.9	80,8m		
TF 2.10	83,1m		
TF 2.11	82,2m		
TF 2.12	83,1m		
TF 2.13	80,1m		
TF 2.14	82,3m		
TF 2.15	83,1m		

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

6.5.3 Beachtung Orientierungswerte § 17 BauNVO

Der § 17 BauNVO gibt Orientierungswerte für verschiedene Parameter zum Maß der Nutzung vor.

Bei einer Höhe von 35 m ergibt sich z. B. bei Büro- oder Verwaltungsbauten die Möglichkeit, abhängig von der Geschosshöhe, Gebäude mit bis zu zehn Vollgeschossen zu errichten.

Orientierungswerte für GFZ und BMZ

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

Orientierungswerte für GFZ und BMZ

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

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

Von den Werten kann nach der Novelle des § 17 BauNVO im Jahr 2021 aus städtebaulichen Gründen abgewichen werden.

Das Einhalten der Orientierungswerte für die GFZ und die BMZ würde dazu führen, dass die angestrebte Nutzung als Industriegebiet eingeschränkt wäre. Der für Industrieansiedlungen verfügbare Raum könnte nicht optimal genutzt werden.

Im Plangebiet sollen auch größere industrielle Nutzungen angesiedelt werden, die viel Platz und hohe Raumhöhen benötigen, weil für solche Betriebe an anderer Stelle in Brandenburg meist das erforderliche Baurecht fehlt. Daher ist die Einhaltung der



Orientierungswerte vorliegend unnötig und stört die erfolgreiche Ansiedlung solcher Großbetriebe.

Auf Regelungen zur Begrenzung der GFZ bzw. BMZ wird unter Beachtung der gegebenen Argumentation verzichtet. Verzicht auf Regelung

Die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit der maximalen Bauhöhe erfüllt in ausreichendem Maße die Vorgaben für die qualifizierte Festsetzung des Nutzungsmaßes nach § 16 Abs. 3 BauGB.

Die zusätzliche Festsetzung der GFZ bzw. BMZ erschwert die Planung der Gebäude, zumal eine solche städtebauliche Feinsteuierung im Falle der hier gegenständlichen Industriegebiete nicht erforderlich ist. Deren städtebauliche Funktion liegt in erster Linie in der Unterbringung von Industrieunternehmen, nicht aber in der Gestaltung eines möglichst filigranen Ortsbildes.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

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

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

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

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

Im Eingangsbereich zum Industrie- und Gewerbegebiet wird teilweise ein Abstand von **10 m** gesichert.

Im Norden wird, abweichend von diesem Mindestabstand ein Bebauungsabstand definiert, der eine erhebliche Verschattung der benachbarten Solaranlage ausschließt. Entsprechend hält die Baugrenze zur Grünfläche im Norden einen Abstand von **15 m** ein. Verschattungsfreiheit
Solarpark

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

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, da das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen). Nebenanlagen

Auf die in § 23 Abs. 2 Satz BauNVO vorgesehene Möglichkeit, dass unabhängig davon das Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen zugelassen werden kann, sei hier hingewiesen. Geringe Abweichungen

6.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz als separater Punkt behandelt.

6.7.1 Wald / Grünflächen

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



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

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

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

Die Liste ist nicht abschließend.

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

Zweckbestimmung

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

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

Charakter

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

Bauliche Nutzung zulässig

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

Private Grünflächen

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

Streifen im Norden und Osten

Diese Fläche soll, neben der Sicherung der Verschattungsfreiheit des Solarparks, als Abstandsgrün fungieren und als Halboffenbiotop gestaltet werden. Die Fläche dient vorrangig dem Naturschutz.

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

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 1** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Abstandsgrün / Halboffenbiotop**.

Grünfläche PG 1

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

Streifen im Südwesten

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 2** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Halboffenbiotop**. Die Fläche dient vorrangig dem Naturschutz.

Grünfläche PG 2

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

Fläche im Osten

Die entsprechende Fläche wird mit **PG 3** bezeichnet. Die Zweckbestimmung ist **Fläche für den Naturschutz**. Sie dient ausschließlich dem Artenschutz.

Grünfläche PG 3

Das Verlegen von Leitungen in diesen Grünflächen, insbesondere im PG 1, steht nicht im Widerspruch zur jeweiligen Zweckbestimmung.

Leitungen zulässig

Die Funktion der Grünflächen schließt auch nicht aus, dass diese durch einzelne Wege gequert werden (siehe grünordnerische Festsetzung).

Wege zulässig

6.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

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



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

Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20

Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind u. a.

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

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

Maßnahmen und Flächen nach Nr. 25

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

6.7.2.1 Versickerung Niederschlagswasser

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

Versickerungsgebot

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

Übertragen der Abwasserbeseitigungspflicht

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

22. 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

Rechtsgrundlage ist § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Wasser, die Landschaft und das Klima.

Rechtsgrundlage

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

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

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

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 Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.



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

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

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

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

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

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

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

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

6.7.2.2 Pflanzgebote

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

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

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

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

Im dem Umweltbericht beigefügten „Gestaltungsplan“ sind die Maßnahmen, die den Gelungsbereich betreffen, detailliert dargestellt. Gestaltungsplan

6.7.2.2.1 Begrünung Gebäude

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

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

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

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

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

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

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

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

Da darüber hinaus technisch bedingt u. U. nicht die gesamte verfügbaren 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.

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

Textfestsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Gestaltungsmaßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensraum), die Landschaft und das Klima.

Rechtsgrundlage

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

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

Fassadenbegrünung

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

*Maßnahme
gem. Umweltbericht*

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

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

Textfestsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Gestaltungsmaßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensraum), die Landschaft und das Klima.

Rechtsgrundlage

Die Festsetzung gilt ausdrücklich nur für Gebäude, nicht etwa für technische bauliche Anlagen.

6.7.2.2 Begrünung Straßenraum

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

Begrünung Straßen

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

*Maßnahmen
gem. Umweltbericht*

Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Grünstreifen vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen können untergebracht werden.



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

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

Entsprechende Querprofile wurden von den entsprechenden Fachplanern erstellt. Raum für Bäume ist demnach vorhanden.

Die Zahl der im Plangebiet zu pflanzenden Bäumen wird als Ganzes absolut festgesetzt. Bei einem Pflanzabstand von 10 m und einer einreihigen Pflanzung entlang der Straßen können gem. Gestaltungsplan mindestens 300 Bäume im Plangebiet untergebracht werden.

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. Zu beachten sind Grundstückszufahrten, Leitungstrassen u. ä.

Entsprechend können die Bäume als Allee, Baumreihe oder in Gruppen gepflanzt werden (siehe zum Umweltbericht). Es kann natürlich auch eine größere Zahl eingeordnet werden.

25. Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt mindestens 300 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Gestaltungsmaßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensraum), die Landschaft und das Klima.

Rechtsgrundlage

6.7.2.2.3 Begründung Baugrundstücke

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

Stellplatzbegrünung auf Baugrundstücken

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

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

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

Maßnahmen gem. Umweltbericht

26. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge, die auf bisher nicht überbauten Flächen neu errichtet werden und die nicht mit einer Solaranlage überdeckt werden, sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene vier Pkw-Stellplätze sowie je angefangene zwei LKW- oder Bus-Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Gestaltungsmaßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde (Ortsbild). Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensraum), die Landschaft und das Klima.

Rechtsgrundlage

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

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

Bei PKW-Stellplätzen sollen die Pflanzungen möglichst auch der Gliederung der Stellplätze und der Verschattung der befestigten Flächen dienen. Insbesondere bei LKW-

Stellplätzen sind auch Pflanzungen am Rand möglich, wenn funktionell eine Gliederung der Fläche nicht zweckmäßig ist.

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.

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

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

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

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

27. Auf den Baugrundstücken sind je angefangener 500 m² der Fläche, die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm der Pflanzliste 2 und 15 Sträucher der Mindestqualität 100-150 cm der Pflanzliste 3 in einem Abstand untereinander von mindestens 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Gestaltungsmaßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf die Naturschutzgüter (wie Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensraum), die Landschaft und das Klima.

Von dieser Festsetzung befreit sind Baugrundstücke, deren baulichen Anlagen aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes ein höheres Schutzbedürfnis haben.

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

6.7.2.3 Gestaltung Grünflächen

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

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

Die den nördlichen Rand des Plangebietes begleitende Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 soll zu einem Halboffenbiotop entwickelt werden. Sie dient gegenüber dem angrenzenden Solarpark gleichzeitig als Abstandsfläche. Die Zweckbestimmung der Grünfläche PG 1 ist deshalb als Abstandsgrün / Halboffenbiotop definiert.

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

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

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

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

Um diese Entwicklungsziele hinsichtlich der Gehölzpflanzungen durchzusetzen ist folgende Festsetzung erforderlich.

28. Entlang der nördlichen Grenze der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 ist, ausgehend von der östlichen Grenze dieser Grünfläche, in einem Abstand von 5 m, eine 2,8 km lange durchgehende 6-reihige Hecke anzulegen. Der Reihen- und der Pflanzabstand dieser Hecke beträgt 1,5 m.

*Bepflanzung
Baugrundstücke*

*Maßnahmen
gem. Umweltbericht*

*Mindestbegrünung
Baugrundstücke*

Textfestsetzung

Rechtsgrundlage

Gestaltung Grünflächen

Grünfläche PG 1

*Maßnahmen
gem. Umweltbericht*

Textfestsetzung



Unmittelbar südlich angrenzend an diese Hecke sind jeweils 20 m bis 90 m breite und 6 m bis 12 m tiefe, nördlich der Teilfläche TF 3.4 auch bis zu 44 m tiefe, Strauchgruppen zu pflanzen, die untereinander durch gehölzfreie Offenflächen mit einer Breite von 20 m bis 30 unterbrochen sind. Der Reihen- und der Pflanzabstand dieser Strauchgruppen beträgt 1,5 m bis 3 m. Für die Hecke sowie die Strauchgruppen sind Sträucher der Pflanzliste 3 mit der Mindestgröße leichte Sträucher, 60 – 100 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Entwicklungsziele hinsichtlich der Freiflächen durchzusetzen ist zusätzlich folgende Festsetzung erforderlich.

29. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 ist auf 8,00 ha bis 8,86 ha ein Trocken- bzw. Magerrasen zu entwickeln. Mindestens 0,4 ha dieser Grünfläche sind, zur Entwicklung einer Ruderalfur, der natürlichen Sukzession zu überlassen. Es ist auf dieser Grünfläche dauerhaft sicherzustellen, dass keine Bäume wachsen. Innerhalb dieser Grünfläche ist als Ausnahme eine Zuwegung zur Erschließung der nordöstlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücke mit einer Breite von bis zu 5 m und einer Fläche von maximal 115 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 31 BauGB)

Textfestsetzung

Die Grundlage für diese Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es handelt sich um komplexe Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume. Sie dienen neben dem besonderen Artenschutz auch den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Lebensraum sowie Landschaft. Die Ausnahme wird auf der Basis des § 31 BauGB zugelassen

Rechtsgrundlage

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

Auf der Grünfläche PG 1 sind gem. Umweltbericht jeweils den Strauchpflanzungen vorgelagert, insgesamt 233 Habitatelemente für Reptilien anzulegen und zu pflegen. Davon sind 155 der Habitatelemente als so genannte „Strukturelemente“ und 78 als „Winterquartiere“ herzurichten.

Maßnahme CEF 2

Strukturelemente bestehen aus einem Feldstein-, Totholz oder Erdhaufen, jeweils mit einer Mindestgröße von 1 m³.

Strukturelemente

Eine Winterquartier besteht aus einem Kern aus Totholz und/oder Feldsteinen und einer Hülle aus anlehmigem Sand auf einer Fläche von 3 m mal 5 m. Die Elemente sind jeweils ca. 0,5m in den Boden eingelassen und überragen das Gelände um ca. 0,8 m.

Winterquartiere

30. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 1 sind, unmittelbar südlich angrenzend an die festgesetzte Hecken- bzw. Strauchgruppenpflanzung sowie innerhalb der südlichsten Pflanzreihe der Strauchgruppenpflanzung, für Reptilien insgesamt 155 Strukturelemente mit einer Größe von jeweils mindestens 1 m³ und 78 Winterquartiere mit einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

Die Grundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es handelt sich um eine komplexe Maßnahmen. Sie dient insbesondere dem besonderen Artenschutz.

Rechtsgrundlage

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

Grünfläche PG 2

Die Maßnahmen für die Fläche entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1.

Maßnahmen
gem. Umweltbericht

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

Maßnahme CEF 2

31. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 ist in einem Abstand von 4m von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche durchgehend eine 3- bis 4-reihige Hecke anzulegen. Der Reihen- und der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Auf mindestens 1 ha dieser Grünfläche sind trockene Ruderalfuren, Mager- und Trockenrasen zu entwickeln. Innerhalb dieser Grünfläche sind 30 Bäume der Pflanzliste 2 und 30 Obstbäume der Pflanzliste 4 sowie Einzelsträucher und Strauchgruppen mit bis zu 5 Sträuchern mit einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Für die Strauchpflanzungen sind mindestens fünf verschiedene Gehölze

Textfestsetzung

der Pflanzliste 3 mit der Mindestgröße leichte Sträucher, 60 – 100 cm zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In die Grünfläche PG 2 sind, wie in der Grünfläche PG 1, Habitatelemente für Reptilien einzuordnen. *Habitatelemente*

32. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 2 sind auf der Süd- bzw. Südwestseite der festgesetzten Strauchpflanzungen für Reptilien insgesamt 20 Strukturelemente mit einer Größe von jeweils mindestens 1 m³ anzulegen. Zusätzlich sind 9 Winterquartiere mit einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es handelt sich um eine komplexe Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume. Sie dient neben dem besonderen Artenschutz auch den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Lebensraum sowie Landschaft. *Rechtsgrundlage*

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

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

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

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

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

Die Maßnahmen für die Fläche entsprechen den im Umweltbericht herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung A 1. *Maßnahmen gem. Umweltbericht*

Auf der Grünfläche PG 3 sind gem. Umweltbericht entlang des nördlichen Zauns und des Weges zusätzlich Habitatelemente für Reptilien (10 Winterquartiere und 20 Strukturelemente) anzulegen und zu pflegen. *Maßnahme CEF 2*

33. Innerhalb der Grünfläche mit der Bezeichnung PG 3 sind trockene Ruderfluren, Mager- und Trockenrasen zu erhalten. Es sind für Reptilien insgesamt 20 Strukturelemente und 10 Winterquartiere anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es handelt sich um eine komplexe Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in wertvolle Lebensräume. Sie dient neben dem besonderen Artenschutz auch den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere, Pflanzen und Lebensraum sowie Landschaft. *Rechtsgrundlage*

6.7.2.4 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. Qualitätsvorgaben für die zu verwendenden Gehölze sieht der B-Plan nicht vor. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde. *Aufwertung Waldflächen*

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

34. Die als Wald festgesetzten Flächen sind in Laubmisch- oder Mischwald umzuwandeln. Für die notwendigen Gehölzpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten 4 und 5 für Bäume und Arten der Pflanzliste 3 für Sträucher zu verwenden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Grundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es handelt sich um eine komplexe Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in wertvolle *Rechtsgrundlage*

Lebensräume. Sie dient insbesondere den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Lebensraum sowie Landschaft.

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

6.7.2.5 Pflanzbindungen

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

Rechtsgrundlage

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

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

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

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

Bindung an Pflanzliste

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

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 einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die positive Auswirkung ist entsprechend hoch.

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

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

Abwägung

6.7.2.6 Zuordnung Ausgleich

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

Ausgleich extern

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

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

Zur Verfügung stehen private und öffentliche Grundstücke.

Im vorliegenden Fall wird der Vollzug der externen Maßnahmen auf der Grundlage des beschlossenen und damit verbindlichen Grünordnungsplanes „Kompensationsmaßnahmen Laßzinswiesen“ i. V. m. § 11 BauGB vertraglich abgesichert.

Sicherung durch Vertrag

Zusätzlich werden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnzufahrt realisiert.

Die entsprechenden externen Maßnahmen mit der Bezeichnung A 3 bis A 8 sind im Umweltbericht erläutert.

Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Abstandsflächenregelungen für WEA

Im Außenbereich kann die Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von Windenergieanlagen im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach § 67 BbgBO bis zu dem Radius der kreisförmigen Projektionsfläche, die von den Rotorblattspitzen beschrieben wird, erfolgen.

Die Reduzierung wird durch Text wie folgt vorgenommen.

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

Textfestsetzung

Die Rechtsgrundlage für diese Bestimmung findet sich in § 87 Abs. 2 BbgBO.

Rechtsgrundlage

Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach § 6 BbgBO zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

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

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

Da die Schutzziele des (nachbarschützenden) Abstandsflächenrechts (wie ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand, ...) im Standortbereich von Windenergieanlagen i. d. R. ohne Belang sind, ist die Zulassung von Abweichungen von Abstandsflächen für WEA im Außenbereich mittlerweile Genehmigungspraxis.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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

7.1.1 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

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

Bergschadensrecht

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

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

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

Kennzeichnung
Grundwasserabsenkung

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

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

Informationspflicht

7.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen,

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

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

Nachrichtlich Bahnanlagen

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

Die Flächen setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes fort.

Der Bereich, in dem die Hauptzufahrt sich mit der Bahnanlage kreuzt, ist zusätzlich entsprechend als **Kreuzungspunkt Bahnanlage-Straße** nachrichtlich übernommen.

Kreuzungspunkt Bahnanlage-Straße

Der Geltungsbereich berührt Bergwerkseigentum. Darauf wird nachrichtlich hingewiesen.

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

Nachrichtlich Bergwerkseigentum

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

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

Der B-Plan ist demnach umsetzbar.

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

Nachrichtlich Anlagen der LEAG

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Nachrichtlich Gehölzschutz

Die Realisierung der Planung wird durch diese Tatsache nicht beeinträchtigt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

7.2 Vermerke / Hinweise

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige sonstige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

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

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung



vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Für weitere Vermerke besteht kein Erfordernis.

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

Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf die **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)**.

Im östlichen Bereich der Bebauungsfläche sind „Bodendenkmale in Bearbeitung“ (120821 Kohlenmeiler deutsches Mittelalter, Kohlenmeiler Neuzeit) vorhanden.

„Bodendenkmale in Bearbeitung“

Sollte sich nach Rücksprache mit der Denkmalfachbehörde herausstellen, dass das o. g. „Bodendenkmal in Bearbeitung“ betroffen sein sollte, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), zu führen.

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

Artenschutz

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

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

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz der relevanten Arten erforderlich.

Vollzug im Rahmen der Vorhabenplanung

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.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung und der dann gegebenen Situation sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten durchzuführen.

CEF-Maßnahmen

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

Bauzeitenregelung

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

Ökologische Baubetreuung

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

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Waldameisen oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

*Hinweis
Artenschutz*

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

8 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

Ergänzend zu den bisher dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert.

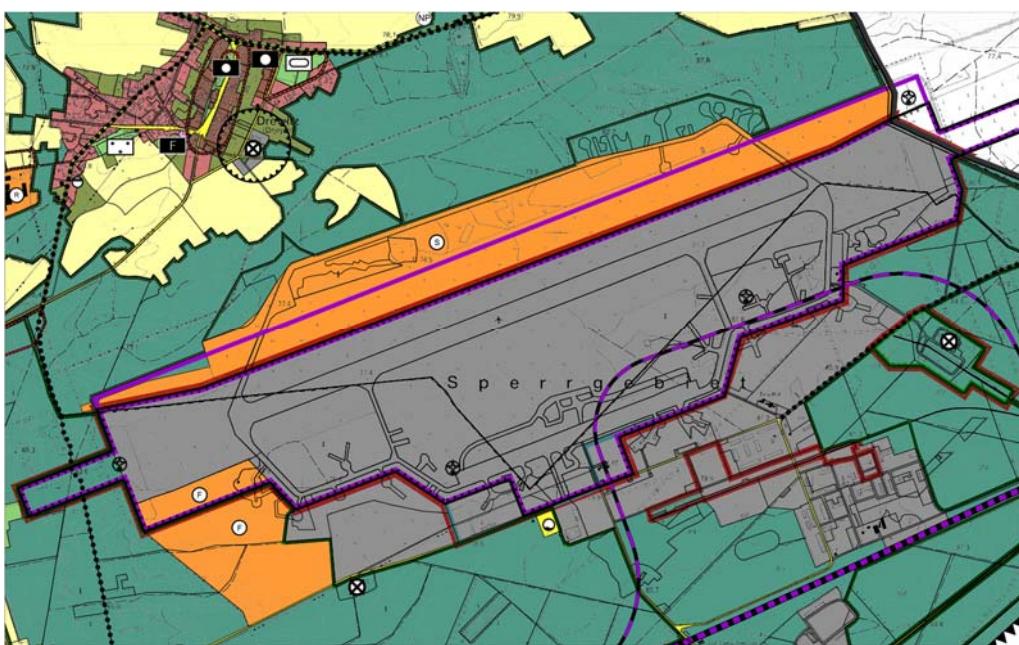
8.1 Entwicklung aus dem FNP

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

Die Ziele und Inhalte des ursprünglichen B-Planes standen noch in einem Widerspruch zu den Grundzügen des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan wirksamen FNP.

Für den ursprünglichen FNP wurde parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen.

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



FNP Jänschwalde
2. Änderung
Bauflächen
Stand Entwurf April 2021
(© GeoBasis-DE/LGB)

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

8.2 Landesplanung

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

Die Raumordnungsbehörde wurde am Änderungsverfahren beteiligt.

Als das relevante Ziel der Raumordnung werden die Ziele Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR „Agglomerationsverbot“ benannt. *Agglomerationsverbot*

Eine Mehrzahl oder Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit jeweils bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist aufgrund der Planungsziele und der entsprechenden Festsetzungen zum Einzelhandel ausgeschlossen. *Ziele Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR*

Die ausführliche Argumentation dazu findet sich in Punkt 6.4.4 der Begründung.

Da Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment ohnehin nur als Ausnahme und nur in wenigen Teilflächen zulässig sind und da Agglomerationen grundsätzlich den Zielen und Zwecken des B-Planes und damit der angestrebten Eigenart des Baugebietes widersprechen, sind sie unzulässig.

Der B-Plan steht nicht (insbesondere bzgl. nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente) in Widerspruch zu Ziel Z 2.12 und Ziel Z 2.14 LEP HR.

Als relevantes auf die eingereichte Planung bezogenes Ziel der Raumordnung wird von der Raumordnungsbehörde das Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ benannt.	Anschluss neuer Siedlungsflächen
Die neue Siedlungsfläche hat keinen Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsgebiete der Gemeinde Jänschwalde.	Z 5.2 Abs. 1 LEP HR
Damit deutet sich zunächst ein Widerspruch zu diesem Ziel an.	
Für Gewerbe- und Industrieflächen sind gem. Z 5.2 Abs. 2 LEP HR allerdings Ausnahmen von diesem Ziel zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen der neuen Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.	Ausnahmemöglichkeit
Im GI-Gebiet sollen sich, der festgesetzten Zweckbestimmung entsprechend, vorrangig Industrietribe anzusiedeln. Das sind definitionsgemäß Betriebe, die erheblich belästigen und die wegen ihres hohen Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind.	Ausnahmegrund: besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes
Der Großteil des Geltungsbereiches ist deshalb als Industriegebiet (GI-Gebiet) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.	
Bei den für Industriebetriebe typischen Immissionen handelt es sich u. a. um Schall, Geruch, Staub, Gase oder auch um Erschütterungen.	
Aufgrund dieser Auswirkungen ist es zwingend erforderlich, dass das GI-Gebiet einen hinreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen einhält.	
Ohne Beachtung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 BImSchG können Genehmigungen für Industriebetriebe nicht erteilt werden. Störende Betriebe werden auf Grund der Festsetzungen des B-Planes das Gebiet dominieren.	
Die Planungsziele schließen im Industriegebiet die Ansiedlung von Unternehmen, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV 12. BImSchV) fallen, ein.	
Um Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden, müssen Schutzabstände eingehalten werden (siehe dazu: Leitfaden KAS-18 "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG").	
Das geplante Baugebiet kann also zum Schutz der Wohnnutzung nicht unmittelbar an Wohngebiete heranrücken, die gegenüber den entsprechenden Störungen empfindlich sind.	
Bei den bestehenden Siedlungen in der Gemeinde Jänschwalde handelt es sich aber jeweils um Wohngebiete. Selbst zu Mischgebieten wären Abstände erforderlich.	
Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen schließt also das Heranrücken an einen der Ortsteile der Gemeinde grundsätzlich aus.	
Ein wesentliches Element des „Grünen Industrie-, Gewerbe- und Technologieparks“ ist es, den Verkehr möglichst umweltverträglich abzuwickeln. Durch die räumliche Nähe zur Bahntrasse Cottbus-Guben besteht die Möglichkeit, den ehemaligen Gleisanschluss der militärischen Liegenschaft wieder zu beleben.	besondere Erfordernisse der Verkehrserschließung
Durch den geplanten Gleisanschluss können die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Anzahl der LKW-Fahrten, Schwerlast- oder Gefahrenguttransporte) reduziert werden.	
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 Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen im Sinne von § 3 BImSchG für die Wohnbevölkerung weitgehend vermieden werden.	
Andererseits ermöglichen hinreichende Abstände zu den bestehenden durch das Wohnen dominierten Siedlungsflächen erst die Ansiedlung von Industriebetrieben.	
Im vorliegenden Fall liegen also besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes vor, die ein unmittelbares Angrenzen der neu geplanten Baugebiete an vorhandene	Ausnahmeprüfung

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

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

Die Inhalte des B-Plan-Entwurfes stehen nicht im Widerspruch mit einer zu beachtenden Planung des Landes.

8.3 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). Im vorliegenden Verfahren ist auf Grund der Planungszeile eine Umweltprüfung erforderlich. *Umweltprüfung*

Die Planungen im Umfeld werden im Rahmen der Umweltprüfung, auch wegen der Möglichkeit WEA zu errichten, kumulativ in die Umweltprüfung einbezogen. *Kumulation*

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen. *Eingriffsregelung*

Die Eingriffsregelung ist abschließend abzuarbeiten. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

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

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

Beachtet sind auch die im Rahmen der bisherigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt. *Umweltrelevante Stellungnahmen*

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

Soweit diese Maßnahmenvorschläge den Geltungsbereich des B-Planes betreffen und einen „bodenrechtlichen Bezug“ aufweisen, sind diese als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden. *Vollständige Übernahme*

Andere städtebauliche Belange werden durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Der Ausgleich für die erheblichen Eingriffe wird im Wesentlichen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die verfügbaren Flächen bzw. Standorte sind im Umweltbericht dargestellt. *Ausgleich extern*

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



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

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

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

Zur Sicherung der externen Maßnahmen im Bereich der Laßzinswiesen wurde ein Grünordnungsplan für den Bereich der Laßzinswiesen aufgestellt und als Satzung von den jeweils betroffenen Gemeinden beschlossen.

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

Neben den Maßnahmen im Bereich der Laßzinswiesen sind weitere im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnbindung vorgesehen.

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

Grünordnungsplan
Laßzinswiesen

Maßnahmenfläche
Bahnbindung

Flächensicherung

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

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

Massnahmenblätter

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

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

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

Im Ergebnis ist gewährleistet, dass für die erheblich betroffenen Naturschutzgüter keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Naturschutzgüter

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

Mensch / Gesundheit
Bevölkerung insgesamt

Der so genannte „Trennungsgrundsatz“ ist beachtet.

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

Die Geruchsemissionen wurden für die Planungsebene angemessen ermittelt.

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

Auch für den Verkehrslärm können die Orientierungswerte gesichert werden.

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 mit den Mitteln eines B-Planes möglich, gewährleistet.

Störfall

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der zulässigen Ausnahmen keine benachbarten Schutzobjekte entsprechend § 3 Abs. 5d BlmSchG, wie z. B. Anlagen für sportliche Zwecke oder Baumärkte, in den angemessenen Sicherheitsabstand der dann vorhandenen Betriebsbereiche errichtet werden.

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

Beeinträchtigungen für sonstige Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

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

Biotopschutz

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

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

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

Geschützte Biotope werden demnach nicht unzulässig beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Schutzgebiete

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

Ist ein FFH-Gebiet betroffen, so sind gem. § 1a Abs. 4 BauGB dafür die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden. Als länderspezifische Regelung für Verfahren bei der Zulassung von Plänen findet § 16 Abs. 2 i.V.m. § 16 Abs. 1 Satz 2 BbgNatSchAG in der Bauleitplanung Anwendung.

*UVP-Vorprüfung
FFH-Gebiet
„Peitzer Teiche“*

Danach hat die Gemeinde bei der zuständigen Naturschutzbehörde um das Einvernehmen zu ihren Entscheidungen zu ersuchen.

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

*Beeinträchtigung
Schutzgebiete*

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

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

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

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

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

Die vorliegenden Voruntersuchungen haben gezeigt, dass das geplante Vorhaben nicht geeignet ist, eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Schutzgebiete zu bewirken.

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

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

*Artenschutz
Untersuchungsumfang*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestehende Waldflächen können weitgehend erhalten werden. Für die in Anspruch genommenen Waldflächen wird ein adäquater Ausgleich in der Größenordnung 1 : 1 vertraglich abgesichert. *Waldinanspruchnahme*

Die Planungsziele sind auf ein „Grünes Industriegebiet“ ausgerichtet. Die Festsetzungen des B-Planes fördern die Nutzung erneuerbarer Energie. 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. *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.

8.4 Sonstige Belange

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

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

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

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

Die Land- und Forstwirtschaft sind teilweise betroffen.

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

Flächen für die Landwirtschaft sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Allerdings sind die Ausgleichsmaßnahmen teilweise auf externen Flächen für die Landwirtschaft und auf Waldfächern geplant. Diese Maßnahmen haben somit eine direkte Wirkung auf die Bewirtschaftung der Flächen. Aus diesem Grund werden die Maßnahmen, die in Nutzung befindliche Flächen betreffen, im Detail zum gegebenen Zeitpunkt mit den jeweiligen Flächenbewirtschaftern abzustimmen sein. Grundsätzliche Abstimmungen wurden bereits durchgeführt.

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

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

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

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

Die Planung steht als nicht im Konflikt mit dem Bergrecht.

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

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

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

Die Rechte Privater werden nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt.

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

*Belange
RCP Solarpark Drewitz*

Eine Verschattung durch die zulässigen baulichen Anlagen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnte, kann ausgeschlossen werden. Es bestehen entsprechende Vereinbarungen zwischen RCP Solarpark Drewitz GmbH und dem Projektentwickler Euromovement.

Zum Schutz der Photovoltaikanlage ist darauf zu achten, in allen Bauphasen eine Staubbelastung für die Solaranlage zu vermeiden (bspw. durch das vernässen der Landebahn während des Abbruchs, um Staubpartikel zu binden); auf die Einhaltung der VDI 6210 und DIN 18007 wird hingewiesen.

Stn. Nachbar

Andernfalls wären Ertragseinbußen durch Staub auf den Modulen und - in Kombination mit Regen - eine Beschädigung der Module zu befürchten (durch den pH-Wert des Staub-Wasser-Gemischs).

Das Brandschutzkonzept des Solarparks sieht die Nutzung eines Tors im Zaun an der Grenze zum B-Plan-Gebiet vor.

Brandschutz

Nach jetzigem Planungsstand würde die im Norden geplante Grünfläche die Zufahrt zum Solarpark verhindern. Diese erforderliche Zufahrt ist im Rahmen der Vorhabenplanung für die betroffene Grünfläche zu berücksichtigen.

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

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

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

Die Belange 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 zukünftig ebenfalls 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 weiterhin gesichert.

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

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

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

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

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

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

9 Anhang

9.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die relevanten jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, 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 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.

Auffinden von Bodendenkmalen

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.

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 notwenigen Schutz- und Sicherheitsabstände zu beachten.

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 stadttechnischen Medien vorzusehen. Zu beachten sind evtl. bereits vorhandene Leitungen.

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

Beachtung bergbauliche Anlagen

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

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

Für die Ableitung von Niederschlagswasser abflusswirksam versiegelter Flächen größer als 800m² sowie Gebäude mit einer Grundfläche größer als 400 m² ist eine Wasserrechte Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagsentwässerung

Pläne zur Erstellung und wesentlichen Änderung sowie der Betrieb von Kanalisationssnetzen 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 anzuseigen.

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 anzuseigen. 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.

Abfallrecht

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

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

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

Auch ist eine abfallrechtliche Überwachung von geplanten Maßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Flächenbilanz

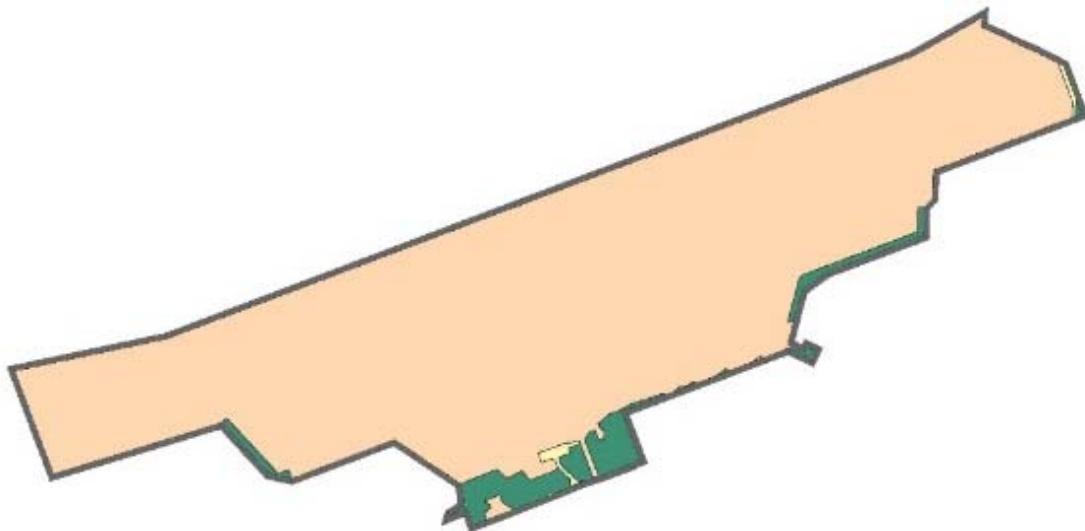
Hinweis: *Anteil an Fläche Geltungsbereich

Flächen-kategorie	Bestand		Planung			Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Teil-fläche (ha)	Gesamt-fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Flugplatzbrache	197,43	95,56%		0	0	-197,43
Industriegebiet (TF 1)	0	0		39,43	19,09%	39,43
- davon Teilfläche 1.1			2,10			
- davon Teilfläche 1.2			2,29			
- davon Teilfläche 1.3			5,85			
- davon Teilfläche 1.4			2,81			
- davon Teilfläche 1.5			1,88			
- davon Teilfläche 1.6			4,68			
- davon Teilfläche 1.7			5,67			
- davon Teilfläche 1.8			13,24			
- davon Teilfläche 1.9			0,91			
Industriegebiet (TF 2)	0	0		86,82	42,03%	86,82
- davon Teilfläche 2.1			4,38			
- davon Teilfläche 2.2			5,41			
- davon Teilfläche 2.3			12,01			
- davon Teilfläche 2.4			1,84			
- davon Teilfläche 2.5			4,80			
- davon Teilfläche 2.6			5,93			
- davon Teilfläche 2.7			13,22			
- davon Teilfläche 2.8			5,11			
- davon Teilfläche 2.9			6,31			
- davon Teilfläche 2.10			12,88			
- davon Teilfläche 2.11			6,27			
- davon Teilfläche 2.12			5,30			
- davon Teilfläche 2.13			1,03			
- davon Teilfläche 2.14			1,13			
- davon Teilfläche 2.15			1,20			
Industriegebiet (TF 3)	0	0		21,88	10,59%	21,88
- davon Teilfläche 3.1			2,81			
- davon Teilfläche 3.2			3,37			
- davon Teilfläche 3.3			4,27			
- davon Teilfläche 3.4			1,68			
- davon Teilfläche 3.5			3,46			
- davon Teilfläche 3.6			3,09			
- davon Teilfläche 3.7			2,22			
- davon Teilfläche 3.8			0,67			
- davon Teilfläche 3.9			0,31			
Industrie- Gewerbegebiet (TF 4)	0	0		17,43	8,44%	17,43
- davon Teilfläche 4.1			10,55			
- davon Teilfläche 4.2			3,46			
- davon Teilfläche 4.3			1,07			
- davon Teilfläche 4.4			0,77			
- davon Teilfläche 4.5			1,58			
Bahnfläche	0	0		8,12	3,93%	8,12
- Bahnfläche			8,12			
Verkehrsfläche	0,78	0,38%		11,01	5,33%	10,23
- davon private Straße			10,74			
- davon Übergang Str./Bahn			0,04			
- davon Weg			0,23			

Grünfläche	0	0	17,85	8,64%	17,85
- davon Grünfläche 1			13,25		
- davon Grünfläche 2			1,58		
- davon Grünfläche 3			3,02		
Waldfläche	8,39	4,06%	4,04	1,96%	-4,35
- davon Waldfläche 1			0,34		
- davon Waldfläche 2			1,40		
- davon Waldfläche 3			1,42		
- davon Waldfläche 4			0,15		
- davon Waldfläche 5			0,05		
- davon Waldfläche 6			0,68		
Summe	206,6	100%	206,6	100%	0,00

Übersicht Bestand

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



Übersicht Planung



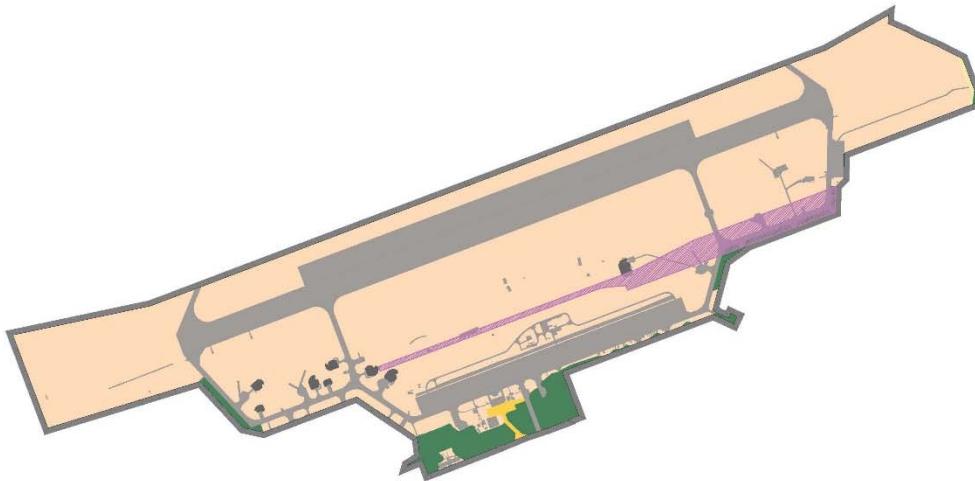
9.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

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.

Hinweis: **Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie (Stand Juli 2024)

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Gesamt-fläche	Anteil **	Überbau-ungs-grad **	Überbau-te Fläche (ha)	
Flugplatzbrache	52,67	25,5	0	0	-52,67
Industrie-Gewerbegebiet	0	0	77,8%	128,90	128,90
Bahnfläche	0	0	80%	6,50	6,50
Verkehrsfläche	0,47	0,2%	80%	8,81	8,81
Grünfläche	0	0	0%	0,00	0,00
Waldfläche	0	0	0%	0	0
Summe	53,14	25,7%	63,2%	144,21	91,07

Übersicht Bestand Überbauung



9.4 Pflanzlisten

Kletterpflanzen

Arten ohne Rankhilfebedarf

Dreilappiger Wilder Wein in Sorten:	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein auch in Sorte:	<i>P. quinquefolia 'Engelmannii'</i>

Pflanzliste 1

Arten mit Rankhilfebedarf

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>

Pflanzliste 2

Baumarten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Pflanzliste 3

Straucharten

Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> (bzw. Hybriden agg.)
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Pflanzliste 4

Obstbäume

Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>

Pflanzliste 5

Baumarten (Wald bzw. Waldmantel)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Nordische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

9.5 Quellenangaben

Der Umweltbericht (UB) mit seinen Anlagen ist als Teil II Bestandteil dieser Begründung [Umweltbericht](#) zum Bebauungsplan.

Dem Umweltbericht selbst (mit Stand Oktober 2024) sind folgende Quellen als Anlagen [Anlagen Umweltbericht](#) beigefügt.

- I Gestaltungsplan (2024)
- II Faunistisch-floristische Erfassungen (Natur & Text 2020)
- III Ergänzende Unterlage zum Artenschutz (Natur & Text 06. April 2022)
- IV Maßnahmenblätter (ohne Laßzinswiesen)
- V_1 UB_Jänschwalde_N+T_Windkraft_Faunistische-Untersuchung_Gutachten-Fledermaeuse_2024-07-24
- V_2 UB_Jänschwalde_N+T_Windkraft_Faunistische-Untersuchung_Gutachten-Avifauna-Brutvoegel_2024-07-24
- V_3 UB_Jänschwalde_N+T_Windkraft_Faunistische-Untersuchung_Gutachten-Avifauna-Zug-Rast_2024-07-02

Ferner ist der rechtsverbindliche Grünordnungsplan (GOP) „Kompensationsmaßnahme Laßzinswiesen“ (Natur & Text Satzungsbeschluss März 2023) mit den Anlagen:

- a) Textteil
- b) Karte Brutvogelerfassung (DIN A2)
- c) Maßnahmenkarte
- d) Maßnahmenblätter 01-28

[Grünordnungsplan Laßzinswiesen](#)
Q: [Mail Link zu GOP](#)



e) Maßnahmenblätter 30-56
Grundlage für das die Ergebnisse der Umweltprüfung.

Zusätzlich liegen folgende maßgebliche Fachbeiträge, Gutachten und Untersuchungen vor, die als Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt sind.

Fachbeiträge als Anlagen zur Begründung

Einige sind, soweit erforderlich, gegenüber dem Ursprungsplan aktualisiert worden. Die nicht geänderten Untersuchungen zum Verkehrslärm behalten ihre Gültigkeit, da die Planänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Aussagen hat.

- | | | |
|-----|--|--|
| 01a | Schalltechnisches Gutachten - Teil Gewerbelärm
(Akustikbüro Dahms Feb. 2024) | 01b 1. Gutachterliche
Stellungnahme Gewerbelärmkongentierung
(Akustikbüro Dahms Aug. 2024) |
| 02 | Schalltechnisches Gutachten - Teil Verkehrslärm
(Akustikbüro Dahms Dez. 2021) | |
| 03 | Verkehrstechnische Untersuchung incl. Anlagen (PST GmbH März 2024) | |
| 04 | Gutachterliche Stellungnahme „Betrachtung von potenziellen Störfallauswirkungen“ (GfBU März 2024) | |
| 05 | Qualitative Stellungnahme Luftschadstoffe (Lohmeyer März 2024) | |
| 06 | Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm Bahnbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Jänschwalde (GRAL)
KSZ Ingenieurbüro GmbH (Aug. 2024) | |

9.6 Rechtsgrundlagen

(Auswahl mit Aktualisierungsstand Juni 2025)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215)	zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8])



9.7 Verfahrensübersicht

9.7.1 Erstaufstellung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 05.03.2020 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde beschlossen.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat am 04.06.2020 den Vorentwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2020 lag in der Zeit vom 02.07.2020 bis zum 04.08.2020 im Bauamt des Amtes Peitz öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.06.2020 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2020 gebeten.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat am 03.12.2020 den 1. Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2020 lag in der Zeit vom 06.01.2021 bis zum 09.02.2021 im Bauamt der des Amtes Peitz öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.12.2020 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom November 2020 gebeten.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat am 10.06.2021 den 2. Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2021 lag in der Zeit vom 08.07.2021 bis zum 09.08.2021 im Bauamt der des Amtes Peitz öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.06.2021 um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf in der Fassung vom Juni 2021 gebeten.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am 04.11.2021 und ergänzend am 05. Mai 2022 geprüft.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan in der Fassung vom April 2022 wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 05. Mai 2022 gefasst.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im "Amtsblatt für das Amt Peitz" am 25.05.2022 ist dieser B-Plan rechtsverbindlich geworden.

9.7.2 Verfahren zur ersten Änderung

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 23.11.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde beschlossen.

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2024 lag in der Zeit vom 04.04.2024 bis zum 06.05.2024 im Bauamt des Amtes Peitz öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. (Amtsblatt Nr. 3/2024 vom 27. März 2024)

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.04.2024 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2024 gebeten.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat am 28.November 2024 den Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2024 lag in der Zeit vom 02.01.2025 bis zum 06.03.2025 im Bauamt der des Amtes Peitz öffentlich aus. Parallel erfolgte die Bereitstellung aller Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Peitz und im Portal „Di-Planung Beteiligung“ des Landes Brandenburg ab 18.12.2024.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom November 2024 gebeten.

Die Gemeindevertretung Jänschwalde hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am und ergänzend am geprüft.

Der Satzungsbeschluss für den B-Plan in der Fassung vom Juni 2025 wurde in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am gefasst.

Anlage Höhenkonzept

Vorbemerkungen

Gegenstand und Ziele

Verfahrensverlauf

Inkrafttreten

Umweltprüfung
Umweltbericht

Fachbeiträge

Umweltstellungnahmen

Eingriffsregelung

komplexe Maßnahmen

Schutzobjekte berührt

geschützte Biotope

Artenschutz

Fazit Artenschutz

Berücksichtigung

Erste Entwürfe

Entwurf Juni 2021

Standortalternativen

Alternativen

Gründe für Vorzugslösung nach Alternativprüfung