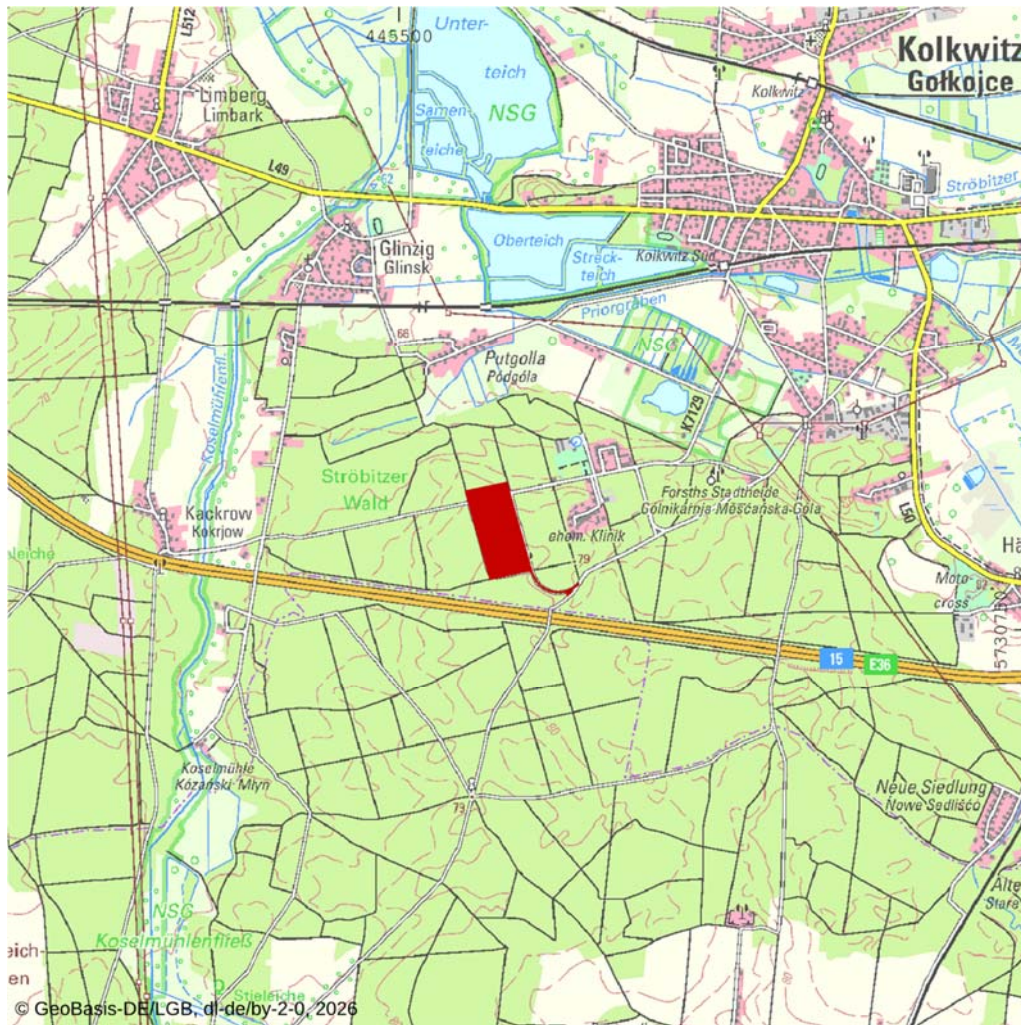


Gemeinde

Kolkwitz

Ortsteil Kolkwitz

1. Änderung Bebauungsplan „Cotechno-Park Kolkwitz“



Vorentwurf Stand August 2026

Begründung

Impressum

Plangeber	Kolkwitz vertreten durch die Bauverwaltung Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Zweistufiges Regelverfahren
Planstand	August 2026 (<i>Arbeitsstand 22.09.26</i>)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	ÖbVI Henry Behrends Mühlendamm 1 15907 Lübben (Spreewald) Stand August 2026
Artenschutz	Ingenieurbüro PROKON Beratung und Bauplanung GmbH Gewerbepark 19 03099 Kolkwitz
Immissionsschutz	

Inhalt

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Planvorhaben	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.2.1	Aufgabe	7
2	Planerische Grundlagen	8
2.1	Bindende Vorgaben	8
2.1.1	Raumordnung / Landesplanung	8
2.1.2	Sonstige fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2	Planungen und sonstige Vorgaben	12
2.2.1	Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	12
2.2.2	Formelle Planungen	12
2.2.3	Sonstige fachliche Belange	14
2.3	Städtebauliche Randbedingungen „Urplan“	15
3	Planungskonzept	17
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	18
4.1	Geltungsbereich	19
4.2	Verkehrsflächen	20
4.3	Art der baulichen Nutzung	21
4.3.1	Vorbemerkung Industriegebiet / Gewerbegebiet	22
4.3.2	Industriegebiet	24
4.3.3	Gewerbegebiet	26
4.3.4	Weitere Modifizierung GI / GE	29
4.3.5	Sonstige zulässige Nutzungen	32
4.4	Maß der Nutzung	33
4.4.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	34
4.4.2	Höhenmaße	34
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	35
4.6	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	36
4.6.1	Bauweise / Stellung der Gebäude	36
4.6.2	Grünflächen / Wald	36
4.6.3	Grünordnerische Festsetzungen	37
4.6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	41
5	Sonstige Planinhalte	41
5.1	Hinweise	41

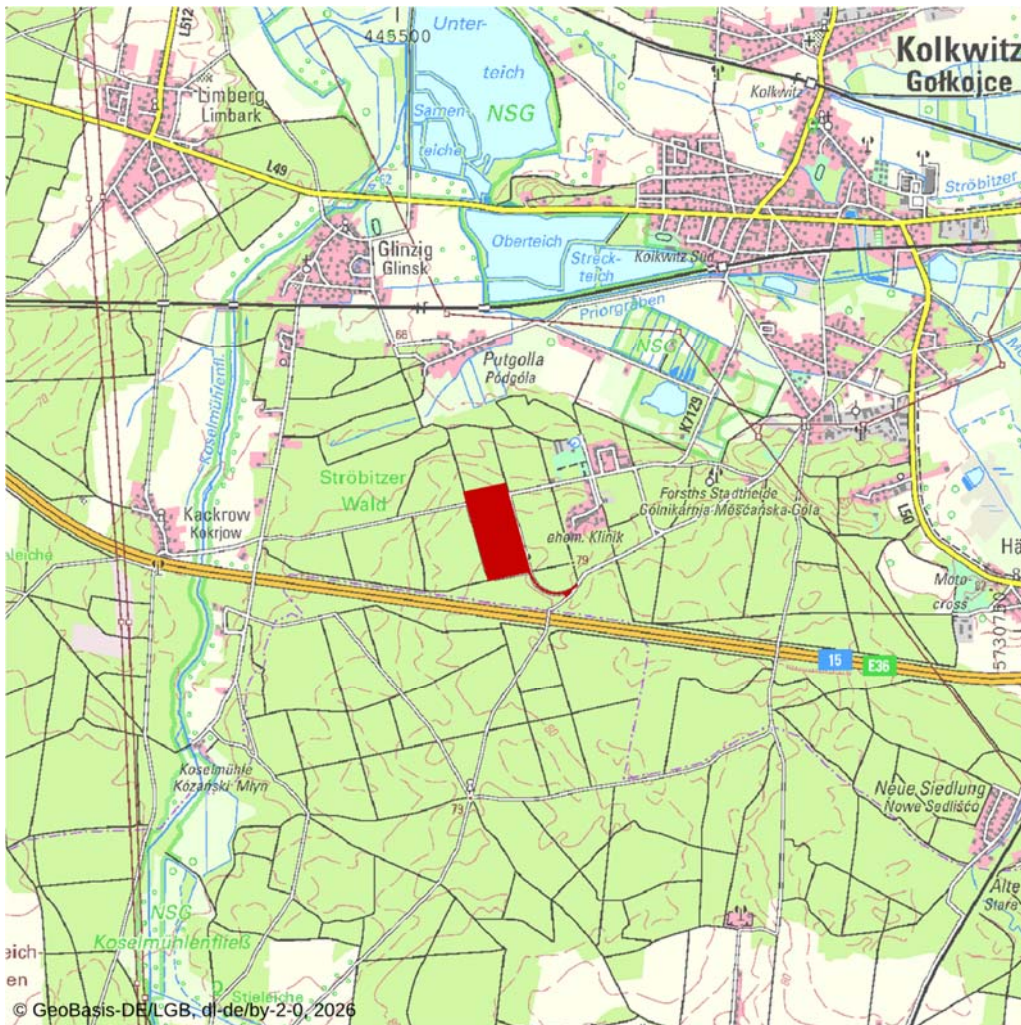
1 Planungsgegenstand

- 1 Die nachfolgende Begründung des Bebauungsplans soll Aussagen zu den zentralen Punkten des Bauleitplans, zum Planungswillen, zu den Zielen, zum Inhalt und zu den Auswirkungen der Planung liefern. Sie dient der Erklärung und ggfls. der Auslegung der Festsetzungen des Bauleitplanes. Sie soll auch die wesentlichen Abwägungsentscheidungen des Plangebers nachvollziehbar machen. *Vorbemerkungen*

1.1 Planvorhaben

- 2 Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die 1. Änderung des Bebauungsplans „Cotechno-Park Kolkwitz“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Kolkwitz im Ortsteil Kolkwitz. *Planvorhaben*
- Die Bezeichnung „Urplan“ wird in der Begründung für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verwendet, der Gegenstand der 1. Änderung ist.
- 3 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage*
- 4 Ein Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB allgemein nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.
- Die plangebende Gemeinde kann gem. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch entscheiden, dass nachfolgende gesetzlich vorgeschriebene einzelne Schritte des Verfahrens nach der jeweils nach der zum Zeitpunkt der Einleitung des jeweiligen Schrittes geltenden (neuen) Fassung des BauGB durchgeführt werden. *Anpassung des Verfahrens an neue Fassungen des BauGB*
- Diese Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall genutzt. Maßgeblich ist die Fassung des BauGB zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
- 5 Weitere wesentliche Grundlagen für die Planinhalte bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ggfls. die Landesbauordnung (BbgBO). *Weitere Rechtsgrundlagen*
- Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich.
- 6 Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. *Angabe der Rechtsgrundlagen*

7



Übersicht Lage
© GeoBasis-DE / LGB

- 8 Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des „Urplans“. Weiteren Flächen werden nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen.

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt:

- südwestlich der Ortslage Kolkwitz
- südlich des Wohnplatzes Puttgola
- östlich von Kackrow und der Bebauung an Zur Koselmühle und
- westlich der ehemaligen Klinik Kolkwitz und
- nördlich der Bundesautobahn A 15.

Das Plangebiet ist bereits teilweise baulich entwickelt.

- 9 Die nächst gelegenen Nutzungen ist das Klinikum (ehemalige Lungenheilstätte) in einer Entfernung von ca. 315 m. Die bedeutende und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Lungenheilanstalt steht gegenwärtig leer. Zu den baulichen Anlagen gehört auch eine Parkanlage. Es gibt Seitens der Gemeinde immer wieder Bestrebungen die Anlage wieder in Nutzung zu bringen, bisher erfolglos.

*Bedeutung für die
Allgemeinheit
Erholungsbereich
Historische Bedeutung*

In einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich an der Straße Am Klinikum die Kleingartenanlage „Heideland Kolkwitz e.V.“

Die am nächsten gelegen Wohnbebauung befindet sich in ca. 500 m östlicher Entfernung an der Straße Am Klinikum (Kreisstraße 7129).

Der Wohnplatz Puttgola befindet sich in ca. 900 m nördlich des Plangebiets. Kackrow befindet sich ca. 1850 m westlich des Gewerbegebiets.

Der für die Naherholung wichtige Bereich der Straße Zur Koselmühle liegt ca. 1300 m entfernt. Hier fädeln sich Wochenendhausgrundstücke bzw. kleine Wochenendhausgebiete entlang der Straße auf.

- 10 Flächen, die für den Waldausgleich und für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, befinden sich in der Gemarkung Eichow, Flur 2, Flurstücke: 950, 968 und 972.

*Waldausgleich,
Ausgleichsmaßnahmen*

- 11 Teilflächen der gewerblichen Bauflächen wurden bereits privatisiert und bebaut. Ein Großteil der Fläche im Geltungsbereich befindet sich aber noch im kommunalen Eigentum.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen für den Waldausgleich und für die Ausgleichsmaßnahmen „Grünpflanzstreifen Eichow“ wurden per Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2025, Beschluss Nr.: 046/25 von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum.

12 **wird ergänzt**

Karte Eigentum

13 Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rund 26,48 ha.

Flächengröße

14 Das Plangebiet unterliegt vollständig dem Planungsrecht nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Vorhaben richtet sich vollständig nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Urplan).

planungsrechtliche Beurteilung

15 Die Flächen im Umfeld sind Teil des Außenbereiches. Das gilt auch für die Kleingartenanlage und die Wohnsiedlung *Am Klinikum*.

Umfeld

Für die Flächen des Klinikums plante die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, der aber nicht zum Ende geführt wurde.

Die Flächen zwischen dem Klinikum und dem Gewerbegebiet sollten ebenfalls mittels B-Plan überplant werden. Auch hierfür wurden der Bebauungsplan und die dazugehörige Flächennutzungsplanung nicht zum Ende geführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

16 Der Bebauungsplan „Cotechno-Park“ ist seit 1997 rechtskräftig. In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Diese soll soweit wie möglich innerhalb der bestehenden Gewerbegebietsflächen gedeckt werden, die die Gemeinde bereits durch diverse Bebauungspläne gesichert hat. Allerdings sind diese Flächen aufgrund überbordender, restriktiver Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen für die Vorhabenträger uninteressant. So schließen die Festsetzungen des B-Plans „Cotechno-Park“ beispielsweise eine Vielzahl von Branchen und Unternehmensformen von vornherein aus. Auch sind bereits gut erschlossene Bauflächen durch die Lage und den Umfang von Ausgleichsmaßnahmenflächen von einer gewerblichen Nutzung ausgeschlossen. Es gibt weiterhin eine Vielzahl von einschränkenden Festsetzungen, z B. gestaffelte Höhenfestsetzungen innerhalb der Baufelder, die eine Bebauung mit hohen und großflächigen Hallen nahezu ausschließen.

Anlass

Mit den bisherigen Festsetzungen lassen sich die Anforderungen, die an moderne Gewerbegebäude gestellt werden, nicht mehr umsetzen.

Die Gemeinde nimmt die zunehmende Nachfrage zum Anlass, die rechtskräftigen Bebauungspläne an das aktuelle Baurecht anzupassen und die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und ggf. zu vereinfachen.

17 Durch die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen und deren Vereinfachung soll die Attraktivität des Gewerbegebiets für Investoren erhöht und die Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender begünstigt werden.

18 Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- das Errichten und den Betrieb von Gewerbebetrieben aller Art,
- die Bestandssicherung und Entwicklung des kommunalen Bauhofs,
- eigenständige Energiespeichersysteme und
- für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien für die Eigenstromversorgung der ansässigen Gewerbebetriebe

Ziele der Planung

geschaffen werden.

19 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht.

20 Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Gewerbebestandort und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern und unter Berücksichtigung aktueller wirtschaftlicher, technologischer sowie energiepolitischer Entwicklungen eine Fortentwicklung zu ermöglichen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie gegebenenfalls ergänzender Speicher- und Energietechnologien zur Eigenstromversorgung unterstützt die Gemeinde die Transformation bestehender Gewerbebetriebe und ihre Dekarbonisierung. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe entstehen neue Arbeitsplätze, was wiederum zu einer Ansiedlung und einem Zuzug neuer Bürger führen kann. Dadurch werden die Ortslage und die Infrastruktur gestärkt.

Öffentliches Interesse

Die Gemeinde hat auch ein wirtschaftliches Interesse an der Planänderung. Durch neue Gewerbebetriebe können die Steuereinnahmen erhöht werden. Auch der Verkauf kommunaler Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans führt zu wirtschaftlichen Verbesserungen der Gemeinde.

1.2.1 Aufgabe

- 21 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 22 Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird der bestehende verbindliche Bebauungsplan neu aufgestellt. Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der „Urplan“ außer Kraft gesetzt. *Änderung B-Plan*
- 23 Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht geändert. *Regelverfahren*
- 24 Er wird als ein „qualifizierter Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 1 BauGB gestaltet.
- 25 Der B-Plan ist als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung so flexibel wie möglich gehalten. Das Ziel besteht darin, eine langfristig haltbare Planung zu sichern und dabei künftigen, nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen.
- 26 Der Angebotsbebauungsplan schafft einen Zulässigkeitsrahmen, legt aber regelmäßig noch kein konkretes Vorhaben mit einer bestimmten technischen Ausführung fest. Die Umweltprüfung muss deshalb die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermitteln und bewerten, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben und mit hinreichender Sicherheit prognostizieren lassen.
- 27 Detaillierte Aussagen zu Auswirkungen, die von der späteren konkreten Anlagen-, Gebäude- oder Betriebsplanung abhängen, sind auf dieser Planungsebene regelmäßig noch nicht abschließend möglich. Diese können erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und der nachfolgenden Zulassungsverfahren abschließend geprüft werden. Voraussetzung ist, dass auf Ebene des Bebauungsplanes keine Konflikte erkennbar sind, die bereits einer planerischen Bewältigung bedürfen, und die noch offenen Konflikte im nachfolgenden Zulassungsverfahren sachgerecht bewältigt werden können.
- 28 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 23.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 29 Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.09.2026 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr., Jahrgang, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	23.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung	24.09.2026
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Information der Behörden und TöB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und TöB	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Ortsübliche Bekanntmachung	

Verfahrensübersicht

- 30 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf. *Verfahrensstand aktuell Vorentwurf*

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

- 31 Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die bei Widersprüchen ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können. *Bindende Vorgaben*

Es ist also zu prüfen, ob entsprechende Vorgaben bestehen.

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

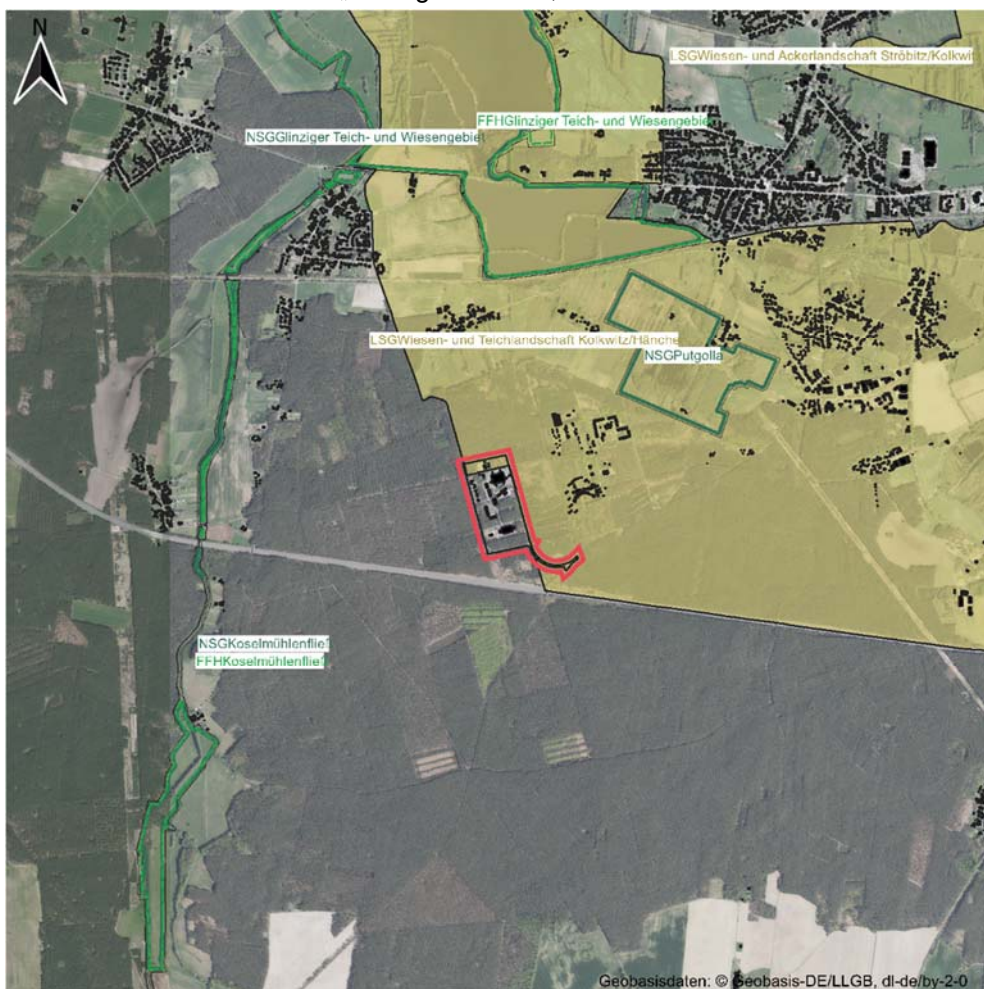
- 32 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. *Bindung an Ziele der Raumordnung*
- 33 Für Berlin und Brandenburg definiert der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder. *Rechtliche Grundlagen*
- 34 Landesentwicklungspläne formulieren mit den „Zielen der Raumordnung“ verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind. *Ziele*
- 35 Darüber hinaus sind folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
 - Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 13], S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 11])
 - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).
- 36 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich:
- 37
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998, im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33,
 - Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50.
- 38 Darüber hinaus können sich aus
- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
 - Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald
- zukünftig Vorgaben ergeben.
- 39 Der Landesentwicklungsplan formuliert folgende Zielstellungen, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten sind: *Relevante Ziele*
- Z 5.4 LEP HR Vermeidung Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen,
 - Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund
- 40 Die Plankarte des LEP HR enthält keine Ziele, die das Plangebiet berühren. Der „Freiraumverbund“ ist durch den Geltungsbereich offensichtlich nicht unmittelbar betroffen.
- 41 Der Regionalplan liefert keine Ziele, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten wären. *Relevante Ziele*
- 42 Im sachlichen Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sind keine „Vorrangflächen (VR) bzw. Vorbehaltsflächen (VH) für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe“ ausgewiesen, die das Plangebiet betreffen. *Karte Regionalplan II*
- 43 Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung siehe Punkt 6.3. „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung. *Beachtung Ziele*

2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

- 44 Fachgesetzliche Vorgaben des Natur-, des Wasser-, des Boden- und des Immissions-schutzrechts sowie des Denkmalrechtes bzw. anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind bei der Planaufstellung, soweit relevant, ebenfalls zu beachten. *Umweltrecht*
- 45 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“, Gebietsnummer: 4251-601. *LSG*
- 46 Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist „Putgolla“, Gebietsnummer: 4251-502 in einer Entfernung von ca. 875 m nordöstlich des Plangebiets. *NSG / FFH*

Das Naturschutzgebiet „Koselmühlenfließ“, Gebietsnummer: 4251-503 befindet sich in einer Entfernung von ca. 1600 m westlich des Plangebiets, welches Deckungsgleich mit dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Koselmühlenfließ“, Gebietsnummer: 4251-302 ist.

In einer Entfernung von ca. 1300 m nördlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Glinziger Teiche und Wiesengebiet“, Gebietsnummer: 4251-504, welches Deckungsgleich mit dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Glinziger Teiche“, Gebietsnummer: 4251-301 ist.



Übersichtskarte
Lage Schutzgebiete

Geobasisdaten: © Geobasis-DE/LLGB, dl-de/by-2-0

- 47 Das Plangebiet befindet sich in den Einzugsgebieten der Trinkwasserschutzgebiete Ruben und Eichow. Für Vorhaben im Einzugsgebiet können aufgrund der Lage in den Einzugsgebieten der Wasserwerke gemäß § 52 Abs. 3 WHG auch außerhalb der eigentlichen Wasserschutzgebiete (Zone I – Zone III) Anordnungen getroffen werden, wenn anderenfalls der mit der Festsetzung der Wasserschutzgebiete verfolgte Zweck gefährdet wäre. Mit der Realisierung von Vorhaben in den Einzugsgebieten können Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers steigen. *Trinkwasserschutz
Lage im Einzugsgebiet
TWS Ruben und TWS
Eichow*
- 48 Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) wie auch das Landeswaldgesetz (LWaldG) geben vor, dass die Träger öffentlicher Planungen und Vorhaben die Funktionen des Waldes bei ihren Planungen angemessen zu berücksichtigen haben und dass die Forstbehörden bei der Planung zu beteiligen sind. *Wald*

Die Planung berührt Wald. Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist jede mit Forstpflanzen, d. h. mit Waldbäumen und Waldsträuchern, bestockte Grundfläche. Für Flächen kleiner 0,2 ha ist unter den brandenburgischen Bedingungen die Waldeigenschaft generell zu verneinen.

Im Plangebiet sind Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz vorhanden. Nach § 23 sind im Wald und in einem Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand, das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder der Umgang mit glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen verboten. Für Nutzungsberechtigte auf Ihren Grundstücken enthält das Gesetz eine Erleichterung in Form der Verringerung des Abstands auf mindestens 30 m. Nachfolgende Karte zeigt die Flächen, die nach dem Geoportal als Wald bewertet werden.

- 49 Nach § 12 LWaldG geschützte Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend zur Autobahn sind Waldflächen mit der Waldfunktion 3300 Lärmschutzwald ausgewiesen. Die Waldflächen im LSG sind der Waldfunktion 6300 Wald in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht zu zurechnen.

Waldfunktionen Umfeld

- 50 Die Waldflächen im Plangebiet werden der Waldfunktion 8102 Erholungswald, (Besucher) Intensitätsstufe 2. Damit handelt es sich nicht um Erholungswald mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG. Darüber hinaus ist Nutzwald / Wirtschaftswald ausgewiesen.

Waldfunktion Plangebiet

- 51 Die Gemeinde darf Wald mit der Waldfunktion 8102 überplanen. Der gemeinsame Erlass vom 14.08.2008 (ABl./08, [Nr. 38], S.2189), geändert durch Bekanntmachung des MLUK und MIL vom 08.03.2024 ((ABl./24, [Nr. 14], S.244) der zuständigen Ministerien zu § 8 LWaldG stellt ausdrücklich klar, dass Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit befugt sind, Waldflächen zu überplanen und für andere Nutzungen vorzusehen. Die Waldfunktion ist allerdings bei der Ermittlung der forstrechtlichen Kompensation und des Ausgleichsverhältnisses zu berücksichtigen und einzustellen.

Waldumwandlung

52



Geobasisdaten: © Geobasis-DE/LLGB, dl-de/by-2-0

- 53 Für einige Flächen innerhalb des Plangebietes wurden bereits Waldumwandlungen durchgeführt, sodass die nur noch für die bisher unbebauten Flächen erforderlich ist.

*bereits erfolgte
Waldumwandlung*

- 54 Für die Erweiterung des Bauhofs wurde ein Fläche von 6926 m² in der Gemarkung Werben, Flur 8, Flurstück 470 aufgeforstet. Die vorhandenen Waldfunktionen waren Nutz- und Erholungswald. Daraus ermittelte sich ein Ersatzfaktor von 1 : 1,75. Eine Fläche von 1 : 1 war an geeigneter Stelle neu aufgeforstet werden, die übrigen Fläche konnte entweder als Neuaufforstung oder aber auch als Waldumbau umgesetzt werden.

Bauhof

- 55 Für die Errichtung des Batteriespeichersystems gab es eine Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Forst. Für die Fläche des geplanten Batteriespeichersystems, südlich angrenzend an den Bauhof, sind nach Aussagen des Landesbetriebs Forst Brandenburg die Waldfunktionen Wirtschaftswald (9100), Erholungswald Stufe 2 (8102) und Klimaschutzwald (3100) betroffen und auszugleichen. Es wurde ein Ersatzfaktor von 1 : 2,75 ermittelt. Eine Fläche von 1 : 1 ist an geeigneter Stelle neu aufzuforsten, die übrigen Flächen kann entweder als Neuaufforstung oder aber auch als Waldumbau umgesetzt werden.
- Diese Annahme, dass Klimaschutzwald betroffen ist, deckt sich nicht mit den Angaben des Geoporatls des Landesbetriebs Forst Brandenburg. Hier wird für die Fläche lediglich Nutzwald und Erholungswald angegeben.
- 56 Die Gemeinde geht davon aus, dass die Im Goeportal angegebenen Waldfunktionen korrekt sind, da sie sich mit der Verfahrensweise beim Bauhof decken. Betroffen sind also Waldflächen mit der Waldfunktion Nutzwald / Wirtschaftswald und erholungswald Stufe 2. Die Waldfunktion des Erholungswaldes wird berücksichtigt. Ihre konkrete Ausprägung und Bedeutung im betroffenen Teilraum ist jedoch aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen und tatsächlichen Nutzung begrenzt und nur teilweise vorhanden. Die Gemeinde geht daher im Vorentwurf davon aus, dass der Ersatzfaktor für die betroffenen Waldflächen im Plangebiet einheitlich mit dem Verhältnis 1 : 1,75 auszugleichen sind, behält sich aber noch vor, die Erholungsfunktion des Waldes nochmals zu untersuchen.
- 57 Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 13.07.2018 ist zu beachten.
- 58 In dieser Hinsicht sind für das vorliegende Planvorhaben unmittelbar folgende bindenden Vorgaben zu beachten:
- Landschaftsschutzgebiet.
- 59 Einzelheiten zu diesen Vorgaben sind im Umweltbericht (dort im Punkt ...) näher erläutert.
- 60 Grundsätzlich dürfen die Vorschriften des individuellen Artenschutzes den zukünftig zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Umweltbericht ist auch das Thema „besonderer Artenschutz“ abgearbeitet.
- 61 Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, ist im Rahmen einer gemeindlichen Planung das „Fachplanungsprivileg“ gem. § 38 BauGB bindend.
- 62 Für das Planvorhaben sind keine entsprechenden Restriktionen zu beachten.
- 63 Das Plangebiet berührt ausschließlich Gemeindestraßen. Die Kreisstraße K 7129 endet an der Kleingartenanlage, Höhe ehemaliges Klinikum.
- 64 Im Süden des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 15 (E 36). Die Anbauverbotszone für Autobahnen (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) von 40 m sowie Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) von 100 m jeweils ab Fahrbahnkante sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 200 m zur Autobahn.
- Der nächst gelegene Autobahnknotenpunkt, der vom Gewerbegebiet über die Kreisstraße K 7129 → Landesstraße L 50 → Bundesstraße B 169 erreichbar ist, ist der Knotenpunkt Cottbus-Hänchen. Alternativ ist der Knotenpunkt über die Gemeindestraße Koschendorfer Straße → Landesstraße L 50 → Bundesstraße B 169 erreichbar.
- 65 Im Plangebiet ist über die Gemeindestraßen Am Klinikum und Koschendorfer Straße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.
- Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) für Bundesstraßen bzw. (gem. § 24 Abs. 1 BbgStrG) für Landes- und Kreisstraßen von jeweils 20m jeweils ab Fahrbahnkante zu beachten.
- Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) für Bundesstraßen bzw. (gem. § 24 Abs. 2 BbgStrG) für Landes- und Kreisstraßen von jeweils 40m jeweils ab Fahrbahnkante zu beachten.
- Für Vorhaben in der Anbaubeschränkungszone ist für Vorhaben vom zuständigen Bau-lasträger eine Zustimmung erforderlich.
- An Bundesstraßen, Landesstraßen und Kreisstraßen sind neue Zufahrten oder Zugänge für Grundstücke, die unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, gem. § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 24 Abs. 1 BbgStrG unzulässig

Batteriespeichersystem

*Ersatzfaktor
Nutzwald, Erholungswald*

Gehölzschutz

*Bindungen nach dem
Umweltrecht*

Besonderer Artenschutz

Fachplanungsprivileg

Verkehrsrecht

Autobahnen

Gemeindestraßen

70 Für das Planvorhaben sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Keine weiteren Vorgaben

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

71 Neben den zu beachtenden bindenden Vorgaben sind auch Planungen und fachliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

72 Die Grundsätze sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Grundsätze

73 Das betrifft auch die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind für das Planvorhaben durch die plangebende Gemeinde selbstständig zu ermitteln.

*Berücksichtigung
Grundsätze der
Raumordnung*

74 Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung sind mit den im Begründungstext zu den „Zielen der Raumordnung“ angeführten identisch.

Grundlagen

75 Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

Grundsätze

- G 2.1 LEP HR Strukturwandel und Wachstum
- G 2.2 LEP HR Gewerbeflächenentwicklung
- G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung,
- G 5.10 LEP HR Nachnutzung von Konversionsflächen,
- G 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien,
- G 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel.

76 Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6.4 im weiteren Text dieser Begründung.

77 Es sind keine in Aufstellung befindliche Ziele oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung (wie Ergebnisse von Raumordnungsverfahren, sonstige förmliche landesplanerische Verfahren, Hinweise der zuständigen Behörden u. dgl.), die ebenfalls zu berücksichtigen wären, bekannt.

*sonstige Erfordernisse der
Raumordnung*

78 Die im Entwurf des „Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung“ ausgewiesenen „Vorranggebiete für die Windenergienutzung“ sind im Rahmen der Aufstellung des B-Planes zu berücksichtigen. Es handelt sich noch nicht um „festgesetzte“ und damit verbindliche „Ziele der Raumordnung“.

*Vorranggebiet für die
Windenergienutzung*

Der B-Plan liegt nördlich außerhalb des Vorranggebietes „VR-WEN-25“ (Koschendorf Nordost) in einer Entfernung von ca. 650 m. Das Vorranggebiet liegt in der Nachbargemeinde

2.2.2 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

80 Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses / Änderungsbeschlusses für den B-Plan war der rechtswirksame FNP der Gemeinde in der Fassung vom 21.03.2000 (rechtswirksam seit 2001) maßgeblich.

FNP vorhanden

Der Bereich des Geltungsbereiches ist dort als gewerbliche Baufläche und als Sondergebiet dargestellt.



FNP-Auszug

- 81 Die geringere Detailschärfe des F-Plans erlaubt dem B-Plan beim „Entwickeln“ Gestaltungsspielräume, die unter der Bedingung ausgenutzt werden dürfen, dass die Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans unangetastet bleiben.

Kein Änderungsbedarf
Neuaufstellung FNP

Weiterhin stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan neu auf. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die 1. Änderung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

- 82 Für die Gemeinde gibt es einen Landschaftsplan von 1997.

Landschaftsplan

In diesem Landschaftsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche und als Sonderbaufläche dargestellt. Eine kleine Fläche im Norden ist als Waldfläche ausgewiesen.

83



LP-Auszug

- 84 Das Plangebiet berührt weder direkt noch indirekt rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen.
- 85 Zu berücksichtigen sind folgende sonstige kommunale Satzungen:
- die Stellplatz- und Ablösesatzung,
 - die Zufahrtensatzung in der aktuellen Fassung.
- 86 Weitere formelle Planungen, die im Rahmen der Planaufstellung und bei der Vorhabenrealisierung zu beachten sind, sind im Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.

B-Pläne

Sonstige formelle Planungen

2.2.3 Sonstige fachliche Belange

- 87 Darüber hinaus sind informelle Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, zu berücksichtigen, wenn sie das Planvorhaben betreffen.
- 88 Für die vorliegende Planung sind solche nicht vorhanden.
- 89 Es sind darüber hinaus keine sonstigen zu beachtenden spezifischen fachlichen Vorhaben oder Belange bekannt.
- 90 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Informelle Planungen der Gemeinde

Sonstige fachliche Belange

Planungen Nachbargemeinden

2.3 Städtebauliche Randbedingungen „Urplan“

91



Standort / Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB

- 92 Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Die Geländeoberfläche steigt leicht von Nord nach Süd an. Die Höhendifferenz beträgt rund ca. 7,0 m auf einer Länge von ca. 670,0 m. Von West nach Ost fällt die Fläche leicht ab
Natürliche Geländeeigenschaften
Im nördlichen Teil sind Böschungen / Erdablagerungen mit einer Höhe von ca. 2,0 – 2,5 m, vorhanden.
Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 74 m im Norden und rund 81 m im Süden.
- 93 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, wird im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.
Umweltbedingungen
- 94 Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.
Erschließung
- 95 Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraßen *Am Klinikum* und *Koschener Straße* an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der nächstgelegene Autobahnknotenpunkt ist Cottbus Nord / Hänchen.
- 96 Der Technologiepark ist durch die Buslinie 12 der Cottbusverkehr GmbH an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.
ÖPNV
- 97 Der Gewerbepark ist für Radfahrer aus dem Umfeld relativ gut erreichbar. Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist im Plangebiet bzw. seinem relevanten Umfeld allerdings nicht vorhanden.
Rad- und Fußweg
Für Fußgänger ist der Gewerbepark zu weit von den Ortslagen entfernt. Es gibt auch keinen Fußweg zum Gewerbepark.
- 98 Das Plangebiet ist in Bezug auf ein Gewerbegebiet ausreichend mit Löschwasser versorgt.
Löschwasser
Für die künftige industrielle Nutzung (Industriegebiet) ist die Errichtung eines Löschwasserbrunnens im Bereich des Bauhofs erforderlich.

- 99 Von größerer Bedeutung bei Planungen im Bestand ist die Beschreibung der Ist-Situation der inneren Erschließung. Zur Beschreibung sollte man auf die in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) 150 vertieften Straßenkategorien und die „Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung“ (RIN) 151 Begrifflichkeiten zurückgreifen: *Innere Erschließung*
- 100 Im Plangebiet sind Straßen baulich angelegt. Sie entsprechen in Ihrer Lage ungefähr den im „Urplan“ festgesetzten Verkehrsflächen.
- 101 Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden. *Stadttechnik*
- 102 Daneben sind auch Anlagen für die Niederschlagsentwässerung, die Löschwasserversorgung, die Telekommunikation, die Fern- bzw. Nahwärmeversorgung, die Gasversorgung, die Straßenbeleuchtung verfügbar.
Die Abfallentsorgung erfolgt durch entsprechende Fahrzeuge.
- 103 Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. *Bestehende Nutzungen*
- 104 Dabei geht es im Zusammenhang mit der Änderung eines verbindlichen Bauleitplanes für den Geltungsbereich neben der Realnutzung auch um die gem. B-Plan bereits zulässigen Nutzungen.
- 105 Im Cotechno-Park hat sich ein vielseitiger Branchenmix angesiedelt. Die Bandbreite reicht von IT-Dienstleistungen und Medienagenturen über Medizintechnik bis hin zu Handwerks- und Bauunternehmen. *prüfen*
- Folgende Unternehmen sind bekannt:
- itr-pyramids / SENAS Immobilien AG: Betreibergesellschaft und IT-Infrastrukturdienstleister (Am Technologiepark 1)
 - codiarts: Medien- und Werbeagentur für Mediendesign, Digitaldruck und Business-Fotografie (Am Technologiepark 1)
 - TRC Textilpflege und Reinigungsdienstleistungen Cottbus GmbH: Anbieter von Gebäudereinigung und Textilpflege (Am Technologiepark 1)
 - Bepromed GmbH: Fachhandel und technischer Service für medizinische Geräte und Zubehör (Am Technologiepark 1)
 - Vitateam Cottbus: Catering-Unternehmen und Lieferdienst für Mittagsverpflegung (Am Technologiepark 1)
 - Alsultan GmbH: Großbäckerei und Lebensmittelhersteller (Am Technologiepark 1)
 - Bauunternehmung R. Götze GmbH: Regionaler Betrieb für Hoch- und Tiefbau sowie Sanierungen (Am Technologiepark 1)
 - teckons GmbH & Co. KG: Dienstleister im Energie- und Versorgungsbereich (Am Technologiepark 1/2)
 - codiarts. (Harry Müller & Ben Peters GbR): Eine professionelle Medien- und Werbeagentur, die hier ihre Kreativstudios für Mediendesign, Digitaldruck und Business-Fotografie betreibt (Am Technologiepark 2)
 - Fotobox.today / Photobooth-Verleih: Ein zu codiarts. gehörender Service, bei dem man Fotoboxen für Hochzeiten und Events direkt abholen kann (Am Technologiepark 2)
 - Amakando GmbH: Ein IT- und Softwareunternehmen, das E-Commerce-Lösungen entwickelt und vertreibt (Am Technologiepark 2)
 - HSP-Gruppe: Spezialistennetzwerk für Metallbau und Fassadenkonstruktion (Am Technologiepark 1 und 6)
 - Online-Shop Wurmbaden.de: Vertrieb Anglersortiment als reiner Online-Versandhandel (Am Technologiepark 3)
 - Betriebswohnungen im Nordwesten (Am Technologiepark 9 – 14)
 - Bauhaus Cottbus GmbH: Großflächiger Standort für Baustoffe und Handwerksbedarf (Am Technologiepark 11)
 - Eisen-Heinzl GmbH: Fachbetrieb und Händler für Eisenwaren und Metallprodukte (Am Technologiepark 25)
 - Net Toys: Überregional aktiver Online-Versandhandel für Kostüme, Perücken und Partyzubehör (Am Technologiepark 32/33)
 - Kolkwitzer Bunkerfreunde GS-31 e.V.: Historischer Verein, der den ehemaligen DDR-Luftverteidigungsbunker auf dem Gelände pflegt und Führungen anbietet (Am Technologiepark)
 - Bauhof der Kommune (

- 106 Der vorhandene Cotechno-Park ist kein Industriegebiet. Es handelt sich um einen heterogenen Gewerbestandort. Prägend sind Dienstleistungen, Handel, Versandhandel/Lager, Baugewerbe, Handwerk und kleinere bis mittlere Produktion. Daneben gibt es einzelne stärker emittierende bzw. potentiell stärker emittierende Produktionsbetriebe. Der ehemalige Bunker ist ggf. als bauliche Anlage für kulturelle Zwecke zu bewerten. *Fazit*
- 107 Im maßgeblichen Umfeld bis 500 m des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden *Umfeld*
- Wohngrundstücke (Außenbereich),
 - Kleingartenanlage (Außenbereich) und
 - Waldflächen.
- 108 Die Flächen im Umfeld sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen. Das betrifft auch die Siedlungssplitter und Kleingartenanlagen.
- 109 Im Plangebiet selbst besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Neben den zuvor benannten Nutzungen sind Waldflächen und Verkehrsflächen vorhanden. *Plangebiet*
- 110 Im Geltungsbereich und im Umfeld sind in Bezug auf die Planungsziele empfindlichen Nutzungen vorhanden. *Vorbelastungen*
- Die Autobahn in ca. 200 m Entfernung stellt eine Vorbelastung hinsichtlich Lärms dar.
- 111 Auf Grund der vorangegangenen Nutzung des Areals bestehen Flächen mit Altlastenverdacht bzw. mit festgestellten Altlasten mit Bodenbelastungen (dazu siehe Punkt „Kennzeichnungen“ unter der Überschrift „Sonstige Planinhalte“ in dieser Begründung).
- 112 Neben den Grundstücken, die im Eigentum der Kommune liegen, sind „Fremdgrundstücke“ Bestandteil des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um die bereits bebauten Flächen.
- 113 Die bekannten städtebaulichen Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich in absehbarer Zeit nicht grundsätzlich entgegen. Konflikte sind durch geeignete Maßnahmen lösbar. *Fazit*

3 Planungskonzept

- 114 Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst. Dabei wird die Zielstellung und das Konzept den ursprünglichen Zielstellungen gegenübergestellt.
- 115 Das Plangebiet wird weiterhin zum großen Teil baulich genutzt werden. An den Randbereichen im Übergang zum Wald werden Pflanzflächen als Waldsaumgestaltung gesichert. Innerhalb der Baugebietsflächen werden nur die Flächen von einer Überbauung ausgenommen, die für die Umwelt von besonderer Bedeutung sind (§§ - Biotope, Habitate Artenschutz ...). *Struktur und Erschließung*
- Die Ableitung des Verkehrs in Richtung der *Koschendorfer Straße* erfolgt weiterhin über die ehemalige Planstraße A3
- 116 Die innere Erschließung ist bereits realisiert. Allerdings sind nicht überall Grundstücke gebildet worden, sodass die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien erforderlich ist. Die Verkehrsflächen werden durchgängig eine Straßenbreite von mindestens 10,0 m. Im südlichen Bereich, westlich der Fa. Einsen-Heinzl GmbH beträgt das Straßengrundstück nur ca. 9,15 m. Grund sind vorhandene Flurstücksgrenzen Privater. Auf der östlichen Seite der Fa. ist das Straßengrundstück allerdings wieder 10,0 m breit, sodass eine durchgängige Verkehrsfläche von 10,0 m gesichert ist. Mit der Festsetzung einer einheitlichen Verkehrsflächenbreite weicht die künftige Festsetzung von den Festsetzungen im „Urplan“ ab. *Innere Erschließung*
- 117 Im Geltungsbereich des B-Planes soll zukünftig weiterhin die gewerbliche Nutzung dominieren. Im Süden soll die Nutzung geöffnet und ein Industriegebiet neu geplant werden. *Bauliche Nutzung*
- 118 Die Baugebiete im Plangebiet werden in Teilbereiche gegliedert, die abgestuft in ihrer Nutzung eine Attraktivitätsdifferenzierung und auch unter Berücksichtigung der Störfallbetrachtung entsprechend, eine Nutzungsordnung so ermöglichen, dass im nördlichen und nordöstlichen Bereich weniger störende Betriebe zugelassen werden, als im Süden.
- Damit wird sichergestellt, dass neben der räumlichen Trennung zu der Wohnnutzung und der Kleingartenanlage die Voraussetzungen geschaffen werden, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen von dem ausgewiesenen Baugebieten auf die außergebietliche Nachbarschaft und auf die Nutzungen im Plangebiet selbst ausgehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dieses Konzept weiterverfolgt. Allerdings werden die ehemals 11 festgesetzten Teilflächen zusammengefasst und die Nutzungskataloge vereinfacht und generalisiert. Gewerbebetriebe, die in Mischgebieten allgemein zulässig sind, sollen künftig in anderen Baugebietsflächen ausgeschlossen werden. So soll sichergestellt werden, dass die hochwertigen Gewerbegrundstücke für erzeugende Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber. Diese werden an der Stelle, an der bereits solche Nutzungen vorhanden sind, konzentriert.

Das Sondergebiet wird entfallen, das Planungsziel ist nicht mehr umsetzbar. Im SO-Gebiet haben sich Nutzungen angesiedelt, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

- | | | |
|-----|--|---|
| 119 | Insgesamt soll die verfügbare Fläche effektiv genutzt werden. Die ehemals vorgesehen städtebauliche Konzeption der Höhenstaffelung des „Urplans“ wird nicht weiterverfolgt. Ursprünglich sollte die Höhe der baulichen Anlagen ausgehend von der Pyramide zu den Rändern hin abfallen. Um das zu sichern wurden extra Baugrenzen festgesetzt. Davon wird Abstand genommen. Die Festsetzung wird als zu restriktiv bewertet. Künftig sollen im Plangebiet einheitlich hohe baulichen Anlagen zulässig sein. Die Höhe richtet sich nach dem Brandschutz. Die Gemeinde verfügt über ein Drehleiterfahrzeug. Gebäude bis zu einer Höhe von 22,0 m können daher problemlos gelöscht werden. | <i>Intensität der Nutzung,
Maß der baulichen
Nutzung
Höhe</i> |
| 120 | Im „Urplan“ sind Überbauungsgrade von GRZ 0,5 – GRZ 0,65 festgesetzt. Im B-Plan wird künftig eine gestaffelte GRZ von 0,6 im Norden bis zu einer GRZ von 0,8 im Süden für das Industriegebiet festgesetzt. Im Süden, bei den Flächen die für störenderes Gewerbe und Industrie zugelassen werden sollen, wird eine GRZ von 0,8 ermöglicht, um die Flächenausnutzung der hochwertigen Gewerbeflächen zu ermöglichen. | <i>GRZ
BMZ</i> |
| 121 | Der im Geltungsbereich (künftiges Industriegebiet) festgesetzte Wald bleibt nicht erhalten. Die Waldfläche wird an anderer Stelle ersetzt. Die Fläche ist gut erschlossen und die Gemeinde sucht Industrieflächen. | <i>Nicht bauliche Nutzung</i> |
| 122 | Bei der Gliederung der Baugebiete werden die unterschiedlichen Störfwirkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen berücksichtigt. Weniger störintensive Nutzungen werden insbesondere in den eingeschränkten Gewerbegebieten angeordnet, während für stärker emittierende Nutzungen die übrigen Gewerbegebiete und das Industriegebiet zur Verfügung stehen. Damit sollen Nutzungskonflikte vermieden und gleichzeitig geeignete Flächen für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden.

Neben dem allgemeinen Immissionsschutz berücksichtigt das Plankonzept auch die Anforderungen der Störfallvorsorge. In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen. In den übrigen Gewerbegebieten und im Industriegebiet wird deren Zulässigkeit unter Berücksichtigung der Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 gesteuert. Damit wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen. | <i>Immissionsschutz
Störfallbetriebe</i> |
| 123 | Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, stehen die künftig anzusiedelnden Betriebe sowie die konkret eingesetzten Stoffe, Stoffmengen und Anlagentechniken noch nicht fest. Der Bebauungsplan schafft deshalb den planungsrechtlichen Rahmen für die Störfallvorsorge. Soweit erforderlich, wird der für ein konkretes Vorhaben erforderliche angemessene Sicherheitsabstand im jeweiligen Zulassungsverfahren ermittelt und nachgewiesen. | |
| 124 | Sich wesentlich unterscheidende Lösungen lassen sich auf Grund anderer Regelungen zur Art der Nutzung aufzeigen. | <i>Alternativen</i> |

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 125 | Die aktuelle Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. | <i>Plan- und
Kartengrundlagen</i> |
| 126 | Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. | <i>Plan- und
Kartengrundlagen</i> |
| 127 | Der Lageplan wurde am 18.06.2026 angefertigt bzw. übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Juni 2026. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Mai 2026 | <i>Aktualität</i> |

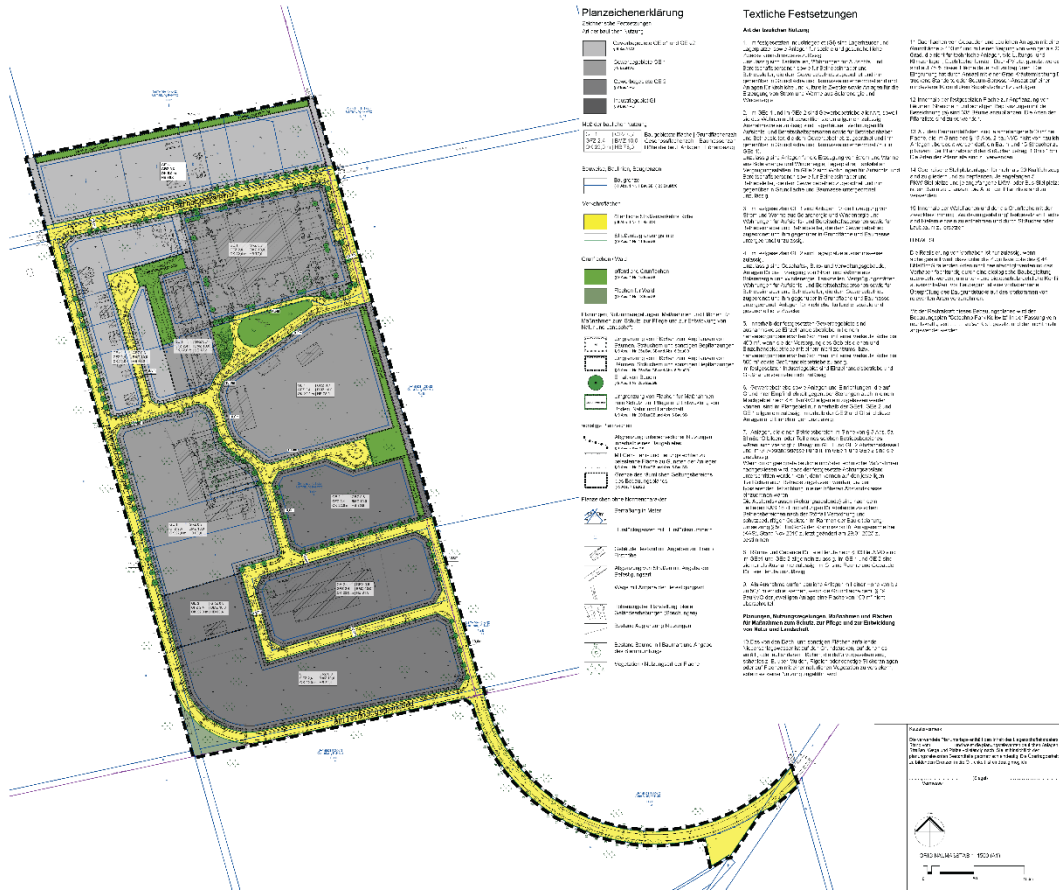
- 128 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.
- 129 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
- 130 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**
- 131 Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

Lage- und Höhensystem

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Zusätzliche Quellen

Planzeichnung



- 132 Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörigen Abwägungsentscheidungen erläutert. Dabei wird erläutert, welche Änderungen sich gegenüber den Festsetzungen des „Urplan“ ergeben.

4.1 Geltungsbereich

- 133 Der **räumliche Geltungsbereich** des Plangebietes wird umlaufend von Waldflächen begrenzt und entspricht dem Geltungsbereich des „Urplans“.
- 134 Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung: Kolkwitz, Flur: 10,
Flurstück(e): 52, 33, 37/2 (tw.), 1 (tw.)

Gemarkung: Kolkwitz, Flur: 11,
Flurstück(e): 20, 22 (tw.), 10/2 (tw.), 7/1 (tw.)

Gemarkung: Kolkwitz, Flur: 12,
Flurstück(e): 5/7, 5/8, 5/9, 5/11, 5/13, 6 (tw.), 7, 8/3, 8/6, 8/8, 8/9, 8/11, 8/12, 8/13, 9, 10, 18/2, 27, 28, 29 31, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44,

- 135 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

Abgrenzung

Flurstücksauflistung

- 136 Lediglich im Bereich von Wegeflurstücken, Flurstücke 1 und 37/2 der Flur 10, Flurstücke 22 und 10/2 der Flur 11 und Flurstück 6 der Flur 12 wird die Grenze als Verlängerung bestehender Flurstücksgrenzen oder unter Beachtung der vorhandenen Festpunkte festgeschrieben.

4.2 Verkehrsflächen

- 137 Im Geltungsbereich werden „Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Zu diesen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Eine Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. *Rechtsgrundlage*
- 138 Die § 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt hier die verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle. Die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Bebauungsplan sichert noch nicht die straßenrechtliche Eigenschaft einer öffentlichen Straße. Hierzu ist immer auch eine Widmung gemäß § 6 BbgStrG erforderlich. *Erforderlichkeit*
- 139 Im „Urplan“ sind folgende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Von einer Differenzierung in Fahrbahn, Verkehrsbegleitgrün, Geh- und Radweg wurde abgesehen. *„Urplan“*
- Kackrower Weg (*Am Klinikum*), Sammelstraße, Gesamtbreite 15,0 m
 - Planstraße A1 – A2, Sammelstraße, Gesamtbreite 13,0 m
 - Planstraße A3, Hauptsammelstraße, Gesamtbreite 15,0 m
 - Planstraße B (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 10,0 m
 - Planstraße C (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 10,0 m
 - Planstraße D1 (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 11,0 m
 - Planstraße D2/3 (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 7,0 m
 - Planstraße D4 (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 10,0 m
 - Planstraße E (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 9,0 m
 - Planstraße F (innere Erschließung), Anliegerstraße, Gesamtbreite 10,0 m
 - Waldwege
- Darüber hinaus gibt es eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Nord-Süd-geführte Fußgänger- / Radfahrerverbindung.
- Flächen für öffentliche Stellplätze oder für den ruhenden Verkehr wurden nicht gesondert festgesetzt.
- Der „Urplan“ enthält eine Festsetzung zur zulässigen Anzahl von Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen.
- 140 Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind, mit Ausnahme einer Verkehrsfläche am östlichen Plangebietsrand, vollständig hergestellt. *Realisierungsgrad*
- 141 Die verkehrliche Erschließung der Bau- und sonstigen Grundstücke im Plangebiet wird über teilweise neu zu bildende und unter Beachtung bestehender **öffentlicher Straßenverkehrsflächen**, die durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt ist bzw. werden, gewährleistet und festgesetzt. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 142 Im B-Plan wird nur das Grundstück für die Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst jeweils den gesamten Straßenraum, einschließlich Verkehrsanlagen (wie Fahrbahn oder Gehbahn), Straßenbegleitgrün, Trassen für die Stadttechnik, Versickerungsmulde, Böschungen, u. dgl. Detaillierte Regelungen zur Aufteilung des Straßengrundstückes sind nicht erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinie ist also nicht mit der Grenze der Fahrbahn identisch. Insofern ändert sich hier nichts gegenüber dem „Urplan“.
- 143 Die Lage der Straßenbegrenzungslinien folgt den bereits bestehenden Grenzen des Straßenraumes.
- Dort wo keine Straßengrundstücksgrenzen vorhanden sind, erfolgt die Abgrenzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Straße und der vorhandenen Nebenanlagen wie Fußwege.
- 144 Der Straßenraum der Verkehrsflächen wird wie folgt festgesetzt: *Dimensionen*
- *ehemals* A3, Gesamtbreite mind. 12,7 m (vorhandene Flurstücke,
 - *Am Technologiepark Nord*, Gesamtbreite 15,0 m (vorhandene Flurstücke),
 - *Am Technologiepark West und Süd*, Gesamtbreite durchgängig mind. 11,0 m (teilweise neu zu bilden), im nördlichen Teil 11,4 m (vorhandene Flurstücke)

- *Interne Erschließung*, Gesamtbreite durchgehend mindestens 10,0 m.

- 145 Die Festsetzung der Verkehrsfläche westlich der „Pyramide“ erfolgt entsprechend bereits vorhandener Flurstücksgrenzen. Die Verkehrsfläche ist hier dadurch ca. 13,3 m breit und erfüllt die Festsetzungen des „Urplans“. *Ausnahmen von der Mindestbreite*

Im Bereich der Betriebsleiterwohnhäuser nordwestlich (Verkehrsfläche nur 8,8 m) und westlich der Fa. Eisen-Heinzl GmbH (Verkehrsfläche nur 9,13 m) erfolgt entsprechend bereits vorhandener Flurstücksgrenzen. Hier weichen die Breiten von der gewünschten durchgehende Mindestbreite ab und sind auch schmäler als im „Urplan“ vorgesehen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorhandene Erschließung dennoch ausreichend leistungsfähig. Im Bereich der Betriebsleiterwohnhäuser handelt es sich um eine Sachgasse mit Wendeanlage und damit um eine Verkehrsfläche mit wenig Verkehrsaufkommen. Bei der Fa. Eisen-Heinzl GmbH besteht eine zusätzliche Verkehrsfläche östlich der Firma mit der entsprechenden Mindestbreite, sodass durch das Plangebiet laufend die Mindestbreite grundsätzlich gegeben ist.

- 146 Für die Planstraße D3 und A3 wurden größere Straßenbreiten im „Urplan“ festgesetzt, als im Änderungsbebauungsplan festgesetzt werden. D3 schließt auch im „Urplan“ an schmalere Planstraßen an. Eine Anpassung der Straßenbreiten an die sich anschließenden Planstraßen war sinnvoll.

Eine Vergrößerung der vorhandenen Verkehrsfläche der ehemaligen Planstraße A3 würde zu einer Beanspruchung von privaten Grundstücken führen. Innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche lässt sich eine leistungsfähige Hauptsammelstraße realisieren. Die Beanspruchung weiterer Flächen ist nicht erforderlich.

- 147 Eine Notwendigkeit für einen Rad- und Fußweg, wie im „Urplan“ festgesetzt, sieht die Gemeinde nicht mehr. Diese Verkehrsfläche entfällt ebenso wie die Verkehrsflächen für die vorhandenen bisher nicht ausgebauten Waldwege. Diese Wegegrundstücke werden mit einem geh-, fahr-, und leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger gesichert. *Verzicht auf Waldwege und Fuß- und Radweg*

- 148 Für eine Regelung zur Anzahl und Zulässigkeit von Zufahrten sieht die Gemeinde keinen Bedarf mehr. *Anschluss an Verkehrsflächen*

- 149 Als Planungsalternative hätten die bereits im „Urplan“ festgesetzten Verkehrsflächen übernommen werden können. Mit der Überplanung erfolgt eine Anpassung an den tatsächlich realisierten Bestand. *Alternativen*

4.3 Art der baulichen Nutzung

- 150 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*

Die Baunutzungsverordnung gibt mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

- 151 Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

- 152 Im „Urplan“ sind folgende Nutzungskategorien festgesetzt: *„Urplan“*

- Gewerbegebiet
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologie und Entwicklungszentrum innovativer Technikforschung, -entwicklung und -nutzung“

- 153 Das Gewerbegebiet wurde im „Urplan“ entsprechend der städtebaulichen Konzeption gegliedert und entsprechend wurden die Nutzungen festgesetzt. Insgesamt wurden 10 Teilbaugebiete festgesetzt. *Gewerbegebiete*

- 154 In den festgesetzten Gewerbegebietsteilfläche GE 1.1 – GE 1.6 sind folgende Nutzungen abweichend vom Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung *GE 1.1 – GE 1.6*

ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und einer in den Gebieten insgesamt nur maximal 400 m² großen Verkaufsfläche im GE 1.5 und 1.6

unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe außer in GE 1.5 und GE 1.6,
- Beherbergungsbetriebe
- Großhandelsbetriebe
- Nach § 10 und § 19 BImSchG i. V. mit der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen
- Tankstellen und Waschanlagen

- Produktionsanlagen der Abstandsklassen V – VII der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1998, die nicht nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind.

Zu diesen nicht zulässigen Anlagen gibt es auf der Planzeichnung eine Auflistung von Betrieben. von

- 155 In den festgesetzten Gewerbegebietsteilfläche GE 2.1 – GE 2.3 und GE 3.1 sind folgende Nutzungen abweichend vom Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung *GE 2.2 – GE 2.3 und GE 3.1*

Ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen.

unzulässig:

- Nach § 10 und § 19 BImSchG i. V. mit der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe Großhandelsbetriebe (Außer in GE 3.1)

Zu diesen nicht zulässigen Anlagen gibt es auf der Planzeichnung eine Auflistung von betriebl. von

- 156 Im Bereich der heutigen „Pyramide“ ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologie und Entwicklungszentrum innovativer Technikforschung, -entwicklung und -nutzung“ festgesetzt. Eine konkretisierende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung existiert nicht. *Sondergebiet*

- 157 Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet Gewerbe und im Süden Industriebetriebe anzusiedeln. Im Nahbereich sind keine Wohn- oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden, auf die Rücksicht zu nehmen wäre. *Verwirklichung der Planungsziele*

Angestrebt wird, in Verbindung mit einer relativ hohen baulichen Dichte, eine breit angelegte gewerbliche Nutzungsmischung mit einer Abschichtung des Störgrads von Nord nach Süd.

- 158 Demnach werden gem. Aufgabenstellung Betriebe und Anlagen mit durchaus unterschiedlichen Standortansprüchen, Störpotenzial und Schutzansprüchen im Plangebiet einzuordnen sein. Die Spanne bewegt sich von „nicht wesentlich störend“ bis hin zu solchen Nutzungen, die „erheblich belästigen“ können. *Ableitung der Gliederung*

- 159 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.

- 160 Die entsprechenden Teilflächen werden sich graduell dadurch unterscheiden, dass die eher störenden Nutzungen im Süden konzentriert werden. Im zentralen Bereich bzw. im Norden und Osten werden die weniger störenden Betriebe eingeordnet.

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

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

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

4.3.1 Vorbemerkung Industriegebiet / Gewerbegebiet

4.3.1.1 Industriegebiet

- 162 Der Großteil des Plangebietes wird als Industriegebiet (GI-Gebiet) nach § 9 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage GI*

- 163 Ein Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und nach der Änderung der BauNVO auch um die Ansiedlung von Betrieben zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Im GI-Gebiet sind vorrangig Betriebe anzusiedeln, die erheblich belästigen. In einem Industriegebiet ist demnach ein wesentlich höherer Störgrad zulässig, als in GE-Gebieten.

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

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

166 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.

167 Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen in ihrem Umfeld, auch aus dem angrenzenden GE-Gebiet wehren.

Nachbarschutz

168 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.

169 Damit entspricht ein GI-Gebiet im Prinzip dem, was der Plangeber mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt. Entsprechend wird der südliche bisher unbebaute Teilbereich des Geltungsbereichs als GI-Gebiet festgesetzt.

170 Das GI-Gebiet wird auf der Teilfläche verortet, die die größte Entfernung zu den im GE-Gebiet auch anzusiedelnden eher störanfälligen bzw. empfindlichen Nutzungen aufweisen und die die größte Entfernung zu sensiblen Nutzungen im Umfeld aufweist.

Verortung

4.3.1.2 Gewerbegebiet

171 Für den Dienstleistungssektor bis hin zu Technologie orientierten und vergleichbaren eher störimpfindlichen Unternehmen wird ein Großteil des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das entspricht auch der bereits vorhandenen Nutzungsmischung.

*Rechtsgrundlage
GE*

Das entsprechende Areal unterscheidet sich in seinem Charakter vom Industriegebiet.

172 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 und nach der Änderung der BauNVO auch um die Ansiedlung von Betrieben zur Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien.

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.

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

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

174 Unternehmen, die in einem GE-Gebiet ansässig sind, können sich erfolgreich gegen die Ansiedlung besonders störimpfindlicher 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. Das gilt auch für Betriebe aus benachbarten Industriegebieten.

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

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

4.3.1.3 Typisierende Betrachtung

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

*Typisierende
Betrachtung*

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

4.3.1.4 § 15 BauNVO

- 178 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.

4.3.1.5 Differenzierung bzw. Gliederung

- 179 Allein nur mit dem Festsetzen eines GI- bzw. GE-Gebietes können die Planungsziele nicht durchgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*
- 180 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Gliederung Differenzierung Baugebiete*
- 181 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
- 182 Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten zur Anwendung, um die Planungsziele durchzusetzen und sicherzustellen, dass erhebliche Störungen für das Umfeld vermieden werden.
- 183 Die Baugebietsfläche, die als Industrie- bzw. die als Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird soweit erforderlich in „Teilflächen“ (GEe, GE 1, GE 2) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und zum Maß der Nutzung unterteilt. *Teilflächen*
- 184 Ein Teil der gebildeten Teilflächen unterscheidet sich nur durch die Festsetzung des Höhenbezuges (HB).
- 185 Teilweise sind die Teilflächen durch die Verkehrs- und sonstigen Nutzflächen bzw. durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.
- 186 Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, jeweils in einer so genannten **Nutzungsschablone** zusammengefasst. *Nutzungsschablonen*
- 187 Neben Art und Maß der Nutzung sind ggfls. auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

4.3.2 Industriegebiet

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

4.3.2.1 Modifizierung

- 189 Für die Teilfläche im Süden, die als Industriegebiet festgesetzt ist, ist eine tiefer gehende Regelungen erforderlich.
- 190 In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der in einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen einer abweichenden Regelung zu unterziehen sind. *Differenzierung Nutzungskatalog*
- 191 Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO *Rechtsgrundlage*
- 192 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 9 BauNVO Abs. 2 umfassen lediglich zwei Anstriche:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
 - Tankstellen.

Nachfolgend werden diese Nutzungen detaillierter betrachtet.

- 193 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*

- 194 Gewerbebetriebe aller Art werden im GI-Gebiet grundsätzlich zulässig sein. Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden und den produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben den Vorrang im Plangebiet einzuräumen. Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen.
- 195 Eine wesentliche Eigenschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben ist ihr Störpotenzial gegenüber ihrem Umfeld. *Regelung zu störenden Nutzungsarten*
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. *GI*
Ein GI-Gebiet dient der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben, die in anderen Arten von Baugebieten auf Grund ihres Störpotenzials nicht mehr zugelassen werden können.
Ein Regelungserfordernis für das GI-Gebiet sieht die Gemeinde nicht. Das festgesetzte GI-Gebietes bleibt demnach weiterhin ohne entsprechende Einschränkungen.
- 196 Hierunter fallen eigenständige Anlagen, deren Hauptzweck die Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie ist. Dazu zählen insbesondere Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen und Windenergieanlagen einschließlich der für ihren Betrieb erforderlichen technischen Nebenanlagen. Nicht erfasst sind Anlagen, die einem Gewerbe- oder Industriebetrieb als Nebenanlage zugeordnet sind, beispielsweise Photovoltaikanlagen auf Dach- und Fassadenflächen oder Anlagen zur betrieblichen Eigenenergieversorgung. *Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien*
- 197 Eigenständige Freiflächen-Solaranlagen weisen bei vergleichsweise geringer Störwirkung einen hohen Flächenbedarf auf und können dadurch Flächen langfristig einer gewerblichen oder industriellen Nutzung entziehen. Windenergieanlagen beanspruchen unmittelbar nur eine vergleichsweise geringe Grundfläche, können aufgrund ihrer Höhe, der erforderlichen Abstände sowie ihrer Schall- und Schattenwirkungen jedoch die Nutzbarkeit ihres Umfeldes beeinflussen.
- 198 Im Industriegebiet sollen die verfügbaren Flächen vorrangig für solche Gewerbebetriebe gesichert werden, die aufgrund ihres Störgrades auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Eigenständige gewerbliche Anlagen zur Nutzung von Solar- und Windenergie werden daher ausgeschlossen. Anlagen zur Eigenstromversorgung, die einem ansässigen Gewerbebetrieb dienen oder die nur der Versorgung des gesamten Gewerbegebiets dienen, bleiben als Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.
- 199 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*
- 200 Die Nutzungskategorie „Lagerhäuser und Lagerplätze“ meint selbstständige Gewerbebetriebe der Lagerhaltung als auch nicht gewerbliche Anlagen.
- 201 Lagerhaltungen, auch im Freien, die dem jeweiligen Hauptzweck untergeordnet sind gelten als Nebenanlage. Solche sind also natürlich zulässig, soweit im B-Plan keine Einschränkungen zu Nebenanlagen getroffen sind. *Lager als Nebenanlage*
- 202 Lagerhäuser verursachen allgemein nur geringe Emissionen. Im Gegensatz dazu können Lagerplätze sich durchaus erheblich nachteilig auf ihr Umfeld auswirken.
- 203 Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze beanspruchen allgemein eine große Grundstücksfläche und bieten dabei nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen.
- 204 Bei der Nutzungsart handelt es sich nicht um produzierende bzw. verarbeitende Betriebe, die im Gebiet vorrangig angesiedelt werden sollen. Auch der Platzbedarf spricht gegen eine Ansiedlung im Cotechno-Park. Die GI-Fläche ist nicht sehr groß. Lagerhäuser und Lagerplätze wäre zudem auch im GE zulässig.
Lagerhäuser bzw. Lagerplätze können daher nur als Ausnahme nicht zugelassen.
Damit ist gewährleistet, dass sie das Baugebiet als Ganzes nicht dominieren können.
- 205 Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze würden, wenn sie im Gebiet überhandnehmen, die angestrebte Entwicklung behindern.
- 206 Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und die vorrangig der Daseinsvorsorge dienen. Im Plangebiet ist so ein Betrieb, der kommunale Bauhof, vorhanden und im GE untergebracht ist. *Öffentliche Betriebe*
- 207 Die Anforderungen an öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden, gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.

- 208 Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch Elektro- bzw. Stromtankstellen oder Gastankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff. *Tankstellen*
- 209 Das Plangebiet liegt entfernt von Siedlungsflächen und kann damit nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen, und sollen damit nicht zulässig sein. Als Nebenanlage eines anässigen Betriebs sind sie natürlich zulässig.
- 210 Auf den Teilflächen, die uneingeschränkt als Industriegebiet festgesetzt sind, sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen größtenteils unzulässig. Die entsprechenden Nutzungen sind, verglichen mit einem „normalen“ Gewerbebetrieb, relativ störempfänglich. *Ausnahmen § 9 Abs. 3 BauNVO*
- 211 In den GI-Flächen, im Umfeld der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen, können Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden. Auf diesen Flächen ist der zulässige Störgrad gegenüber den GI-Flächen reduziert.
- 212 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. *Textliche Festsetzung*
1. **Im festgesetzten Industriegebiet GI sind Lagerhäuser- und Lagerplätze, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie Anlagen für Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie.** *Textfestsetzung 1*

4.3.3 Gewerbegebiet

- 213 Für die Teilflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, sind wie auf den übrigen Teilflächen, tiefer gehende Regelungen erforderlich.
- 214 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.
- 215 Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO
- 216 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO Abs. 2 umfassen eine relativ große Anzahl von Nutzungsarten.
- 217 Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet. Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GE-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. *Gewerbebetriebe aller Art*
- 218 Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den konkreten Planungszielen gerecht zu werden. Dazu siehe Textfestsetzungen zu weiteren Modifizierungen.
- 219 Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das GE-Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. *Rechtsgrundlage GE*
- 220 Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes sollen sich solche Betriebe konzentrieren, die einen relativ hohen Anspruch an die Qualität ihres Umfeldes stellen und von denen selbst nur geringe Störungen ausgehen.
- Die entsprechenden Flächen sind deshalb als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GEe 1 und GEe2). Der zulässige Störgrad auf den entsprechenden 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 eingeschränkte GE-Gebiet wird dadurch, dass der zulässige Störgrad herabgesetzt wird, nicht zu einem Mischgebiet, weil das Wohnen nicht gleichberechtigt neben der gewerblichen Nutzung steht.
- Die Gemeinde nimmt in Kauf, dass in dem Gebiet nur eine begrenzte Zahl der sonst in GE-Gebieten zulässigen Betriebstypen zulässig ist. Die betroffenen Teilflächen sollen ohnehin nicht durch Produktionsbetriebe, die allgemein erhöhte Störungen verursachen können, geprägt werden.

- 221 Im GEE1 und GEE2 sollen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die nicht wesentlich stören. Damit soll sichergestellt werden, dass störungsempfindlichere Nutzungen, die in diesen Teilgebieten untergebracht werden können, nicht gestört werden.
Das bedeutet, dass im GEE 1 und GEE z. B. Betriebe und Anlagen und andere Betriebe, die erhebliche Emissionen durch Gerüche, Gase oder Stäube verursachen können, nur zulässig sind, wenn sie atypisch betrieben werden, also ihre Emissionen deutlich reduzieren.
- 222 Die Begriffserklärung wurde bereits im GI erläutert.
Im Gewerbegebiet sollen die verfügbaren Flächen vorrangig für Gewerbebetriebe gesichert werden. Die Gemeinde bietet für PV-FFA andere geeignete Flächen an, die in einer Potenzialanalyse ermittelt worden sind. Im Gemeindegebiet sind Vorrangflächen für die Windenergienutzung durch die RPG ausgewiesen. Hier möchte die Gemeinde solche Anlagen konzentrieren. Für Windkraftanlagen und eigenständige gewerblich Anlagen zur Nutzung von Solar- und Windenergie werden daher ausgeschlossen. Anlagen zur Eigenstromversorgung, die einem ansässigen Gewerbebetrieb dienen oder die nur der Versorgung des gesamten Gewerbegebiets dienen, bleiben als Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.
- 223 Der Begriff Lagerhäuser und Lagerplätze ist für das GI-Gebiet bereits erläutert worden. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.
- 224 Lagerhäuser werden nur als Ausnahme in den Teilflächen GEE1, GEE2 zugelassen. Lagerplätze als selbstständige Betrieb werden nur im GE 2 angrenzend an das GI als Ausnahme zugelassen und sind sonst unzulässig.
- 225 Die Nutzungsart „Öffentliche Betriebe“ ist ebenfalls bereits erläutert.
- 226 Die Anforderungen an Öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.
- 227 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese Nutzungen sollen sich im Plangebiet auf das GE-Gebiet konzentrieren. Im GE 2 angrenzend an das GI sind sie unzulässig, da diese störungsempfindlicheren Nutzungen die Nutzungen im GI einschränken können, siehe dazu auch Pkt. 4.3.4.2.
- 228 Tankstellen wurden im GI bereits erläutert.
- 229 Das Plangebiet liegt entfernt von Siedlungsflächen und kann damit nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen, und sollen damit nicht zulässig sein. Als Nebenanlage eines ansässigen Betriebs sind sie natürlich zulässig.
- 230 Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Sie stören weder die übrigen Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen.
- 231 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.
- 232 Auf den Teilflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterschiedlich behandelt.
- 233 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.
Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen. Im Plangebiet sind solche Wohnungen für einen besonderen Personenkreis bereits in Form von Wohnhäusern vorhanden.
- 234 Auf Grund der Planungsziele werden derartige Wohnungen nur dort als Ausnahme weiterhin zugelassen, wo sie bereits vorhanden sind (GEE 1). Dort sollen sie konzentriert werden. Dort sind sie durch die Gebietsgliederung relativ geringen Störungen ausgesetzt. Auf den übrigen Teilflächen werden sie ausgeschlossen.
- 235 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.
- Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien*
- Lagerhäuser und Lagerplätze*
- Öffentliche Betriebe*
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- Tankstellen*
- Anlagen für sportliche Zwecke*
- Ausnahmen § 8 Abs. 3 BauNVO*
- Wohnungen für einen besonderen Personenkreis*
- Ausnahme*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

- 236 Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig.
- 237 Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen. *Anlagen für kirchliche Zwecke*
Neben derartigen Anlagen fallen auch die Wohnungen und Amtsstuben, bis hin zu entsprechenden Bildungseinrichtungen in diese Kategorie.
- 238 Kulturellen Zwecken dienen solchen Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen. Im Plangebiet sind Gewerbebetrieb zu Forschungszwecken angesiedelt. *Anlagen für kulturelle Zwecke*
- 239 Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen. Heime fallen nicht unter diese Kategorie. *Anlagen für soziale Zwecke*
Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben (Ausnahme z. B. verkehrsintensive Sozialstation).
- 240 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*
- 241 Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet. Sie fallen unter den Begriff „Freie Berufe“.
- 242 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 Bereich der „Pyramide“ (GE 1) und im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1 und Ge2 gut platziert.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den übrigen Teilflächen, die als GE-Gebiet festgesetzt sind, nur als Ausnahme zulässig.
- 243 Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, ... sind infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben. *Vergnügungsstätten*
Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.
Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht.
- 244 Vergnügungsstätten sind im GE-Gebiet nicht zulässig. Die Flächen sollen produzierenden Gewerbebetrieben angeboten werden. *Ausschluss*
- 245 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. *Textfestsetzung*
2. Im GEe 1 und im GEe 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören allgemein zulässig. *Textfestsetzung GEe 1 und GEe 2*
Ausnahme zulässig sind Lagerhäuser, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet (nur im GEe 1)
Unzulässig sind Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solar-energie und Windenergie, Lageplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet im GEe 2.
 3. Im festgesetzten GE 1 sind Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet unzulässig. *GE 1*
 4. Im Festgesetzten GE 2 sind Lagerplätze ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Solarenergie und Windenergie, Tankstellen, *GE 2*

Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

4.3.4 Weitere Modifizierung GI / GE

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

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

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

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

Es ist zu prüfen, ob Modifizierungen hinsichtlich der spezifischen Bedürfnisse oder Eigenschaften der Gewerbebetriebe bzw. der Art der Gewerbebetriebe erforderlich sind.

- 247 Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 1 Abs. 4 BauNVO. *Rechtsgrundlage*

- 248 Die städtebaulichen Gründe ergeben sich aus den folgenden Zielen

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

- 249 Im vorliegenden Fall ist das unter Beachtung der Planungsziele für die Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ erforderlich. *Konkrete Ziele*

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

- 250 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.

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

4.3.4.1 Differenzierung nach Nutzungsarten

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

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

- 253 Auf Grund der Ziele der Planung ist es erforderlich für die Nutzungsarten
- Handelsbetriebe

detaillierte Regelungen zu treffen.

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

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

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

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

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

- 257 Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, würden auch „Läden“ im Sinne des § 4 BauNVO ausreichen.
Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment werden nur als Ausnahme zugelassen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Damit ist die untergeordnete Bedeutung dieser Einrichtungen gesichert.
- 258 Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment, die nicht großflächig sind, sollen das Baugebiet nicht dominieren. Sie können als Ausnahme im GE zugelassen werden, im GI sind sie unzulässig.
Damit würde auch dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen. Solche Betriebe sind bereits untergeordnet im Plangebiet vorhanden. *Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- 259 Auch Großhandelsbetriebe sollen den Standort nicht dominieren. Sie sollen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im GE sollen sie als Ausnahme zugelassen werden. *Großhandel*
- 260 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*
- 261 **5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 400 m², wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen und Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² sowie Großhandelsbetriebe zulässig.
Im festgesetzten Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe nicht zulässig.** *Textfestsetzung*
- 262 Die Festsetzung sichert, dass dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen wird. Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Ausprägung sind bereits untergeordnet im Plangebiet vorhanden.
- 263 Für die übrigen im Industrie- und Gewerbegebiet allgemein oder als Ausnahme zugelassenen Nutzungsarten besteht kein Erfordernis für eine Modifizierung auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. *Sonstige Arten von betrieben*
- 4.3.4.2 Regelungen zu empfindlichen Nutzungen**
- 264 Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Das Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert. *Rechtsgrundlage*
- 265 Eine Eigenschaft von Gewerbebetrieben ist ihre Empfindlichkeit gegenüber Störungen.
- 266 Wenn der B-Plan nicht gegensteuert, sind in einem GI-Gebiet auch relativ empfindliche Nutzungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das GI soll aber möglichst von solchen Nutzungen, auch angrenzend freigehalten werden.
- 267 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.
- 268 Eine Nutzungsmischung, die durch entsprechende unregelmäßige Ansiedlungen entstehen kann, führt zwangsläufig zu Konflikten und nachbarlichem Streit. Daran ist keinem Industriebetrieb gelegen. Empfindliche Betriebe und Anlagen würden auf Grund ihrer Bedürfnisse nach relativer Ruhe das Gebiet belasten.
- 269 Die Zweckbestimmung des GI-Gebietes gebietet den Ausschluss derartiger störende Arten von Betrieben. Solche Nutzungen sollen aber im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sie können auf einigen Gewerbegebietsteilflächen konzentriert werden.
- 270 Insbesondere trifft das auf folgende Kategorien von Betrieben und vergleichbare zu
- Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, ...)
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Die Aufzählung ist nicht abschließend.

271 Ein Verzicht auf den Ausschluss erfolgt lediglich für die nördlichen Gewerbegebietsteilflächen. Innerhalb des GI-Gebietes sowie für die Flächen, die als GE-Gebiet angrenzend zum GI festgesetzt sind können empfindliche Betriebe nicht zugelassen werden.

272 **6. Gewerbebetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen, die auf Grund ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zugelassen werden können, sind im Plangebiet nur innerhalb der GEe1, GEe 2 und GE 1 allgemein zulässig. Innerhalb der GE 2 und GI sind diese Anlagen und Einrichtungen unzulässig.**

Textfestsetzung

273 Die betreffenden empfindlichen Betriebsarten und Einrichtungen 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.

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

4.3.4.3 Störfallfragen

275 Im Plangebiet soll ein Industrie- und Gewerbepark realisiert werden.

Planungsziel

276 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.

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

Störfallbetriebe

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

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

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

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

Es besteht also ein Prüferfordernis.

280 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 ist im Rahmen der Abwägung gegenüber anderen Belangen mit einem höheren Gewicht einzustellen.

281 Die nächst gelegenen Nutzungen ist das Klinikum (ehemalige Lungenheilstätte) in einer Entfernung von ca. 315 m. Die bedeutende und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Lungenheilanstalt steht gegenwärtig leer. Zu den baulichen Anlagen gehört auch eine Parkanlage. Es gibt Seitens der Gemeinde Bestrebungen die Anlage wieder in Nutzung zu bringen, bisher erfolglos.

Ausgangssituation

In einer Entfernung von ca. 330 m befindet sich an der Straße *Am Klinikum* die Kleingartenanlage „Heideland Kolkwitz e.V.“

Die am nächsten gelegen Wohnbebauung befindet sich in ca. 500 m östlicher Entfernung an der Straße *Am Klinikum* (Kreisstraße 7129).

Der Wohnplatz Putgolla befindet sich in ca. 900 m nördlich des Plangebiets. Die Ortslage Kackrow befindet sich ca. 1850 m westlich des Gewerbegebiets.

Der für die Naherholung wichtige Bereich der Straße *Zur Koselmühle* liegt ca. 1300 m entfernt. Hier fädelt sich Wochenendhausgrundstücke bzw. kleine Wochenendhausgebiete entlang der Straße *Zur Koselmühle* auf.

282 Die Abstände des Plangebietes (nördliche GEe) zu „schutzbedürftigen Nutzungen“ i. S. v. § 3 Abs. 5d BImSchG liegen, unter Berücksichtigung, dass das Klinikum gegenwärtig leer steht bei ca. 330 m bis ca. 900 m. Im vorliegenden Fall geht es um „überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete“ und Freizeitgebiete.

Fazit

Das Industriegebiet weist Abstände von ca. 600 m zur Kleingartenanlage und ca. 700 m zur Wohnbebauung *Am Klinikum* auf. Bis Putgolla sind es ca. 1300 m, bis Zur Koselmühle ca. 1500 m und bis Kackrow ca. 2000 m. Zur Autobahn wird ein Abstand von ca. 200 m eingehalten.

- 283 Auf allen Teilflächen des Baugebietes, mit Ausnahme im eingeschränkten Gewerbegebiet 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.
- 284 Auf dem Großteil des Gebietes sind Einschränkungen erforderlich, da die Teilflächen einen geringeren Abstand als 1.500 m von den schutzbedürftigen Nutzungen aufweisen. *Einschränkungen*
- 285 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*
- 286 **7. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig: im GE 1 und GE 2 Abstandsklasse I und im GI Abstandsklasse I und II. Im GEe 1 und GEe 2 sind sie unzulässig.** *Textfestsetzung*
- 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 in einer höheren Abstandsklasse einzuordnen wären.**
- Die Abstandsklassen (Achtungsabstände) sind nach dem Leitfaden KAS 18 - Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleit-planung-Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Stand 2010 incl. 1. und 2. Korrektur vom 06.11.2013, Anhang 1, zu bestimmen.**

4.3.5 Sonstige zulässige Nutzungen

- 287 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.
- 288 Stellplätze und Garagen sind nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zunächst in allen Baugebieten zulässig. Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind. *Stellplätze und Garagen*
- Stellplätze und Garagen sind in GI- und GE-Gebieten ohne Einschränkung zulässig. Sie bereiten allgemein keine Probleme.
- Solche Garagen und Stellplätze, die gewerblich betrieben werden und extrem großflächig sind, sind nach der allgemeinen Zweckbestimmung für das GI-/ GE-Gebiet allerdings nicht zulassungsfähig. Eine Genehmigung kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO versagt werden.
- 289 Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach § 13 BauNVO in Industrie- und Gewerbegebieten allgemein zulässig. *Freie Berufe*
- Sie gehören aus stadtplanerischer Sicht allerdings nicht uneingeschränkt in diese Baugebietskategorie, weil diese Nutzung tatsächlich relativ störanfällig ist.
- 290 Räume und Gebäude für freie Berufe können auf Grund der planerischen Zielstellungen innerhalb des Industriegebietes nicht und in den Gewerbegebieten nur eingeschränkt zugelassen werden.
- 291 **8. Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind im GEe1 und GEe 2 allgemein zulässig. Im GE 1 und GE 2 sind sie nur als Ausnahme zulässig. Im GI sind Räume und Gebäude für freie Berufe unzulässig.** *Textfestsetzung*
- 292 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allen Baugebieten, also auch in Industrie- und Gewerbegebieten, zulässig, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden. *Nebenanlagen*
- 293 Im § 14 BauNVO wird unterschieden zwischen
- untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (Abs. 1)

- und solchen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser, aber auch für fernmeldetechnische Anlagen und für Anlagen für erneuerbare Energien, sowie zur Ableitung von Abwasser, dienen (Abs. 2).
 - 294 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.
 - 295 Nebenanlagen nach Abs. 1 sind unter den Voraussetzungen, dass *Nebenanlagen 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.
 - 296 Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 1 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des B-Planes. Die Gemeinde sieht hier keinen Regelungsbedarf. *kein Regelungsbedarf*
 - 297 Die in Abs. 2 aufgeführten Anlagen können in einem Baugebiet unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. *Nebenanlagen nach Abs. 2*
 - 298 Eine Voraussetzung ist, dass im B-Plan dafür keine besonderen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB festgesetzt sind.
 - 299 Der Katalog der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen ist abschließend.
 - 300 Abs. 2 führt auch Anlagen für erneuerbare Energien an, soweit nicht Abs. 1 Anwendung findet. Damit wird sichergestellt, dass derartige Anlagen als Ausnahme zugelassen werden können, wenn sie nur teilweise der Versorgung des Gebietes dienen.
 - 301 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können nur als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wobei „Art und Umfang“ der Ausnahme schon im Begriff „Nebenanlage“ enthalten sind.
 - 302 Mit der Festsetzung eines Baugebietes wird der § 14 Abs. 2 BauNVO mit seinem Regelungsgehalt Bestandteil des B-Planes, ohne dass dafür im B-Plan eine ausdrückliche Aussage im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist. Die Gemeinde sieht hier keinen Regelungsbedarf. *kein Regelungsbedarf*
 - 303 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. *Nebenanlagen nach Abs. 3*
- Auch hierfür sieht die Gemeinde kein Regelungsbedarf.

4.4 Maß der Nutzung

- 304 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 305 Festsetzungen zu der „von baulichen Anlagen überdeckten Fläche“ und zur „Höhe baulicher Anlagen“ sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.
- 306 Darüber hinaus ist zu prüfen, ob unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO weitere Parameter (wie die GFZ oder die BMZ) im B-Plan festgesetzt werden müssen.
- 307 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.
- 308 Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. *Ausnahmeregelungen*
- 309 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenzen*
- 310 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Insbesondere soll, auf der einen Seite, das Errichten von Hallen und sonstigen Gebäuden sowie von Industrieanlagen ermöglicht werden. *Planungsziel*

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

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 312 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. Damit werden die zukünftigen natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst. *Vorbemerkungen*
- 313 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.
- 314 Die Kennziffer GRZ ist maßgeblich für die mögliche tatsächliche Versiegelung der Baugrundstücksflächen und damit von besonderer Bedeutung für die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Sie ist aber nicht mit dem im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten Begriff der „Versiegelung“ gleichzusetzen. Überbaute Flächen können, wie im Fall von aufgeständerten Freiflächen-PV-Anlagen, durchaus unversiegelt sein.
- 315 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.
- 316 Die Umsetzung der Planerischen Ziele erfordert im Industrie- und Gewerbegebiet das Zulassen einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe. Insbesondere für das Industriegebiet soll eine Ausnutzung gewährleistet sein. Innerhalb der Gewerbegebiete soll sich der Überbauungsgrad von Süd nach Nord verringern. *Industrie- und Gewerbegebiet*
- 317 Es wird eine **GRZ von 0,8 für das GI und für das GE 2** festgesetzt. Für das **GE 1 wird eine GRZ 0,7** als ausreichend erachtet, um die Planungsziele umzusetzen. Für die **eingeschränkten Gewerbegebiet** ist dagegen eine **GRZ 0,6** zielführend.
- Im Gegenzug zum dichten Überbauungsgrad und unabhängig von den Regelungen für die Baugebietsflächen werden im Plangebiet Grünflächen und für die Umwelt wertvolle Vegetationsstrukturen erhalten.
- 318 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*

4.4.2 Höhenmaße

4.4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 319 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
- 320 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. *Rechtsgrundlage*
- 321 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.
- 322 Im vorliegenden Fall wird auf Grund der vorliegenden Konzepte und der vorhandenen Löschfahrzeuge in der Gemeinde davon ausgegangen, dass die geplanten baulichen Anlagen, insbesondere die Gebäude, eine Gesamthöhe von **22,0 m über Gelände** nicht überschreiten.
- Sowohl die Hallen, als auch die Büro- oder sonstigen Gebäude kommen mit dieser Höhe aus. Auch für die in GI-Gebieten allgemein zu erwartenden sonstigen baulichen Anlagen (wie Behälter, Silos o. dgl.) reicht in vielen Fällen diese Höhenfestsetzung.
- Allerdings muss der B-Plan hinsichtlich der Höhe für technische Anlagen Spielräume prüfen.
- 323 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*

- 324 Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlage, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Antennen, Dachflächen-Solaranlagen, Lüftungseinrichtungen o. dgl.). *technische Zubehöranlagen*
- Solche Anlagen dürfen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen. Eine separate Festsetzung ist für die Überschreitungsmöglichkeit nicht erforderlich.
- 325 In einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet sind u. U. einzelne hohe technische Anlagen mit einer geringen Grundfläche (wie größere Schornsteine oder andere Abgasanlagen, größere Anlagen zur Klimatisierung, Sendemasten, Aufzugstürme, Treppentürme, Silos, Reaktoren für chemische Prozesse o. dgl.) erforderlich, die der B-Plan nicht grundsätzlich ausschließen will. *Höhe sonstiger baulicher Anlagen*
- 326 Für solche Anlagen sind deshalb Ausnahmeregelungen erforderlich. Öffentliche und private Belange dürfen durch solche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe derartiger sonstiger baulicher Anlagen wird deshalb und wegen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, im Plangebiet begrenzt. Als angemessen im Verhältnis zu den allgemeinen Bestimmungen zur Höhe wird eine Höhe von 50 m für derartige Anlagen angesehen. *Ausnahmeregelung GI/GE*
OK max. 50 m
- 327 Die entsprechende Ausnahmeregelung wird den Zielen entsprechend an die Bedingung geknüpft, dass die entsprechenden Anlagen „schlank“ sind und die Grundfläche der Anlage im Verhältnis zu ihrer Höhe jeweils relativ klein ist.
- 328 Die Ausnahmeregelung (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO) für die GI-Flächen lautet.
- 329 **9. Als Ausnahme dürfen bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 50,0 m errichtet werden, wenn die Grundfläche gem. § 19 BauNVO der jeweiligen Anlage eine Fläche von 100 m² nicht überschreitet.** *Textfestsetzung*
- 330 Diese Bestimmungen zur dritten Dimension genügen den hier maßgeblichen Anforderungen an die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und bieten eine hinreichende Flexibilität für die geplanten Gewerbeansiedlungen.

4.4.2.2 Höhenbezug

- 331 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*
- 332 Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen festgesetzt. Maßgeblich ist die höchste Geländehöhe innerhalb der Baugebietsteilfläche. Lokale Geländenebenheiten wie Böschungen oder Mulden bleiben unberücksichtigt.
- 333 Entsprechend wird die Baugebietsteilflächen mit einem unterschiedlichen Höhenbezug aufgeteilt. Die Festsetzungen zum **Höhenbezug** sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

4.4.2.3 Berücksichtigung Orientierungswerte

- 334 Bei der festgesetzten Maximalhöhe für bauliche Anlagen ergibt sich z. B. bei Büro- oder Verwaltungsbauten, ausgehend von einer Geschosshöhe von 4,0 m die Möglichkeit, Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen, bei niedrigeren Geschosshöhen sechs Vollgeschossen zu errichten. *GI / GE*
- In den Fällen, in denen eine GRZ von bis zu 0,8 normiert ist, wäre eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,8 erreichbar. Diese Zahl liegt höher, als die entsprechende Obergrenze (Orientierungswerte) des § 17 BauNVO, der nur eine maximale GFZ von 2,4 vorsieht.
- Bei der GRZ von 0,6 wäre noch eine GFZ von 3,6 realisierbar.
- 335 Auf den Teilflächen, für die die GRZ mit 0,8 festgesetzt ist, könnte auch der Orientierungswert für die BMZ von 10,0 überschritten werden.
- 336 Für die Baugebietsflächen, auf denen der Orientierungswert für die GFZ und die BMZ überschritten werden könnte, wird sie mit dem gesetzlich vorgesehenen Orientierungswert gedeckelt.
- 337 Die Festsetzungen **GFZ 2,4** und **BMZ 10,0** werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablone*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 338 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist. *Rechtsgrundlagen*

- 339 Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung festgesetzt, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück geregelt.
- 340 Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die zulässigen sonstigen Anlagen, soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.
- 341 Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 342 Im B-Plan werden zur Definition der „überbaubaren Grundstücksflächen“ geschlossene **Baugrenzen** festgesetzt. Auf diese Weise werden sogenannte „Baufenster“ gebildet. *Baugrenze*
- 343 Planungsziel ist eine flexible Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke. Die Baugrenzen werden daher so offen wie möglich gehalten. Sie halten von den jeweiligen **Baugebietsabgrenzungen und von den Flächen, die für die Anpflanzung vorgesehen sind** einen **Abstand von 3,0 m** ein.
- 344 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*
- 345 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.

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 346 Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 347 Die Bauweise wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt. *Bauweise*
- Die entsprechenden Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.
- 348 Im B-Plan kann für die Baugrundstücke eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.
- 349 Das sich tatsächlich ergebende konkrete Erscheinungsbild ist insbesondere bei einer offenen Bebauung wegen des Bezuges der Regelungen zur Bauweise zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erheblich von der Parzellierung des Baugebietes abhängig.
- Ohne eine Festsetzung zur Bauweise können, soweit die Bauordnung nicht entgegensteht, auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen mit oder ohne seitlichem Grenzabstand und mit beliebiger Länge bzw. Breite errichtet werden.
- 350 Im Plangebiet sollen die verfügbaren Grundstücke optimal ausgenutzt werden dürfen. Eine Regelung der Bauweise ist nicht zweckmäßig, da Gewerbebetriebe häufig nach betrieblichen Abläufen gestaltet werden und so Gebäudekubaturen entstehen, die nicht immer einer bestimmten Bauweise entsprechen. *Planungsziele*
- 351 Die Gemeinde möchte die Bebaubarkeit der Grundstücke so flexibel wie möglich gestalten und sieht daher keinen Regelungsbedarf *kein Regelungsbedarf*
- 352 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem B-Plan die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, festgesetzt werden. *Standorte Nebenanlagen*
- Die Gemeinde möchte die Bebaubarkeit der Grundstücke so flexibel wie möglich gestalten und sieht daher keinen Regelungsbedarf
- 353 Für sonstige Nebenanlagen werden keine Standorte vorgegeben. Das betrifft auch Standorte für Stellplatzanlagen.

4.6.2 Grünflächen / Wald

- 354 In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt. Die Liste ist nicht abschließend. *Rechtsgrundlagen
Grünflächen Nr. 15*

- 355 Der konkret vorgesehene Zweck der Grünfläche ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen. Erfolgt das nicht, bedeutet das, dass diese Grünfläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. *Zweckbestimmung*
- Bei einer unspezifisch ausgewiesenen Zweckbestimmung im B-Plan sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünflächenkategorie gehören.
- 356 Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. *Charakter der Grünfläche*
- Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder gewidmet werden sollen. Private Grünflächen stehen dagegen nur einem begrenzten Personenkreis zur Verfügung. Auf die Eigentumsverhältnisse an der Fläche selbst kommt es dabei nicht an.
- 357 Die Festsetzung einer Grünfläche kann auch der Vermeidung, der Minderung oder der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dann sind ggfls. auch entsprechende Maßnahmen zusätzlich festzusetzen.
- 358 Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig. *Bebauung zulässig*
- Ein Areal bleibt so lange eine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB, wie das „Grün“ auf dieser Fläche dominiert.
- 359 Im Geltungsbereich wird die **zentrale Grünfläche** vor der „Pyramide“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **„Parkanlage“** festgesetzt. *„Park“*
- 360 Auf den Flächen, die als Park ausgewiesen sind, sollen die für einen Park üblichen Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Angestellten der Gewerbebetriebe möglich sein. *Zweckbestimmung Park*
- 361 Zu beachten ist, dass neben den festgesetzten öffentlichen Grünflächen, auch auf den Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind, zusätzlich begrünte Flächen entstehen werden. Maßgeblich für den Anteil auf den Grundstücken ist jeweils die festgesetzte GRZ.
- 362 Dort wo Baugebietsteilflächen direkt an den Wald angrenzen, setzt der Bebauungsplan **Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme** fest. Die Grünfläche ist zusätzlich mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 25a BauGB überlagert, die konkrete Maßnahme **„Waldsaumgestaltung“** festsetzt. *Ausgleichsgrünfläche*
- 363 Im Norden zwischen GEe 1 und GE 1 ist im Vermessungsplan eine **Böschung** eingezeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass hier das Vorkommen von ggf. Zauneidechsen nachgewiesen werden wird. Die Fläche wird als **Grünfläche** gesichert und mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 20 BauGB überlagert, dass die Maßnahme festsetzt **„Zauneidechsenhabitat“**. *Zauneidechsenhabitat*
- 364 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*

4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

- 365 Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier insbesondere die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. *Rechtsgrundlagen*
- 366 Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.
- Aber auch Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Baugebietes sind Gegenstand der Regelungen.
- #### 4.6.3.1 Versickerung
- 367 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*
- 368 Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerungspflicht ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

- 369 Die Gemeinde überträgt mit der Aufnahme dieser Bestimmung in den B-Plan ihre Entwässerungspflicht auf Private. *Übertragen der Abwasserbeseitigungspflicht*
- Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG müssen dazu die (anstelle der Gemeinde) zur Abwasserbeseitigung Verpflichteten genannt werden. Im vorliegenden Fall sind das die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. eine Betreibergesellschaft.
- 10. 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.** *Textfestsetzung*
- 370 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.
- 371 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.
- 372 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. *städtebaulich begründet*
- Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.
- 373 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.
- 374 Das bedeutet, dass im Rahmen der Vorhabenplanung die erforderlichen Nachweise beizubringen sind.
- 4.6.3.2 Pflanzgebot**
- 375 Grundlage für das Festlegen von Pflanzgeboten in einem B-Plan ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. *Rechtsgrundlage*
- 376 Flächen nach Nr. 25 für Pflanzgebote werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt; Einzelstandorte ggfls. mit dem Planzeichen 13.2.
- Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.
- Um die eindeutige Zuordnung der jeweils textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die betroffenen Flächen zusätzlich bezeichnet.
- 377 Pflanzgebote, wie auch Pflanzbindungen, können auch für Teile baulicher Anlagen festgesetzt werden, so dass Fassaden- und Dachbegrünungen hier ihre Rechtsgrundlage finden.
- 378 Im vorliegenden Fall wird für alle Gebäude im Geltungsbereich, entsprechend den Entwicklungszielen für das Baugebiet, für den Großteil der nicht anderweitig genutzten Dachflächen eine Begrünung vorgesehen. *Dachbegrünung*
- 379 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.
- 380 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.

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

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

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

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

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

Weiterhin wird die Mindestgröße der Dachfläche festgelegt, ab der eine Dachbegrünung umzusetzen ist. Bei zu kleinen Dächern sind die Aufwendungen oft unverhältnismäßig. Als Mindestgröße werden 100 m² angesehen.

11. Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche > 100 m² und mit einer Neigung von weniger als 20 Grad, die nicht für technische Anlagen, wie Lüftungs- und Klimaanlage, Dachflächenfenster, Dach-PV etc. genutzt werden, sind auf 75 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung für trockene Standorte oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 20 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

Textfestsetzung

Wirkungsvoll und dauerhaft sind Dachbegrünungen nur, wenn sie eine Mindest-Substratdicke aufweisen, die die Feuchtigkeit halten kann.

4.6.3.3 Begrünung Straßenraum

385 Aus Gründen der Gestaltung des Baugebietes und als Maßnahme zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen entlang der geplanten Straßen Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzorte befinden sich auf den privaten Baugebietsteilflächen und nicht im öffentlichen Straßenraum. *Begrünung Straßen*

386 Im Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Baugebietsfläche Anpflanzflächen für Straßenbäume von insgesamt rund 3330 laufende Meter Grünstreifen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Beachtet ist, dass auf Grund der bestehenden Versiegelungen der Grünstreifen nicht durchgehend ausgebildet werden kann.

Wenn man davon ausgeht, dass im Durchschnitt alle 10 m ein Baum gepflanzt werden kann, ergibt sich rechnerisch eine Anzahl von mindestens 335 Bäumen, die im Plangebiet mindestens untergebracht werden können.

387 Die Zahl der im Plangebiet zu pflanzenden Bäumen wird als absolute Anzahl festgesetzt. Eine Aufteilung auf Straßenabschnitte oder Verortung der Standorte erfolgt im Interesse der Flexibilität bei der Fachplanung und der Realisierung des Vorhabens nicht.

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

12. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (a) sind 335 Bäume anzupflanzen. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

4.6.3.4 Begrünung der Baugrundstücke

388 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. *Bepflanzung Baugrundstücke*

Rechtsgrundlage für die Pflanzfestsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

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

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

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

13. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² der Fläche, die im

Textfestsetzung

Sinne des § 19 Abs. 2 bauNVO nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ein Baum und 15 Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0m x 1,5m. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden

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

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

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

4.6.3.5 Stellplatzbegrünung

393 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 Parkplätze, die oberirdisch als selbstständige Anlage genutzt werden. Ausgeschlossen sind Stellplätze in, auf oder unter Gebäuden.

394 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.

395 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.

14. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge sind zu gliedern und zu bepflanzen. Je angefangen 5 PKW-Stellplätze und je angefangene LKW- oder Bus-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden.

Textfestsetzung

4.6.3.6 Waldsaumgestaltung / Zauneidechsenhabitat

396 Auf der Grünfläche „**Zauneidechsenhabitat**“ ist das Vorkommen von Zauneidechsen möglich. Die vorhandenen Habitatelemente für Reptilien sind zu erhalten und zu pflegen. Die entsprechende Fläche wird zeichnerisch in der Planzeichnung angelegt und entsprechend bezeichnet.

Zauneidechsenhabitat

Ein gesonderte Textfestsetzung ist nicht erforderlich.

397 Im Plangebiet werden Teile der bestehenden Waldbiotope als Wald im Sinne des LWaldG festgesetzt. Die Flächen für die eine „Waldsaumgestaltung“ als Übergang zwischen Waldflächen und Baugebiet entwickelt werden sollen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaumgestaltung“ festgesetzt. Der in den Flächen vorhandene Lebensraum Kiefernforsten soll durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich aufgewertet und entsprechend gestaltet werden.

Waldsaum und Wald

398 Die festgesetzten Waldflächen und Grünflächen „Waldsaumgestaltung“ sind von Kiefernforsten zu Laubmisch- oder Mischwald mit Strauchbewuchs aus standortgerechten heimischen Gehölzarten gemäß Forstvermehrungsgutgesetz und als Waldmantel aus gebietsheimischen Gehölzen mit Herkunft „2.1 Ostdeutsches Tiefland“ zu entwickeln.

Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde.

399 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.

400 **15. Innerhalb der Waldflächen und der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaumgestaltung“ festgesetzten Flächen sind Kiefern einzeln zu entnehmen und durch Sträucher oder Laubbaum zu ersetzen.**

Textfestsetzung

4.6.3.7 Pflanzliste

401 Der B-Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an die Anwendung heimischer Arten. Diese sind in der **Pflanzliste** ausgewiesen. Sie wird Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Pflanzliste

4.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 402 Im Plangebiet sind Waldwege vorhanden, die nicht als öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen festgesetzt sind. Diese Flächen sind nicht für die Erschließung der Baugebiete zwingend erforderlich müssen aber nutzbar sein, damit z. B. die Waldeigentümer an ihre Waldflächen gelangen können. *Waldwege*
- 403 Die Sicherung kann durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit abgesichert werden. Eine solche rechtliche Sicherung muss nicht schon mit der Aufstellung des B-Planes gegeben sein.
- 404 Eine solche rechtliche Sicherung der Erschließung muss nicht schon mit der Aufstellung des B-Planes gegeben sein. Sie ist gem. §§ 30 bis 35 BauGB nur Voraussetzung für die Zulassung von Einzelvorhaben.
- 405 In der Planzeichnung werden diese Waldwege als Baugebiet festgesetzt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger überlagert. Eine gesonderte Textfestsetzung ist nicht erforderlich.
- 406 Die mit Geh-, Fahr- und zu belastenden Flächen werden in einem B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

5 Sonstige Planinhalte

5.1 Hinweise

- 407 Zusätzlich sind im Rahmen der Vorhabenplanung folgende Hinweise zu beachten, um die Genehmigungsfähigkeit der konkreten Vorhaben zu sichern. *Hinweise*
- 408 Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. 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. *Beachtung Zugriffsverbote BNatSchG*
- Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.
- 409 **16. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz*
- 410 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Maßnahmen zur Sicherung*
- 411 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.
- 412 Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.
- 413 Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.