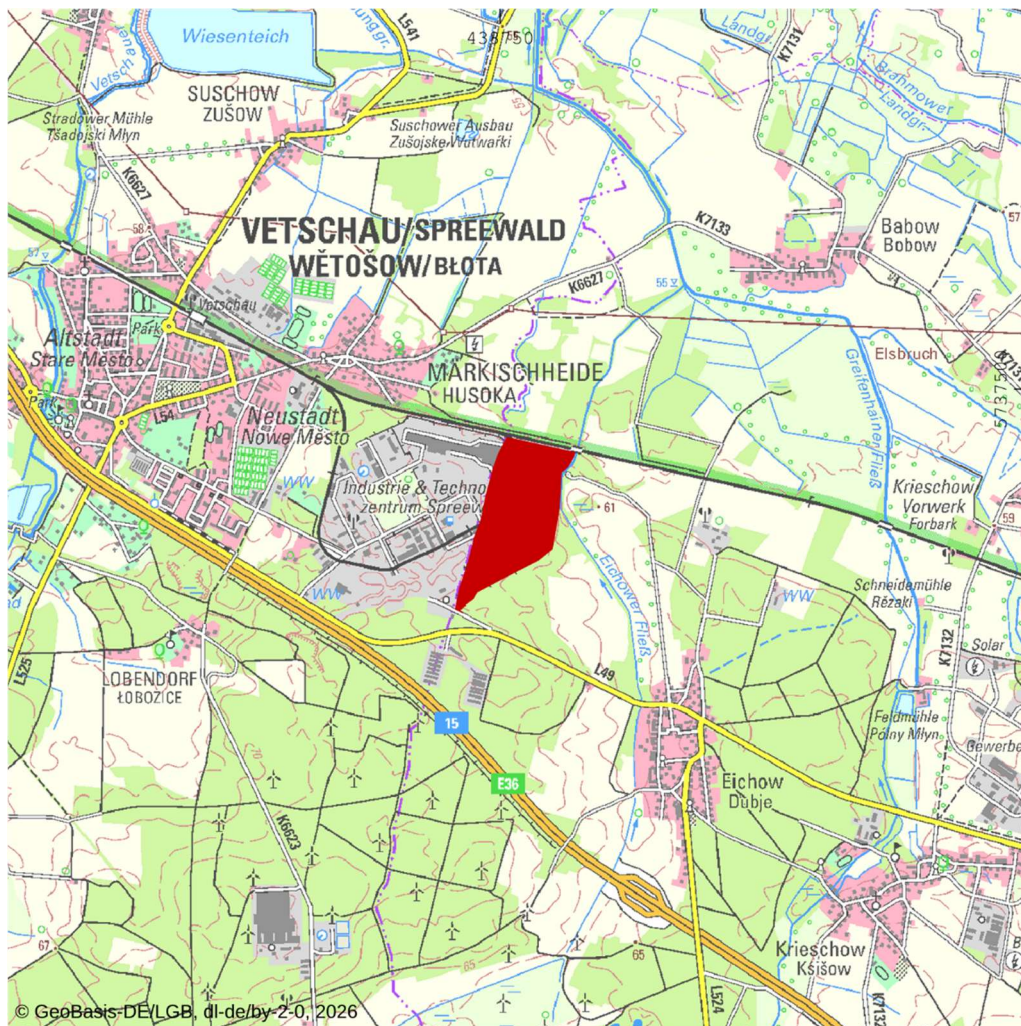


Gemeinde

Kolkwitz

Ortsteil Eichow

„Industrie- und Technologiezentrum, Eichow“



Vorentwurf Stand September 2026

Begründung

Impressum

Plangeber	Kolkwitz vertreten durch die Bauverwaltung Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Zweistufiges Regelverfahren
Planstand	September 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	5
1.2.1	Aufgabe	6
2	Planerische Grundlagen	7
2.1	Bindende Vorgaben	7
2.1.1	Raumordnung / Landesplanung	7
2.1.2	Sonstige fachgesetzliche Vorgaben	8
2.2	Planungen und sonstige Vorgaben	13
2.2.1	Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	13
2.2.2	Formelle Planungen	13
2.2.3	B-Pläne / sonstige Satzungen gem. BauGB	15
2.2.4	Sonstige fachliche Belange	15
2.2.5	Nachbargemeinden	16
2.3	Städtebauliche Randbedingungen „Urplan“	16
3	Planungskonzept	17
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	19
4.1	Geltungsbereich	21
4.2	Verkehrsflächen	21
4.3	Art der baulichen Nutzung	22
4.3.1	Vorbemerkung Industriegebiet	22
4.3.2	Industriegebiet	23
4.3.3	Weitere Modifizierung GI	26
4.3.4	Sonstige zulässige Nutzungen	29
4.4	Maß der Nutzung	30
4.4.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	31
4.4.2	Höhenmaße	31
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	33
4.6	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	34
4.6.1	Bauweise / Stellung der Gebäude	34
4.6.2	Grünflächen / Wald- und Wasserflächen	34
4.6.3	Grünordnerische Festsetzungen	35
4.6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	38
4.6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	39
5	Sonstige Planinhalte	39
5.1	Hinweise	39
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	40

1 Planungsgegenstand

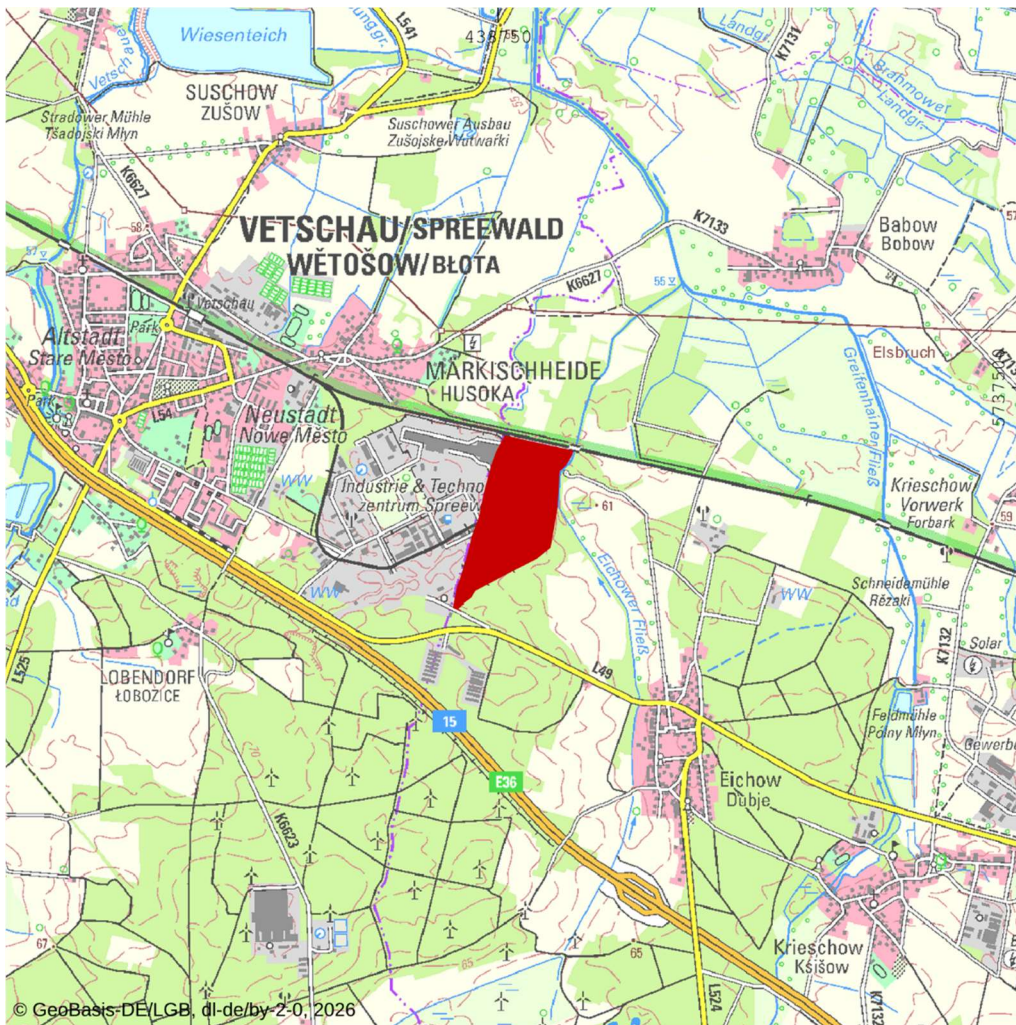
- | | |
|--|--|
| 1 Die nachfolgende Begründung des Bebauungsplans soll Aussagen zu den zentralen Punkten des Bauleitplans, zum Planungswillen, zu den Zielen, zum Inhalt und zu den Auswirkungen der Planung liefern. Sie dient der Erklärung und ggfls. der Auslegung der Festsetzungen des Bauleitplanes. Sie soll auch die wesentlichen Abwägungsentscheidungen des Plangebers nachvollziehbar machen. | <i>Vorbemerkungen</i> |
|
1.1 Planvorhaben | |
| 2 Die Gemeinde Kolkwitz stellt für den im Gemeindegebiet gelegenen Teil des bisherigen Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ den eigenständigen Bebauungsplan „Industriepark Eichow“ neu auf. | <i>Planvorhaben</i>
<i>Überplanung Alt-B-Plan</i> |
| 3 Der Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“ wurde seinerzeit durch die Stadt Vetschau/Spreewald aufgestellt. Hierzu hatten die beteiligten Gemeinden eine entsprechende Vereinbarung zur Wahrnehmung der Bauleitplanung getroffen. | <i>Planungshoheit „Urplan</i> |
| 4 Mit der Neuaufstellung nimmt die Gemeinde Kolkwitz ihre Planungshoheit für das eigene Gemeindegebiet wahr und schafft auf Grundlage einer eigenständigen städtebaulichen Konzeption neues Planungsrecht. | “ |
| 5 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriepark Eichow“ werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ innerhalb des neuen Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Außerhalb dieses Geltungsbereichs bleibt der bisherige Bebauungsplan unverändert wirksam. | |
| 6 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). | <i>Rechtsgrundlage</i> |
| 7 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.

Diese Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall genutzt. Maßgeblich ist die Fassung des BauGB zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. | <i>Anpassung des
Verfahrens an neue
 Fassungen des BauGB</i> |
| 8 Weitere wesentliche Grundlagen für die Planinhalte bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ggfls. die Landesbauordnung (BbgBO).

Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich. | <i>Weitere
Rechtsgrundlagen</i> |
| 9 Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigelegt. | <i>Angabe der
Rechtsgrundlagen</i> |

10



Übersicht Lage
© GeoBasis-DE / LGB

- 11 Der Geltungsbereich entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des „Urplans“ im Gemarkungsbereich der Gemeinde Kolkwitz. *Lage im Raum*

Einbezogen werden zudem die Flächen der 2. Änderung des „Urplans“ und eine weitere gegenwärtig unbeplante Fläche.

Das Plangebiet liegt:

- Östlich des Ortsteils Märkische Heide (Stadt Vetschau /Spreewald),
- nordwestlich der Ortslage Eichow und
- südlichwestlich der Ortslage Babow

im Gebiet des ehemaligen Kraftwerksgeländes Vetschau direkt an der Gemeindegebietsgrenze zur Stadt Vetschau / Spreewald.

- 12 Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich teilweise im privaten Eigentum. *Eigentumsverhältnisse*
- 13 Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von rund 46 ha. *Flächengröße*
- 14 Das Plangebiet unterliegt fast vollständig dem Planungsrecht nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen und Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes („Urplan“). *planungsrechtliche Beurteilung*
- Teilflächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.
- 15 Die Flächen im Umfeld sind Teil des Außenbereiches und auf dem Stadtgebiet von Vetschau Teil des Bebauungsplanes Nr. 7.4 „An den Teichen“. *Umfeld*

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- 16 Der Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“ ist seit dem 11. Februar 2000 mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig. *Anlass*

Im Geltungsbereich des „Urplanes“ hat sich die Porcelaingres GmbH angesiedelt. Das Unternehmen ist Produzent und Anbieter von Premium-Keramikoberflächen, die höchsten Ansprüchen an Qualität, Nachhaltigkeit und Innovation gerecht werden.

Das Unternehmen ist auf die Herstellung von Feinsteinzeug-Platten in Standard- und Großformaten sowie von Sonderanfertigungen spezialisiert.

Porcelaingres hat durch seine nachhaltige Produktion und sein Handeln, wie die verantwortungsvolle Rohstoffbeschaffung, die Aufbereitung und Nutzung von Niederschlagswasser für die Produktion sowie die Aufbereitung und das Recycling von Rohstoffen, verschiedene Nachhaltigkeitszertifikate erworben. Durch moderne Anlagentechnik und Wärmerückgewinnungsanlagen aus den Brennöfen konnte beispielsweise der Gasverbrauch signifikant reduziert und die CO₂-Emissionen um ca. 15 % gesenkt werden. Die Firma nutzt bereits erneuerbare Energien (PV-Dachanlagen mit einer Fläche von 50.000 m²) zur Eigenstromversorgung. Mit der vorhandenen PV-Anlage können bei ca. 1000 Sonnenstunden ca. 2,4 Megawatt Spitzenstrom erzeugt werden.

Um den Anteil erneuerbarer Energien am verbrauchten Eigenstrom nochmals zu erhöhen und um sich vom volatilen Strommarkt unabhängig zu machen, plant Porcelaingres die Errichtung einer Windkraftanlage. Damit soll die Eigenstromversorgung dauerhaft und unabhängig gesichert werden. Für den Vorhabenträger ist eine nachhaltige Produktion auch für die Kundenakquise und Werbung von hoher Bedeutung.

- 17 In der Kommune nimmt diese Planung ebenfalls zum Anlass, um das vorhandene Bau-recht für den gesamten Bereich zu überprüfen, da zunehmend eine Nachfrage nach Ge-werbegrundstücken ohne nennenswerte Restriktionen besteht. Bei einer ersten oberfläch-lichen Überprüfung hat sich ergeben, dass der „Urplan“ eine Reihe von restriktiven Fest-setzungen enthält, die vermutlich dazu führen, dass Gewerbetreibende andere Gewerbe-gebiet für die Ansiedlung nutzen. Mit den bisherigen Festsetzungen lassen sich die Anfor-derungen, die an moderne Gewerbegebäude gestellt werden, nicht mehr umsetzen.
- 18 Durch die Überprüfung der bisherigen Festsetzungen soll die Attraktivität des Gewerbe-gebiets für Investoren erhöht und die Ansiedlung weiterer Gewerbetreibender begünstigt werden.

- 19 Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für
 - das Errichten und den Betrieb von Gewerbebetrieben aller Art,
 - für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien für die Eigen-stromversorgung der ansässigen Gewerbebetriebe

Ziele der Planung

geschaffen werden.

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

- 21 Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bestehenden Gewerbe- und Indust-riestandort und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern und unter Berücksichtigung aktuel-ler wirtschaftlicher, technologischer sowie energiepolitischer Entwicklungen eine Fortent-wicklung zu ermöglichen.

Öffentliches Interesse

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung erneuer-barer Energien sowie gegebenenfalls ergänzender Speicher- und Energietechnologien zur Eigenstromversorgung unterstützt die Gemeinde die Transformation bestehender Gewer-bebetriebe und ihre Dekarbonisierung. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ent-stehen neue Arbeitsplätze, was wiederum zu einer Ansiedlung und einem Zuzug neuer Bürger führen kann. Dadurch werden die Ortslage und die Infrastruktur gestärkt.

Die Gemeinde hat auch ein wirtschaftliches Interesse an der Planänderung. Durch neue Gewerbebetriebe können die Steuereinnahmen erhöht werden.

1.2.1 Aufgabe

- 22 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 23 Zur Verwirklichung der Planungsziele stellt die Gemeinde Kolkwitz für den innerhalb ihres Gemeindegebietes gelegenen Teil des Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ den ei-genständigen Bebauungsplan „Industriepark Eichow“ neu auf. Der neue Bebauungsplan überplant den bisherigen Bebauungsplan vollständig innerhalb seines Geltungsbereichs und ersetzt mit seinem Inkrafttreten die dort bisher geltenden Festsetzungen. Außerhalb des neuen Geltungsbereichs bleibt der bisherige Bebauungsplan unberührt.
- 24 Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der „Urplan“ nicht außer Kraft gesetzt.
- 25 Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht geändert.
- 26 Er wird als ein „qualifizierter Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 1 BauGB gestaltet.

Änderung B-Plan als Neuaufstellung

Regelverfahren

- 27 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.
- 28 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.
- 29 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.
- 30 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 07.07.2026 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.
- 31 Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.09.2026 im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 09 Jahrgang 35, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Aufstellungsbeschluss

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	07.07.2026
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

- 32 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

- 33 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

- 34 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
- 35 Für Berlin und Brandenburg definiert der
- Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR)
- den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

*Bindung an Ziele der
Raumordnung*

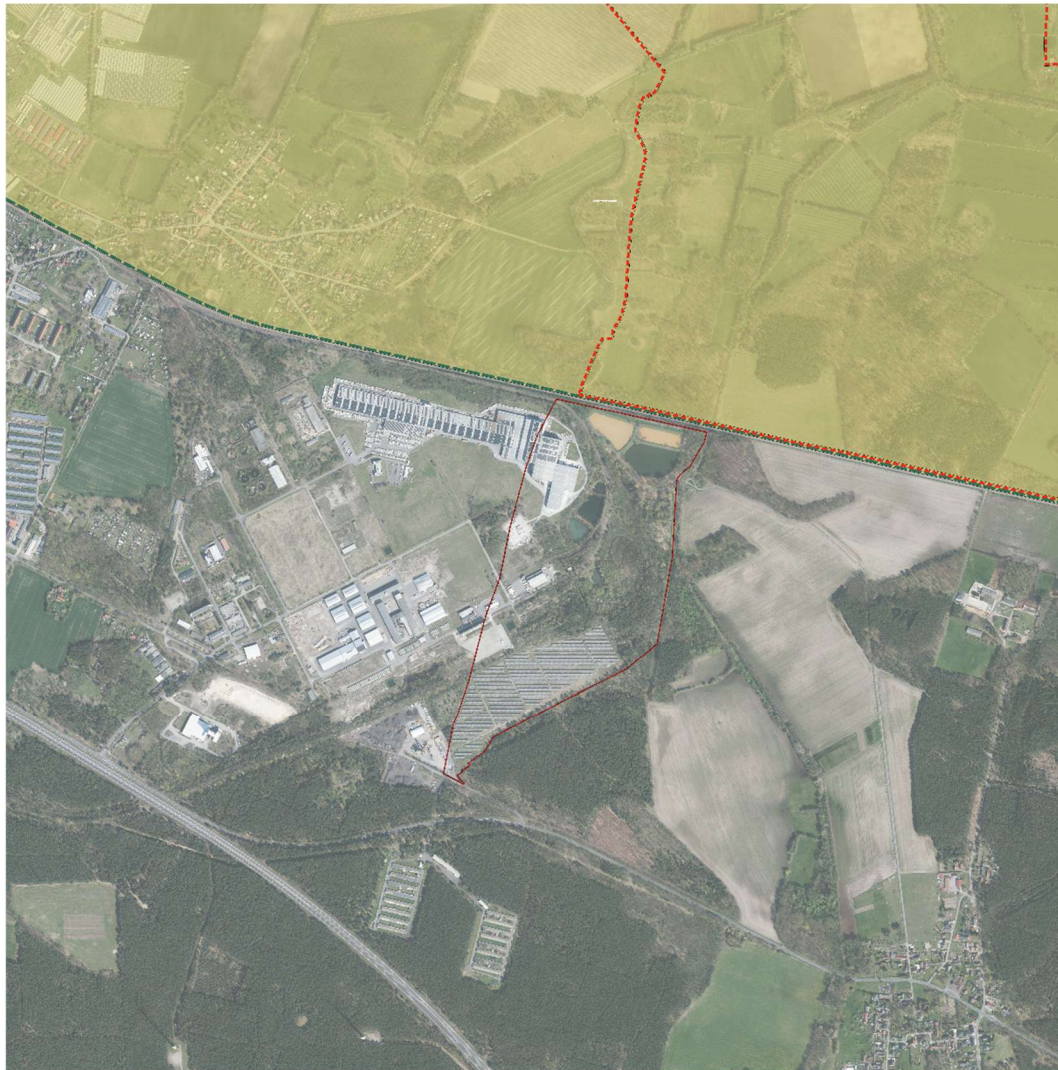
Rechtliche Grundlagen

- 36 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*
- 37 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).
- 38 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich:
- 39
- 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.
- 40 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.
- 41 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
- 42 Die Plankarte des LEP HR enthält keine Ziele, die das Plangebiet berühren. Der „Freiraumverbund“ ist durch den Geltungsbereich offensichtlich nicht unmittelbar betroffen.
- 43 Der Regionalplan liefert keine Ziele, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten wären. *Relevante Ziele*
- 44 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*
- 45 Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung siehe Punkt 6.3. „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung. *Beachtung Ziele*

2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

2.1.2.1 Umweltrecht

- 46 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*
- 47 Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb von Schutzgebieten.
- 48 Nachfolgend aufgeführte Schutzgebiete grenzen unmittelbar nördlich an das Plangebiet an: *SPA, LSG, Biosphärenreservat*
- Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Spreewald“ [4150-601],
 - Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald, Lieberoser Endmuräne“ [DE 4151-421],
 - Biosphärenreservat „Spreewald“ [4150-201].



Übersichtskarte
Lage Schutzgebiete

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geschützte Biotope (§§-Biotope) vorhanden. Nach dem Geoportale des Landkreises Spree-Neiße sind folgende §§-Biotope im Plangebiet vorhanden:

- temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört oder verbaut (02133)
- Gebüsch nasser Standorte, Weidengebüsch gestörter, anthropogener Standorte (071013)
- Erlen-Bruchwälder, Erlenwälder (08103)
- Erlen-Eschen-Wälder (08110)
- flächige Hochstaudenfluren auf Grünlandbrachen feuchter bis nasser Standorte (051412)

§§-Biotope

- 49 Das Plangebiet befindet sich Teilweise in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Eichow. Betroffen ist eine Fläche, die nicht als Baugebiet festgesetzt ist. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des nahegelegenen Trinkwasserschutzbereiches Vetschau / Spreewald. Für Vorhaben im Einzugsgebiet können aufgrund der Lage in den Einzugsgebieten der Wasserwerke gemäß § 52 Abs. 3 WHG auch außerhalb der eigentlichen Wasserschutzbereiche (Zone I – Zone III) Anordnungen getroffen werden, wenn anderenfalls der mit der Festsetzung der Wasserschutzbereiche verfolgte Zweck gefährdet wäre.

Trinkwasserschutz
Lage im Einzugsgebiet
TWS Vetschau
TWS Eichow Z III

Mit der Realisierung von Vorhaben in den Einzugsgebieten können Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers steigen.

50



Übersichtskarte
Lage Trinkwasserschutz

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

- 51 Das Plangebiet liegt außerhalb bekannter und festgesetzter Bodendenkmale. Angrenzend finden sich allerdings ausgewiesenen Bodendenkmalflächen, sodass auch im Plangebiet bei Bodenarbeiten mit Funden zu rechnen ist. Das Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. *Bodendenkmale*

52



Übersichtskarte
Lage Bodendenkmale

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

53 Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) wie auch das Landeswaldgesetz (LWaldG) geben vor, **Wald**

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.

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.



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

- 55 Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 13.07.2018 ist zu beachten. *Gehölzschutz*
- 56 Einzelheiten zu diesen Vorgaben sind im Umweltbericht (dort im Punkt ...) näher erläutert.
- 57 Grundsätzlich dürfen die Vorschriften des individuellen Artenschutzes den zukünftig zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. *Besonderer Artenschutz*
Im Umweltbericht ist auch das Thema „besonderer Artenschutz“ abgearbeitet.
- 58 Nach Auskunft aus dem Geoportal des Landkreises Spree-Neiße sind im Plangebiet zwei Altlastenstandorte verzeichnet: *Altlasten*
- Festgestellte Altlastenstandort-Altlast, ALKAT Nr. 0119711114, Eichow, Kerosinlager V380/ Kerosinentladestation V 400 d. ehem. Kraftwerkes Vetschau
 - Altlastverdächtige Fläche-Altstandort, ALKAT Nr. 0119711074, Bereichsleitung Vetschau der Unionbau AG, Eichow.
- 59 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. *Fachplanungsprivileg*
- 60 Nördlich des Plangebiets verlaufen Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Das Gleis ist eingleisig und dient dem Personen- und Güterverkehr. *Bahnanlagen*
- 61 Innerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende private Gleisanlagen, die der Güteranlieferung und dem Güterabtransport der ansässigen Industriebetriebe dienen und an das übergeordnete Eisenbahnnetz angeschlossen sind. Die Anlagen sollen in ihrer Funktion erhalten und planungsrechtlich berücksichtigt werden.

- 62 Im weiteren Verfahren wird mit der zuständigen Eisenbahnaufsichtsbehörde geklärt, welchen eisenbahnrechtlichen Zulassungen die Anlagen unterliegen und inwieweit eine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung erforderlich beziehungsweise zulässig ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit den fachrechtlichen Anforderungen abgestimmt.
- 63 Für Brandenburg kommt für Anschlussbahnen neben dem AEG und dem BauGB die Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) hinzu. Sie unterstellt insbesondere Neubau, Erweiterung und Veränderung solcher Bahnanlagen der eisenbahnrechtlichen Aufsicht bzw. Zustimmung.

Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA)

2.1.2.2 Verkehrsrecht

- 64 Das Plangebiet wird durch die südlich verlaufende L 49 indirekt erschlossen. Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über interne Wege und Straßen, die an die L 49 und an Gemeindestraßen angeschlossen sind und über Straßen aus der Nachbargemeinde Vetschau / Spreewald.
- 65 Für das Planvorhaben sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Verkehrsrecht

Keine weiteren Vorgaben

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

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

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

- 67 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.
- 68 Das betrifft auch die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind für das Planvorhaben durch die plangebende Gemeinde selbstständig zu ermitteln.
- 69 Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung sind mit den im Begründungstext zu den „Zielen der Raumordnung“ angeführten identisch.
- 70 Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:
- 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.

Grundsätze

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

Grundlagen

Grundsätze

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

- 72 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

- 73 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-23“ (Eichow-Tornitz) in einer Entfernung von ca. 750 m.

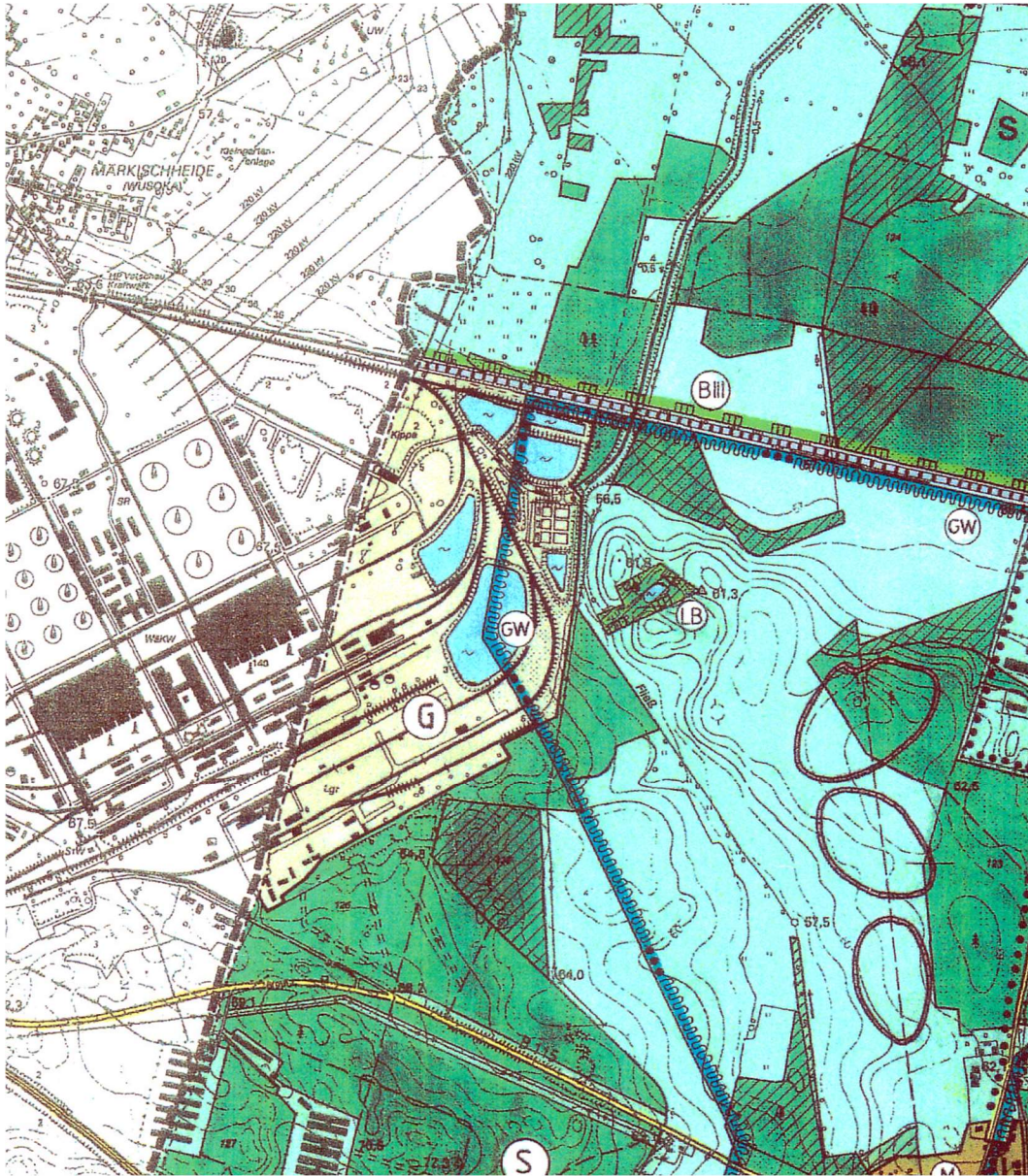
2.2.2 Formelle Planungen

- 74 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
- 75 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.

Flächennutzungsplan

FNP vorhanden

Der FNP stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Weiterhin finden sich Darstellungen von Wald- und Wasserflächen.



FNP-Auszug

- 76 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 der Großteil der Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die 1. Änderung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Als Grünfläche und als Wald sind die Flächen dargestellt, die im "Urplan" als Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche festgesetzt sind.

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

Landschaftsplan

In diesem Landschaftsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Fläche im Norden ist als Kleingewässer ausgewiesen.

78



LP-Auszug

2.2.3B-Pläne / sonstige Satzungen gem. BauGB

- 79 Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die formell auf der gleichen Ebene wie der Bebauungsplan liegen (i. d. R. andere kommunale Satzungen), sind im Bebauungsplan zu beachten. *B-Pläne*
- 80 Das Verfahren berührt unmittelbar den bestehenden Bauleitplan Nr. 7.4 mit integriertem Grünordnungsplan „An den Teichen“. Dieser B-Plan wird nur für den Teilbereich der Gemeinde Kolkwitz überplant, bleibt aber nach Rechtskraft dieses B-Planes bestehen und wird nicht aufgehoben. Die Festsetzungen des B-Plans bleiben insbesondere für den Teil in der Gemeinde Vetschau weiterhin gültig.
- 81 Zu berücksichtigen sind folgende sonstige kommunale Satzungen in der dann gültigen Fassung: *Sonstige formelle Planungen*
- die Stellplatz- und Ablösesatzung,
 - die Zufahrtensatzung in der aktuellen Fassung.

- 82 Weitere formelle Planungen, die im Rahmen der Planaufstellung und bei der Vorhabenrealisierung zu beachten sind, sind im Punkt „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgeführt.

2.2.4 Sonstige fachliche Belange

- 83 Darüber hinaus sind informelle Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, zu berücksichtigen, wenn sie das Planvorhaben betreffen. *Informelle Planungen der Gemeinde*
- 84 Für die vorliegende Planung sind solche nicht vorhanden.

2.2.5 Nachbargemeinden

- 85 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht berührt, siehe Pkt. 2.2.3.

*Planungen
Nachbargemeinden*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen „Urplan“

86



*Standort / Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB*

- 87 Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Im nordöstlichen Teil sind Oberflächen-gewässer vorhanden. Weiterhin bestehen um die Teiche für die Umwelt wertvolle Gehölz und Baumvegetationen.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

- 88 Das Plangebiet ist Bestandteil des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets auf dem Gelände des ehemaligen Kraftwerkes Vetschau. Es ist durch gewerbliche und industrielle Nutzungen, vorhandene Gebäude, Verkehrsflächen und technische Anlagen sowie brach-liegende, teilweise von Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs geprägte Flächen ge-kennzeichnet. Die Umgebung weist neben weiteren Industrie- und Gewerbeflächen auch Waldflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Gewässerstrukturen auf.

Umweltbeschreibung

Aufgrund der industriellen Vornutzung und der bestehenden technischen Infrastruktur ist der Standort anthropogen vorbelastet. Gleichwohl besitzen die unbebauten Flächen und angrenzenden Gehölz- und Gewässerstrukturen Lebensraumfunktionen für verschiedene Tierarten.

- 89 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Kon-flikte, wird im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umwelt-zustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. **Umweltbericht wird noch erarbeitet und liegt noch nicht vor.**

Umweltbedingungen

- 90 Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

Erschließung

- 91 Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße und durch die L 49 an das Umfeld ange-schlossen. Weiterhin sind Straßen und Zuwegungen über die Nachbargemeinde vorhan-den, die weiterhin genutzt werden.

- 92 Das Industriegebiet ist durch die Buslinien 35 und 607 der Cottbusverkehr GmbH an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle ist Vetschau, IST. *ÖPNV Bus*
- 93 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*
- 94 Das Plangebiet ist in Bezug auf ein Industriegebiet ausreichend mit Löschwasser versorgt. *Löschwasser*
- 95 Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden. *Stadttechnik*
- 96 Im Zuge der nachfolgenden Beteiligung erfolgt eine Leitungsabfrage.
- 97 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.
- 98 Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. *Bestehende Nutzungen*
- 99 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.
- 100 Folgende Unternehmen sind im Plangebiet bekannt:
- Walter Schmidt Chemie GmbH, Borsigring 15, 03226 Vetschau
 - Porcelaingres GmbH
 - Deutsche Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage), Eichower Weg, 03099 Kolkwitz
 - Solar GmbH, 65760 Eschborn
- 101 Im maßgeblichen Umfeld bis 1500 m des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden *Umfeld*
- Industrie und Gewerbeflächen direkt angrenzend (Vetschau)
 - Geflügelmastanlage südlich in ca. 250 m Entfernung (Kolkwitz),
 - Kleingartenanlagen westlich in ca. 1000 m Entfernung (Vetschau)
 - Siedlungsflächen Märkische Heide nordwestlich in ca. 580 m Entfernung (Vetschau)
 - Siedlungsflächen Eichow südöstlich in ca. 950 m Entfernung (Kolkwitz) und
 - Außenbereichssplitter östlich in ca. 950 m Entfernung (Kolkwitz).
- Darüber hinaus grenzen, neben den westlichen Industrie- und Gewerbeflächen direkt nur landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen an das Plangebiet an.
- 102 Die Flächen im direkten Umfeld sind bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen. Das betrifft auch die Siedlungssplitter und Kleingartenanlagen. Die Siedlungsflächen (Märkische Heide, Eichow) sind planungsrechtlich als kompakte Siedlungen, Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB.
- 103 Im Plangebiet selbst und für die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen besteht Baurecht nach § 30 BauGB. *Plangebiet*
- 104 Im Geltungsbereich und im Umfeld sind in Bezug auf die Planungsziele empfindliche Nutzungen vorhanden. *Vorbelastungen*
- 105 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).
- 106 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

- 107 Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.
- 108 Das Plangebiet wird weiterhin baulich genutzt werden. Die Teiche und für die Umwelt wertvollen Areale werden weiterhin von einer Überbauung ausgenommen. *Struktur und Erschließung*
- Die Ableitung des Verkehrs erfolgt über die bestehende innere Erschließung in Richtung Vetschau und auf die Landesstraße.

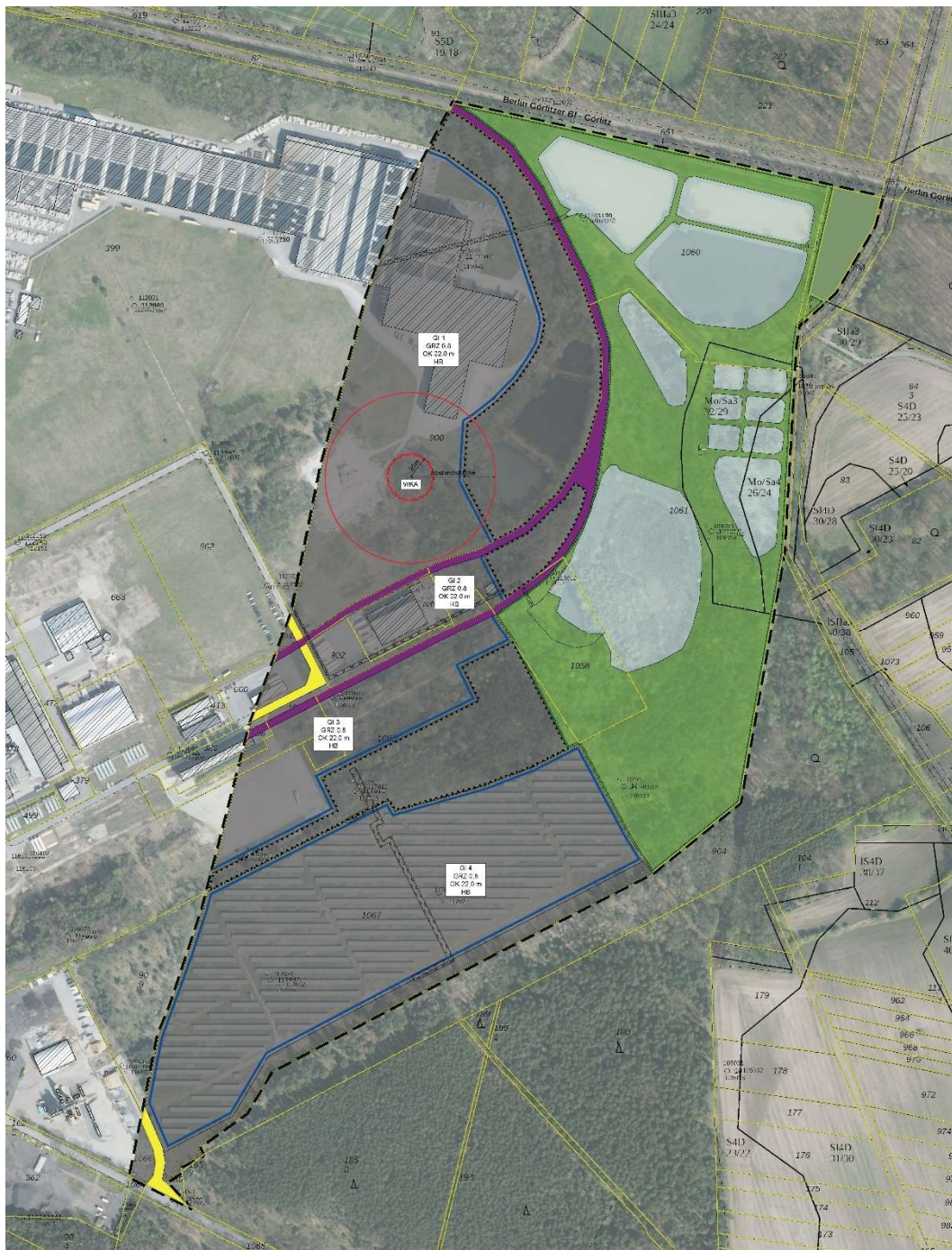
- 109 Im Geltungsbereich des B-Planes soll zukünftig weiterhin die gewerbliche und industrielle Nutzung dominieren. Im Süden wird eine Fläche, auf der eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet wurde, ebenfalls als Industriefläche gesichert. Eine Planung als Spezielle Sonderbaufläche erfolgt nicht. *Bauliche Nutzung*
- 110 Die Baugebiete im Plangebiet werden in Teilbereiche gegliedert. Es erfolgt eine Differenzierung zur Art der baulichen Nutzung, auch unter Berücksichtigung der Störfallbetrachtung. Damit wird sichergestellt, dass neben der räumlichen Trennung zu den Siedlungsnutzungen im Umfeld die Voraussetzungen geschaffen werden, dass keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen von dem ausgewiesenen Baugebieten auf die außer-gebietliche Nachbarschaft ausgehen.
- 111 Insgesamt soll die verfügbare Fläche effektiv genutzt werden dürfen. Der Überbauungsgrad sowie die Baumassenzahl wird sich an den Obergrenzen der Orientierungswerte der BauNVO orientieren. Im Plangebiet sollen einheitliche Höhen zugelassen werden. Die Höhe richtet sich nach dem Brandschutz. Die Gemeinde Kolkwitz verfügt über ein Drehleiterfahrzeug. Gebäude bis zu einer Höhe von 22,0 m können daher problemlos gelöscht und Personen gerettet werden. *Intensität der Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Höhe*
- 112 Die Fa. Porcelaingres plant konkret die Errichtung einer Windkraftanlage zur Eigenstromversorgung. Die geplante Windenergieanlage wird innerhalb des festgesetzten Industriegebietes auf dem Flurstück 900 der Flur 1 in der Gemarkung Eichow verortet. Der Anlagenstandort befindet sich damit auf dem Betriebsgelände der Fa. Porcelaingres. Die vorliegenden immissionsschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen beziehen sich auf diesen Standort. Im weiteren verfahren wird der Standort der Windkraftanlage und die zulässige Höhe der Windkraftanlage im Bebauungsplan konkret festgesetzt. Die derzeit geplante Windkraftanlage ist vom Typ „Enercon E-175 EPS. Die Nabenhöhe beträgt 162m, der Rotordurchmesser 175 m. Damit ergibt sich eine Gesamthöhe von ca. 250 m über Gelände. *Windkraftanlage*
- 113 Mit Einhaltung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen für WKA würden dazu führen, dass ein erheblicher Teilbereich des Industriegebietes nur eingeschränkt, bzw. nicht nutzbar wäre. Zur Sicherung einer flächensparenden und effizienten Ausnutzung der Industrieflächen wird daher eine abweichende Abstandsflächentiefe von 3,0 m festgesetzt. Damit wird zum einen erreicht, dass die Abstandsflächen vollständig auf dem Grundstück der Fa. Porcelaingres liegen und das die Einschränkungen für die benachbarten Grundstücke und Nutzungen auf das städtebaulich erforderliche Maß begrenzt werden. *Reduzierung Abstandsfläche WKA, Sicherung der Unterbauung*
- 114 Auch die Flächen unterhalb der Rotorprojektionsfläche sollen im Interesse der effizienten Flächennutzung für eine gewerbliche Nutzung genutzt werden dürfen. Die Höhenfestlegung von max. 22 m für alle anderen baulichen Anlagen bleibt bestehen. Diese vertikale Überlagerung der Nutzungen ermöglicht es, die dringend erforderliche Eigenstromversorgung durch die WKA zu ermöglichen, ohne die bauliche Nutzbarkeit der darunterliegenden Flächen einzuschränken. Soweit die Abstandsfläche der Windenergieanlage einer Bebauung innerhalb der Rotorprojektionsfläche entgegensteht, ist allerdings eine Abweichung nach § 6 Abs. 11 i. V. m. § 67 BbgBO im Zuge der Anlagengenehmigung erforderlich.
- 115 Für die WKA wurde im Rahmen eines BImSchG-Antrags verschiedene Untersuchungen und gutachtlicher Ausarbeitungen erstellt, die einen ersten Einblick in die prognostizierten Auswirkungen geben können.
- 116 Zur Beurteilung der durch die geplante Windenergieanlage verursachten Schallimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose vom Dezember 2023 vor. Untersucht wurden 13 maßgebliche Immissionsorte unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch 24 vorhandene bzw. geplante Windenergieanlagen sowie den Produktionsbetrieb der Porcelaingres GmbH. *Lärm*
- 117 Die prognostizierten Gesamtbeurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überwiegend ein. Unter Berücksichtigung der Prognoseunsicherheit ergeben sich jedoch an einzelnen Immissionsorten rechnerische Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um bis zu 1,33 dB(A) für die Siedlungsflächen. Die abschließende immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist daher unter Berücksichtigung der maßgeblichen Vorbelastung und der Schutzbedürftigkeit der betroffenen Nutzungen nachzuweisen. Erforderlichenfalls können schallreduzierte Betriebsweisen der Windenergieanlage vorgesehen werden.

- 118 Die Schattenwurfprognose vom Dezember 2023 berücksichtigt ebenfalls die Vorbelastung durch 24 Windenergieanlagen. Die Berechnungen zeigen, dass bei Zugrundelegung der astronomisch maximal möglichen Beschattungsdauer an sieben der 13 untersuchten Immissionsorte unzulässige Schattenwurfimmissionen nicht ausgeschlossen werden können.
- Zur Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen ist die Windenergieanlage ggf. mit einer Schattenabschaltautomatik auszustatten. Damit können die Beschattungszeiten an den betroffenen Immissionsorten auf die zulässigen Werte begrenzt werden. Die konkreten Betriebsbeschränkungen sind im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen.
- 119 Die geplante Windkraftanlage hält einen Abstand von ca. 1640 m zu den Windkraftanlagen im Umfeld der Geflügelmastanlage ein. *Abstand zu Tornitz*
- 120 Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurden Untersuchungen der Brut-, Zug- und Rastvögel, der Fledermausfauna sowie der Amphibien und Reptilien durchgeführt. Ergänzend liegen Habitatpotenzialanalysen für Rotmilan und Schwarzstorch vor. *Artenschutz*
- Von besonderer Bedeutung sind die im Umfeld der geplanten WKA festgestellten Horste des Rotmilans und des Schwarzstorches.
- Für den Rotmilan liegt der Brutplatz innerhalb des zentralen Prüfbereichs nach § 45b BNatSchG. Die Habitatpotenzialanalyse konnte eine signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos nicht vollständig widerlegen.
- Auch für den Schwarzstorch werden mögliche Störungen am Brutplatz und Kollisionsrisiken beschrieben.
- Für Fledermäuse wurden ebenfalls potenzielle betriebsbedingte Kollisionsrisiken festgestellt.
- 121 Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zur geplanten Windenergieanlage zeigen insbesondere hinsichtlich kollisionsgefährdeter und störungsempfindlicher Vogelarten weiteren Prüfbedarf. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob und unter welchen wirksamen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Windenergieanlage ohne Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG errichtet und betrieben werden kann. Die Ergebnisse sind bei der abschließenden Festlegung des planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens und in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. *Prüfbedarf*
- 122 Die vorliegenden Fachgutachten beziehen sich überwiegend auf die konkret vorgesehene Windenergieanlage. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus eine industrielle Bebauung innerhalb der vom Rotor überstrichenen Fläche und weitere Nutzungen im Geltungsbereich. *Fazit WKA*
- Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, ob die gutachterlichen Untersuchungen die durch den Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten hinreichend berücksichtigen. Soweit erforderlich, sind die Untersuchungen entsprechend zu ergänzen.
- 123 Bei der Gliederung der Baugebiete werden die unterschiedlichen Störfwirkungen der zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie die Schutzbedürftigkeit der vorhandenen und geplanten Nutzungen berücksichtigt. *Immissionsschutz Störfallbetriebe*
- Neben dem allgemeinen Immissionsschutz berücksichtigt das Plankonzept auch die Anforderungen der Störfallvorsorge. Durch Festsetzung wird gesichert, dass die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 eingehalten werden. Damit wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung getragen.
- 124 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.
- 125 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen lassen sich auf Grund anderer Regelungen zur Art der Nutzung aufzeigen. *Alternativen*

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 126 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. *Plan- und Kartengrundlagen*

- | | | |
|-----|---|--|
| 127 | Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. | <i>Plan- und Kartengrundlagen</i> |
| 128 | Der Lageplan wurde am angefertigt bzw. übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Die örtliche Aufnahme erfolgte im | <i>Aktualität</i> |
| 129 | Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. | <i>Lage- und Höhensystem</i> |
| 130 | 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. | <i>Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung</i> |
| 131 | <u>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.</u> | |
| 132 | Der Vorentwurf wird auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster erstellt. Die Vermessung legt derzeit noch nicht vor. | <i>Vorentwurf</i> |
| 133 | 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. | <i>Zusätzliche Quellen</i> |



Planzeichnung

- 134 Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörigen Abwägungsentscheidungen erläutert.

4.1 Geltungsbereich

- 135 Der **räumliche Geltungsbereich** des Plangebietes wird umlaufend von Waldflächen begrenzt und entspricht dem Geltungsbereich des „Urplans“.
- 136 Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:
Gemarkung: Eichow, Flur: 1,
Flurstück(e): 84/1, 96/1, 886, 898, 900, 902, 1042, 1053, 1058, 1060, 1061, 1066, 1067, 1078, 1079, 1080,
- 137 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

Abgrenzung

Flurstücksauflistung

4.2 Verkehrsflächen

- 138 Im Geltungsbereich werden „Verkehrsflächen“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Rechtsgrundlage

- 139 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 verkehrliche Erschließung ist über die Verkehrsflächen innerhalb der angrenzenden Stadt Vetschau / Spreewald und aus der Gemeinde Kolkwitz gesichert. 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*
- 140 Für die festgesetzten Verkehrsflächen existieren bisher keine eigenen Grundstücke. Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet wird daher über teilweise neu zu bildende und unter Beachtung bestehender **öffentlicher Straßenverkehrsflächen**, die durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt ist bzw. werden, gewährleistet und festgesetzt. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 141 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.
- 142 Die Lage der Straßenbegrenzungslinien folgt den ggf. 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.
- 143 Konkret wird eine Verkehrsfläche im Süden mit einer Breite von 10,00 m als Erschließungsstraße von der Landesstraße L 49 festgesetzt. Eine weitere Verkehrsfläche ist die Verlängerung der bestehenden Kraftwerkstraße. Die Breite orientiert sich an der Breite zwischen Flurstück 413 und 385, Gemarkung Vetschau, Flur 11.

4.3 Art der baulichen Nutzung

- 144 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.
- 145 Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.
- 146 Ziel der Planung ist es, das Plangebiet als Industriegebiet zu entwickeln. Im Nahbereich bis 500 m 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 Nutzungsmischung.

4.3.1 Vorbemerkung Industriegebiet

4.3.1.1 Industriegebiet

- 147 Der Großteil des Plangebietes wird als Industriegebiet (GI-Gebiet) nach § 9 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage GI*
- 148 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.
- 149 Lediglich Betriebe und Anlagen mit extrem hohen Belastungen für die Umwelt oder mit einem erheblichen Gefährdungspotenzial sind selbst in Industriegebieten nicht „ohne weiteres“ zulassungsfähig.
- 150 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.

- 151 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.

- 152 Unternehmen, die in einem GI-Gebiet ansässig sind, können sich u. U. erfolgreich gegen die Ansiedlung störepfindlicher Nutzungen in ihrem Umfeld wehren. *Nachbarschutz*
- 153 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.
- 154 Damit entspricht ein GI-Gebiet im Prinzip dem, was der Plangeber mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.

4.3.1.2 Typisierende Betrachtung

- 155 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.

4.3.1.3 § 15 BauNVO

- 156 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.

4.3.1.4 Differenzierung bzw. Gliederung

- 157 Allein nur mit dem Festsetzen eines GI- bzw. GE-Gebietes können die Planungsziele nicht durchgesetzt werden. *Rechtsgrundlage*
- 158 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*

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

- 160 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.

- 161 Die Baugebietsfläche, die als Industriegebiet festgesetzt wird, wird soweit erforderlich in „Teilflächen“ (GI 1 – GI 4) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und oder zum Maß der Nutzung unterteilt. *Teilflächen*

- 162 Ein Teil der gebildeten Teilflächen unterscheidet sich nur durch die Festsetzung des Höhenbezuges (HB).

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

- 164 Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, jeweils in einer so genannten **Nutzungsschablone** zusammengefasst. *Nutzungsschablonen*

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

4.3.2 Industriegebiet

- 166 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

- 167 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*
- 168 Rechtsgrundlage für die Differenzierung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO *Rechtsgrundlage*
- 169 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.
- 170 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*
- 171 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.
- 172 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.
- 173 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*
- 174 Das Industriegebiet dient vorrangig der Sicherung und Weiterentwicklung produzierender und verarbeitender Gewerbebetriebe. Zur Unterstützung einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Energieversorgung werden Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie allgemein zugelassen, sofern sie der Versorgung der im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetriebe dienen. Eine vorübergehende Einspeisung überschüssiger Energie in öffentliche Versorgungsnetze bleibt zulässig. *WKA*
- 175 Eigenständige Freiflächen-Solaranlagen weisen bei vergleichsweise geringer Störwirkung einen hohen Flächenbedarf auf und können dadurch Flächen langfristig einer industriellen Nutzung entziehen. *PF-FFA*
- 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 stark beeinflussen.
- 176 Im Industriegebiet sollen die verfügbaren Flächen vorrangig für solche Gewerbebetriebe gesichert werden, die aufgrund ihres Störgrades auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Eigenständige gewerblich Anlagen zur Nutzung von Solar- und Windenergie werden daher ausgeschlossen. Anlagen zur Eigenstromversorgung, die einem ansässigen Gewerbebetrieb dienen oder die der Versorgung des gesamten Gewerbegebiets dienen, bleiben neben der getroffenen Festsetzung auch als Nebenanlagen grundsätzlich allgemein zulässig.

Eigenständige, von der industriellen Nutzung des Standortes unabhängige Energieerzeugungsanlagen werden ausgeschlossen, um die verfügbaren Industrieflächen vorrangig für Produktions- und Verarbeitungsbetriebe sowie deren betriebliche Infrastruktur zu sichern. Für vom Produktionsstandort unabhängige Anlagen gibt es die raumordnerisch festgelegten Vorranggebiete und die im gesamträumlichen Konzept herausgearbeiteten Potentialflächen für PVFFA.

- 177 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*
- 178 Die Nutzungskategorie „Lagerhäuser und Lagerplätze“ meint selbstständige Gewerbebetriebe der Lagerhaltung als auch nicht gewerbliche Anlagen.
- 179 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*
- 180 Lagerhäuser verursachen allgemein nur geringe Emissionen. Im Gegensatz dazu können Lagerplätze sich durchaus erheblich nachteilig auf ihr Umfeld auswirken.
- 181 Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze beanspruchen allgemein eine große Grundstücksfläche und bieten dabei nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen.
- 182 Bei der Nutzungsart handelt es sich nicht um produzierende bzw. verarbeitende Betriebe, die im Gebiet vorrangig angesiedelt werden sollen. Auch der Platzbedarf dieser Nutzung spricht gegen eine Ansiedlung. Lagerhäuser und Lagerplätze wären zudem auch im GE zulässig, sodass die wertvollen Industrieflächen freigehalten werden können.
Lagerhäuser bzw. Lagerplätze können daher nur als Ausnahme nicht zugelassen. Als Ausnahmetatbestand könnte herangezogen werden, dass solche Lagerhäuser und Lagerplätze ausnahmsweise zugelassen werden sollen, die entsprechende Stoffe und Mengen lagern, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig sind (Störfall).
Damit ist gewährleistet, dass sie das Baugebiet als Ganzes nicht dominieren können.
- 183 Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze würden, wenn sie im Gebiet überhandnehmen, die angestrebte Entwicklung behindern.
- 184 Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und die vorrangig der Daseinsvorsorge dienen. *Öffentliche Betriebe*
- 185 Die Anforderungen an öffentliche Betriebe sind denen, die an Gewerbebetriebe gestellt werden, gleichwertig. Entsprechend werden sie im Baugebiet allgemein zugelassen.
- 186 Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch Elektro- bzw. Stromtankstellen, Gastankstellen und Wasserstofftankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff. *Tankstellen*
- 187 Das Plangebiet liegt angrenzend zu Siedlungsflächen und eine Tankstelle könnte damit der Versorgung der Bevölkerung dienen, und sollen damit weiterhin allgemein zulässig. Als Nebenanlage eines ansässigen Betriebs sind sie natürlich ebenfalls zulässig.
- 188 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 störempfindlich. *Ausnahmen
§ 9 Abs. 3 BauNVO*
- 189 In den GI-Flächen, angrenzend an die Siedlungsflächen können Anlagen für soziale und für sportliche Zwecke als Ausnahme zugelassen werden, in den zentralen und südlich orientierten Flächen sind diese Anlagen dagegen ebenfalls unzulässig.
- 190 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. **In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie allgemein zulässig, sofern sie der Energieversorgung eines oder mehrerer im Plangebiet ansässiger Produktions- oder Verarbeitungsbetriebe dienen. Eigenständige, von den im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieben unabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 unzulässig.** *Textfestsetzung 1*
In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur

ausnahmsweise zulässig.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. In den Industriegebieten GI 2 und GI 3 sind darüber hinaus Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

4.3.3 Weitere Modifizierung GI

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.

- 191 In einem Industriegebiet 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 Industriegrundstücke 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.
- 192 Die Rechtsgrundlage hierfür bietet § 1 Abs. 4 BauNVO. *Rechtsgrundlage*
- 193 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.
- 194 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.
- 195 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.
- 196 Die anzusiedelnden Betriebe sollen klar erkennen, welche Bedingungen sie erfüllen und bei der Genehmigung nachweisen müssen.

4.3.3.1 Differenzierung nach Nutzungsarten

- 197 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.
- 198 Auf Grund der Ziele der Planung ist es erforderlich für die Nutzungsarten
- Handelsbetriebe
- detaillierte Regelungen zu treffen.
- 199 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.
- 200 Die Gemeinde will die bevölkerungsnahe Versorgung der Nachbargemeinde Stadt Vetschau und der eigenen Einwohner nicht dadurch gefährden, dass sich an diesem Standort der Einzelhandel ansiedelt. Die Versorgung der Einwohner soll durch siedlungsnahe Einrichtungen erfolgen. Das Industriegebiet soll sich nicht zu einem Handelsplatz entwickeln.
- 201 Allerdings sind Versorgungsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs für die Arbeitskräfte im Industriegebiet durchaus sinnvoll.

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

- 202 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 Industriegebietes dienen und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Damit ist die untergeordnete Bedeutung dieser Einrichtungen gesichert.

- 203 Planungsziel ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe. Für Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe auch mit einem nicht zentrums- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment besteht damit kein Erfordernis und sollen nicht zugelassen werden. In der Gemeinde und auch in der Nachbargemeinde stehen dafür andere Flächen zur Verfügung.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht Nahversorgungsrelevant

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

Werksverkauf

Da der Werksverkauf in der Regel der Hauptnutzung (Produktion) untergeordnet ist, handelt es sich bei derartigen Einrichtungen allgemein um eine Nebenanlage, die im Gebiet grundsätzlich zulässig ist.

- 205 **2. Innerhalb der festgesetzten Industriegebiete GI 1 bis GI 4 sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment mit einer Verkaufsfläche bis 400 m² zulässig, wenn sie der Versorgung des Industriegebietes dienen. Großhandelsbetriebe nicht zulässig.**

Textfestsetzung 2

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

Sonstige Arten von betrieblen

4.3.3.2 Regelungen zu empfindlichen Nutzungen

- 207 Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 9 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ergänzend § 15 Abs. 1 BauNVO. Das Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Rechtsgrundlage

- 208 Die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung und der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Industriebetriebe wird die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten eingeschränkt.

- 209 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude können aufgrund ihrer Nutzungsanforderungen gegenüber industrietypischen Immissionen empfindlich sein. Ihre uneingeschränkte Zulassung könnte Nutzungskonflikte verursachen und die industrielle Nutzung des Gebietes beeinträchtigen. Betriebszugehörige Büro- und Verwaltungsräume sind davon als Bestandteil eines zulässigen Gewerbebetriebes nicht betroffen.

- 210 Diese Nutzungen werden daher gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt. Voraussetzung ist, dass sie mit den im Industriegebiet zulässigen Immissionen verträglich sind und keine zusätzlichen Einschränkungen für die bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Industriebetriebe auslösen. Betriebszugehörige Büro- und Verwaltungsräume bleiben hiervon unberührt.

- 211 Die Regelung gewährleistet eine bedarfsgerechte Nutzung des Industriestandortes, ohne dessen Zweckbestimmung und industriellen Störgrad einzuschränken.

- 212 **3. In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Nutzung nach ihrer Art, baulichen Ausführung und Betriebsweise mit den für ein Industriegebiet typischen Immissionen verträglich ist und durch ihre Zulassung keine zusätzlichen Einschränkungen für die bestehenden und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Industriebetriebe entstehen.**

Textfestsetzung 3

- 213 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.

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

4.3.3.3 Störfallfragen

- 215 Im Plangebiet soll ein Industriegebiet realisiert werden. *Planungsziel*
- 216 Die planende Gemeinde hat in einem solchen Fall zu prüfen, ob die Ansiedlung von solchen Unternehmen, die unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BIm-SchV) fallen (so genannte „Störfallbetriebe“), möglich ist.
- 217 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.
- 218 Es ist natürlich davon auszugehen, dass in einem Industriegebiet Störfallbetriebe angesiedelt werden können. Im vorliegenden Fall sind im Rahmen der Planaufstellung also die möglichen Auswirkungen auf benachbarte Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BIm-SchG zu beachten.
- 219 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.
- 220 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.
- 221 Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes (bis 1500 m) sind folgende Schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden *Ausgangssituation*
 - Kleingartenanlagen westlich in ca. 1000 m Entfernung (Vetschau)
 - Siedlungsflächen Markische Heide nordwestlich in ca. 580 m Entfernung (Vetschau)
 - Siedlungsflächen Eichow südöstlich in ca. 950 m Entfernung (Kolkwitz).
Einzelne Teilflächen weisen größere Abstände auf.
- 222 Beim GI 1 ist die am nächsten gelegen schutzbedürftige Nutzung die Ortslage Märkische Heide. Der Abstand beträgt ca. 360 m bis zum Rand der Teilgebietsfläche. *GI 1*
- 223 Die Ortslage Märkische Heide ist auch beim den GI 2 und GI 3 der maßgebliche Bezugspunkt. Der Abstand beträgt hier ca. 500 m. *GI 2 und GI 3*
- 224 Für das GI 4 liegen die maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in einem Abstand von ebenfalls ca. 500 m Entfernung am Rand der westlichen Kleingartenanlage und am Ortsrand von Eichow. *GI 4*
- 225 Die Industriegebiete sollen grundsätzlich auch Betrieben offenstehen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind. Zur Wahrung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG werden die Möglichkeiten einer räumlichen Gliederung dieser Nutzungen unter Berücksichtigung der benachbarten Schutzobjekte geprüft. Dabei werden die Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 und, soweit einschlägig, weitere stoff- oder anlagenspezifische Erkenntnisse berücksichtigt. *Störfallbetriebe zulässig*
Im weiteren Verfahren wird untersucht, welche störfallrechtlichen Nutzungseinschränkungen erforderlich und auf Grundlage der BauNVO rechtssicher festsetzbar sind. Die konkrete Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände bleibt davon unberührt.
- 226 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*
- 227 **4. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind wie folgt zulässig: im GI 1 bis GI 4 Abstandsklasse I und im GI 2 bis GI 4 zusätzlich Abstandsklasse II.** *Textfestsetzung 4*

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.

4.3.4 Sonstige zulässige Nutzungen

- 228 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.
- 229 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- 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- Gebiet allerdings nicht zulassungsfähig. Eine Genehmigung kann auf der Grundlage des § 15 BauNVO versagt werden.
- 230 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.
- 231 Räume und Gebäude für freie Berufe können auf Grund der planerischen Zielstellungen innerhalb des Industriegebietes nicht zugelassen werden.
- 232 **5. Im GI sind Räume und Gebäude für freie Berufe unzulässig.** *Textfestsetzung 5*
- 233 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allen Baugebieten, also auch in Industrie- und Gewerbegebieten, zulässig, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden. *Nebenanlagen*
- 234 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).
- 235 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.
- 236 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.
- 237 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*
- 238 Die in Abs. 2 aufgeführten Anlagen können in einem Baugebiet unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden. *Nebenanlagen nach Abs. 2*
- 239 Eine Voraussetzung ist, dass im B-Plan dafür keine besonderen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB festgesetzt sind.
- 240 Der Katalog der in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen ist abschließend.

- 241 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.
- 242 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.
- 243 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*
- 244 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.
- 245 Anlass und Planungsziel ist die Sicherung der Eigenstromversorgung mittels der Nutzung erneuerbarer Energien. Porcelaingres beabsichtigt auf seinem Werkgrundstück eine Windkraftanlage dafür zu errichten. Um diese Zulässigkeit herauszustellen, wird eine gesonderte Textfestsetzung erforderlich, um zweifelsfrei das planungsziel umsetzen zu können. *Windkraftanlagen*
- 246 Die Zulässigkeit einer Windenergieanlage zur betrieblichen Eigenstromversorgung dient der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Industriestandortes der Fa. Porcelaingres. Die Anlage soll einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Energiebedarfs leisten, die Abhängigkeit von externen Energielieferungen reduzieren und die Dekarbonisierung der industriellen Produktion unterstützen.
- 247 Aufgrund ihrer überwiegend betriebsbezogenen Versorgungsfunktion wird die Windenergieanlage als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO eingeordnet. Die Einspeisung zeitweise überschüssiger Strommengen in das öffentliche Netz steht dieser Zweckbestimmung nicht entgegen, solange die betriebliche Eigenstromversorgung den Schwerpunkt der Nutzung bildet.
- 248 **6. Innerhalb der mit „WKA“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Windenergieanlagen sowohl als eigenständige gewerbliche Hauptanlagen als auch als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, sofern sie der Energieversorgung der im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetriebe dienen. Die Errichtung und der Betrieb durch Dritte sowie die Einspeisung überschüssiger elektrischer Energie in öffentliche Versorgungsnetze sind zulässig.** *Textfestsetzung 6*
- 249 Die Festsetzungen sichern die vorrangige Nutzung der Industriegebiete für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und ermöglichen zugleich deren Versorgung mit erneuerbarer Energie. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Solar- und Windenergie können sowohl als betriebsbezogene Nebenanlagen als auch als eigenständige gewerbliche Hauptanlagen errichtet und betrieben werden. Dies schließt Anlagen ein, die durch Dritte betrieben werden und der Energieversorgung der im Plangebiet ansässigen Betriebe dienen. Die Einspeisung überschüssiger Energie in öffentliche Versorgungsnetze bleibt zulässig. Durch den Ausschluss standortunabhängiger Energieerzeugungsanlagen wird sichergestellt, dass die Industrieflächen vorrangig ihrer festgesetzten Zweckbestimmung dienen. *Fazit*

4.4 Maß der Nutzung

- 250 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 251 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.
- 252 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.

- 253 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.
- 254 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*
- 255 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*
- 256 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*
- 257 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

- 258 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*
- 259 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.
- 260 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.
- 261 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.
- 262 Die Umsetzung der Planerischen Ziele erfordert im Industriegebiet das Zulassen einer intensiven Nutzung der Baugrundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe. *Industrie- und Gewerbegebiet*
- 263 Es wird eine **GRZ von 0,8 für das GI** festgesetzt.
- 264 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*

4.4.2 Höhenmaße

4.4.2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 265 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante (OK) bestimmt. Die Festsetzung dient der Steuerung der Höhenentwicklung und der Begrenzung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese für die im Industriegebiet vorgesehenen Nutzungen kein geeignetes Steuerungsinstrument darstellt.
- 266 Für die Industriegebiete wird eine **maximale Höhe** baulicher Anlagen **von 22,0 m** festgesetzt.
- Diese ermöglicht die Errichtung und Weiterentwicklung der vorgesehenen Produktions-, Lager-, Büro- und sonstigen Betriebsgebäude und berücksichtigt die vorhandenen baulichen Strukturen des Industriestandortes.
- 267 Die Festsetzungen werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablonen*

- 268 Um den besonderen technischen Anforderungen industrieller Nutzungen Rechnung zu tragen, können einzelne technische Anlagen, insbesondere Schornsteine, Abluftanlagen, Silos und vergleichbare Einrichtungen, ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 50,0 m erreichen. Die Ausnahme ist auf Anlagen mit einer Grundfläche von höchstens 100 m² begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die erhöhte Bauhöhe ausschließlich für räumlich begrenzte technische Anlagen in Anspruch genommen werden kann. *technische Zubehöranlagen*
- 269 Für untergeordnete technische Dachaufbauten, insbesondere Lüftungsanlagen, Antennen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, werden gesonderte Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen.
- 270 Die geplante Windenergieanlage zur Versorgung der ansässigen Industriebetriebe mit erneuerbarer Energie wird aufgrund ihrer besonderen baulichen Dimension eigenständig geregelt. Innerhalb der hierfür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche wird eine maximale Gesamthöhe von 250,0 m zugelassen. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die technischen Anforderungen moderner Windenergieanlagen und ermöglicht deren Errichtung und Betrieb unabhängig davon, ob die Anlage als betriebsbezogene Nebenanlage oder als eigenständige gewerbliche Hauptanlage betrieben wird. *WKA*
- 271 Die Festsetzungen gewährleisten eine bedarfsgerechte Höhenentwicklung des Industriestandortes und begrenzen zugleich die über das übliche Maß industrieller Bebauung hinausgehenden Anlagen auf die hierfür vorgesehenen Bereiche beziehungsweise technisch begründete Einzelfälle.
- 272 Die Ausnahmeregelung (Grundlage § 16 Abs. 6 BauNVO) für die GI-Flächen lautet.
- 273 **7. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können ausnahmsweise Schornsteine, Abluftanlagen, Silos und vergleichbare technische Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 100 m² bis zu einer Höhe von 50,0 m zugelassen werden.** *Textfestsetzung 7 und 8*
- 8. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze für die Windkraftanlage ist eine Windenergieanlage mit einer maximalen Gesamthöhe von 250,0 m zulässig. Die Gesamthöhe bestimmt sich aus dem Abstand zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt und der höchsten Stellung der Rotorblattspitze. Für die sonstigen baulichen Anlagen gilt die festgesetzte maximale Höhe von 22,0 m.**
- 274 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 Höhenbezug**
- 275 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*
- 276 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.
- 277 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**
- 278 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*
- 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.
- 279 Auf den Teilflächen, für die die GRZ mit 0,8 festgesetzt ist, könnte auch der Orientierungswert für die BMZ von 10,0 überschritten werden.
- 280 Für die Baugebietsflächen, auf denen der Orientierungswert für die GFZ und die BMZ überschritten werden könnte, wird sie mit dem gesetzlich vorgesehenen Orientierungswert gedeckelt. *GFZ / BMZ*
- 281 Die Festsetzungen **GFZ 2,4** und **BMZ 10,0** werden Bestandteil der **Nutzungsschablonen** für die Teilflächen. *Nutzungsschablone*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 282 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*
- 283 Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung festgesetzt, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück geregelt.
- 284 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.
- 285 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.
- 286 Im B-Plan werden zur Definition der „überbaubaren Grundstücksflächen“ **Baugrenzen** festgesetzt. Auf diese Weise werden sogenannte „Baufenster“ gebildet. *Baugrenze allgemein*
- 287 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.
- Baugrenzen, die an die gemeindegrenze stoßen, werden so zeichnerisch festgesetzt, dass sie an die Planung in der Nachbargemeinde anbinden und so mit dieser zusammen eine geschlossene Baugrenze bilden.
- Zu den Bahnanlagen wird ebenfalls kein Abstand eingehalten. So soll sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen auch bis an das Gleis heran oder auch darüber hinweg gebaut werden können.
- 288 Zur räumlichen Steuerung der geplanten Windenergieanlage wird innerhalb der allgemeinen überbaubaren Grundstücksfläche eine gesonderte kreisförmige Baugrenze mit einem Durchmesser von 25,0 m festgesetzt. Sie gilt unabhängig davon, ob eine Windenergieanlage als eigenständige gewerbliche Hauptanlage oder als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO betrieben wird. Damit wird ausgeschlossen, dass Windenergieanlagen aufgrund der für Nebenanlagen geltenden Zulassungserleichterungen an anderen Standorten innerhalb der Industriegebiete errichtet werden können. *Windkraftanlage
Unterbauung WKA*
- Die baugrenze „WKA“ bestimmt ausschließlich den zulässigen Standort des Turms einschließlich des Fundaments. Die Rotorblätter dürfen die Baugrenze überschreiten. Damit wird der Standort der Windenergieanlage hinreichend bestimmt, ohne den erforderlichen Bewegungsraum des Rotors auf die Grundfläche des Turms zu beschränken.
- Die Beschränkung einer Baugrenze auf Turm und Fundament ist ausdrücklich durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gedeckt.
- 289 Die besondere Baugrenze für die Windenergieanlage überlagert die allgemeine überbaubare Grundstücksfläche, ohne deren bauliche Nutzbarkeit einzuschränken. Innerhalb und außerhalb der WKA-Baugrenze können weiterhin die im Industriegebiet zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden. Dies gilt auch für Gebäude und sonstige Anlagen unterhalb der vom Rotor überstrichenen Fläche, soweit die bauordnungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.
- 290 Die räumliche Überlagerung unterschiedlicher baulicher Nutzungen erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO. Sie ermöglicht die gleichzeitige Nutzung des Standortes zur industriellen Produktion und zur Erzeugung von Windenergie. Dadurch wird eine flächensparende Nutzung des bestehenden Industriestandortes gewährleistet und vermieden, dass die Windenergieanlage über die unmittelbar für ihren Turm und ihr Fundament benötigte Fläche hinaus zu einer Einschränkung der industriellen Bebauung führt.
- 9. Windenergieanlagen sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 unabhängig von ihrer bauplanungsrechtlichen Einordnung als Haupt- oder Nebenanlage ausschließlich innerhalb der mit „WKA“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für Windenergieanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Zulassung von Windenergieanlagen außerhalb dieser Fläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist ausgeschlossen.** *Textfestsetzung 9*
- Die mit „WKA“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche überlagert**

die allgemeine überbaubare Grundstücksfläche. Die Zulässigkeit sonstiger baulicher Anlagen innerhalb der allgemeinen überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich der Bebauung unterhalb des Rotors, bleibt unberührt. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden durch die Standortbeschränkung für Windenergieanlagen nicht eingeschränkt.

Gegenwärtig plant nur die Fa. Porcelaingres die Errichtung einer WKA. Daher wird gegenwärtig auch nur die eine Baugrenze festgesetzt. Sobald weitere Unternehmen die Errichtung von WKA planen, wird der b-Plan ggf. geändert.

- 291 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*
- 292 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

- 293 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

- 294 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.
- 295 Im B-Plan kann für die Baugrundstücke eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.
- 296 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.
- 297 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*
- 298 Die Gemeinde möchte die Bebaubarkeit der Grundstücke so flexibel wie möglich gestalten und sieht daher keinen Regelungsbedarf *kein Regelungsbedarf*
- 299 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
- 300 Für sonstige Nebenanlagen werden keine Standorte vorgegeben. Das betrifft auch Standorte für Stellplatzanlagen.

4.6.2 Grünflächen / Wald- und Wasserflächen

- 301 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*
- 302 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.
- 303 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.

304 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.

305 Im Bebauungsplan werden die für die Umwelt wertvollen Flächen zunächst als Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme** festgesetzt. Die Grünfläche ist zusätzlich mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 20 BauGB überlagert. Eine konkrete Maßnahmenfestsetzung erfolgt ebenfalls (siehe Pkt. 4.6.3).

Ausgleichsgrünfläche

306 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 erhalten werden sollen. Die Fläche befindet sich im Nordosten des Plangebiets.

Waldflächen

307 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB werden **Flächen für Wasser** festgesetzt. Im Wesentlichen handelt es sich um bestehende Gewässer und Regenauffangbecken.

Wasserflächen

4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

308 Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier insbesondere die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst.

Rechtsgrundlagen

309 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

310 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

311 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.

312 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

313 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.

314 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. Vor Ort sind das die vorhandenen Teiche, die dafür bereits genutzt werden.

315 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.

- 316 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.

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

- 318 Im Bebauungsplan sind die Flächen im Nordosten als Grünfläche zum Ausgleich festgesetzt. Im „Urplan“ sind das die Maßnahmenflächen B Gehölzstreifen, D Geschütztes Laubgebüsch, E Geschützte Hochstaudenflur, F Geschützte Röhrichtgesellschaft, G Geschützter Kiefernvorwald, H Gehölze, K Erhalt der Gehölze, N 2-11 Landschaftliche Gestaltung der ehemaligen Fischteiche, P kleines Becken, landschaftliche Gestaltung. *Maßnahmenfläche, Grünfläche*

- 319 Die im „Urplan“ für die Flächen formulierten Zielstellungen werden sinngemäß übernommen.

- 11. Die vorhandenen Biotope innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 festgesetzten Fläche sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Der Kiefernvorwald trockener Standorte ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.** *Textfestsetzung 11*

320

4.6.3.2 Pflanzgebot

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

- 322 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.

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

- 324 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*

- 325 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.

- 326 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.

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

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

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

- 330 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.

- 12. 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 12

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

4.6.3.3 Begrünung der Baugrundstücke

- 331 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.

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

- 333 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 Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, 3 Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0m x 1,5m. Die Arten der Pflanzliste sind zu verwenden**

Textfestsetzung 13

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

- 335 Bei den folgenden festgesetzten GRZ müsste ab folgender Grundstücksgröße 3 Bäume gepflanzt oder eine entsprechende Flächenbepflanzung mit Sträuchern vorgenommen werden.

GRZ	Anteil Freifläche	maßgebliche Grundstücksgröße
0,8	0,2	2500 m ²

4.6.3.4 Straßenbegrünung

- 336 Die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen entlang der internen Erschließungsstraßen dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Industriegebietes. Die Pflanzungen gliedern die großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen, strukturieren die Straßenräume und tragen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild bei. Durch Verschattung und Verdunstung wird die sommerliche Aufheizung befestigter Flächen vermindert und das örtliche Mikroklima verbessert. Gleichzeitig entstehen lineare Vegetationsstrukturen, die als Lebensraum, Nahrungsangebot und Verbindungselement für Tiere und Pflanzen dienen.

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

- 337 Die Pflanzungen erfolgen auf den privaten Baugrundstücken entlang der internen Erschließung. Da deren genaue Lage und Ausgestaltung erst im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung bestimmt werden, werden die Pflanzstandorte nicht einzeln festgesetzt. Stattdessen werden die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und die Gehölzbepflanzung anhand der Länge der Erschließungsstraßen beziehungsweise der Größe der Pflanzstreifen bestimmt. Die Maßnahmen dienen zugleich der Minderung und dem Ausgleich planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft und können bei entsprechender Berücksichtigung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

- 14. Entlang der innerhalb der Industriegebiete GI 1 bis GI 4 gelegenen privaten Erschließungsstraßen ist auf einer frei wählbaren Straßenseite ein mindestens 1,50 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen anzulegen. Je angefangene 10,0 m Straßenlänge ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum innerhalb des Pflanzstreifens anzupflanzen. Die übrige Fläche des Pflanzstreifens ist mit standortgerechten Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je m² zu bepflanzen.**

Textfestsetzung 14

Unterbrechungen des Pflanzstreifens sind für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie dort zulässig, wo andere Festsetzungen des Bebauungsplans oder andere Standortbedingungen (z.B. Gräben etc.) entgegenstehen. Die erforderliche Anzahl der Bäume bleibt hiervon unberührt.

Die Pflanzstreifen werden einseitig entlang der privaten Erschließungsstraßen angelegt. Die Wahl der Straßenseite und die konkrete Anordnung der Gehölze bleiben der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung vorbehalten. Notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge sowie entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans können Unterbrechungen der Pflanzstreifen erfordern. Die Pflanzverpflichtung wird deshalb auf die tatsächlich anzulegenden Pflanzstreifen bezogen. Dadurch werden die betrieblichen Erschließungsanforderungen berücksichtigt und zugleich eine angemessene Durchgrünung und Strukturierung des Industriegebietes gewährleistet.

4.6.3.5 Stellplatzbegrünung

- 338 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.

- 339 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.

- 340 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.

- 15. 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 15

4.6.3.6 Pflanzliste

- 341 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

- 342 Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Leitungen vorhanden. Vorhanden sind auch Leitungstrassen für die Sicherung der Niederschlagsentwässerung. Die konkrete Lage ist bisher nicht bekannt und wird im weiteren Verfahren ermittelt. Diese Flächen werden mit einem Leitungsrecht gesichert.

Waldwege

- 343 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.

- 344 Eine solche rechtliche Sicherung der Erschließung muss nicht schon mit der Aufstellung des B-Planes gegeben sein. Sie ist gem. §§ 30 bis 35 BauGB Voraussetzung für die Zulassung von Einzelvorhaben.

- 345 In der Planzeichnung werden diese Flächen als Baugebiet festgesetzt und mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorger** überlagert. Eine gesonderte Textfestsetzung ist nicht erforderlich.

- 346 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

4.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

- 347 Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BbgBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Industriegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m. Aufgrund der besonderen Höhe und der Rotorabmessungen von Windenergieanlagen ergeben sich hieraus Abstandsflächen, die einen erheblichen Teil der industriell nutzbaren Grundstücksflächen beanspruchen können. *Abstandsflächen WKA*
- 348 Ziel der Planung ist es, die Errichtung einer Windenergieanlage zur Versorgung des Industriestandortes, hier der Fa. Porcelaingres mit erneuerbarer Energie zu ermöglichen, ohne die bestehende und zukünftige Nutzung der Grundstücksflächen unverhältnismäßig einzuschränken. Insbesondere sollen die innerhalb der allgemeinen Baugrenzen gelegenen Flächen auch im Umfeld der Windenergieanlage für Produktions-, Lager- und sonstige Betriebsgebäude und -flächen nutzbar bleiben.
- 349 Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Tiefe der Abstandsfläche für Windenergieanlagen auf 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung greift das in § 6 Abs. 5 BbgBO für Industriegebiete vorgesehene Mindestmaß auf und berücksichtigt die besonderen städtebaulichen Anforderungen des bestehenden Industriestandortes. Sie ermöglicht eine flächensparende Überlagerung der industriellen Nutzung mit der Windenergienutzung und verhindert eine über die technisch und sicherheitsrechtlich erforderlichen Einschränkungen hinausgehende Freihaltung großflächiger Grundstücksbereiche.
- 350 Die Verringerung der Abstandsflächentiefe entbindet nicht von der Einhaltung der sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Insbesondere sind die Schutzziele des Abstandsflächenrechts sowie die Anforderungen an die Standsicherheit, den Brandschutz und den sicheren Betrieb der Windenergieanlage zu berücksichtigen.
- 351 Soweit für die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen innerhalb der vom Rotor überstrichenen Fläche weitere bauordnungsrechtliche Abweichungen erforderlich werden, sind diese im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß § 6 Abs. 11 in Verbindung mit § 67 BbgBO zu prüfen. Die Festsetzung der reduzierten Abstandsflächentiefe ersetzt eine gegebenenfalls erforderliche Abweichungsentscheidung nicht. *Abweichung nach BbgBO*

16. Für Windenergieanlagen innerhalb der mit „WKA“ gekennzeichneten baugrenze beträgt die Tiefe der Abstandsfläche abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 2 BbgBO 3,0 m. Die Festsetzung gilt ausschließlich für Windenergieanlagen. Für sonstige bauliche Anlagen gelten die Abstandsflächenvorschriften der Brandenburgischen Bauordnung.

Festsetzung 16

Durch die Festsetzung einer abweichenden Abstandsflächentiefe von 3,0 m wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen der geplanten Windenergieanlage vollständig innerhalb des Grundstücks der Porcelaingres GmbH liegen. Eine Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung von Abstandsflächen auf fremden Grundstücken ist damit nicht erforderlich. Zugleich werden die Einschränkungen für die bauliche Nutzung des Industriestandortes auf das notwendige Maß reduziert und die Voraussetzungen für eine flächensparende Mehrfachnutzung der Grundstücksflächen geschaffen.

Fazit

5 Sonstige Planinhalte

5.1 Hinweise

- 352 Zusätzlich sind im Rahmen der Vorhabenplanung folgende Hinweise zu beachten, um die Genehmigungsfähigkeit der konkreten Vorhaben zu sichern. *Hinweise*
- 353 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.
- 354 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis Artenschutz*

- 355 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*
- 356 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.
- 357 Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.
- 358 Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.
- 359 Der Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“ wurde seinerzeit durch die Stadt Vetschau/Spreewald aufgestellt. Hierzu hatten die beteiligten Gemeinden eine entsprechende Vereinbarung zur Wahrnehmung der Bauleitplanung getroffen. *Überlagerung B-Plan An den Teichen*
- 360 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriepark Eichow“ werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ innerhalb des neuen Geltungsbereichs vollständig ersetzt. Außerhalb dieses Geltungsbereichs bleibt der bisherige Bebauungsplan unverändert wirksam. Auf diesen Umstand ist auf der Planzeichnung hinzuweisen. *Überlagerung B-Plan „An den Teichen“*
- Der vorliegende Bebauungsplan „Industriepark Eichow“ überlagert innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“, rechtskräftig seit 12.02.2000. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriepark Eichow“ werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.4 „An den Teichen“ innerhalb des überlagerten Bereichs durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.** *Hinweis Überlagerung B-Plan*
- Der Bebauungsplan Nr. 7.4 „An den Teichen“ wird im Übrigen nicht aufgehoben und bleibt außerhalb des überlagerten Bereichs unverändert rechtswirksam.**

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

- 361 Das Plangebiet befindet sich Teilweise in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Eichow. Betroffen ist eine Fläche, die nicht als Baugebiet festgesetzt ist. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet im Einzugsgebiet des nahegelegenen Trinkwasserschutzgebietes Vetschau / Spreewald. 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. *Trinkwasserschutz*
- Mit der Realisierung von Vorhaben in den Einzugsgebieten können Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers steigen.
- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Eichow Zone III. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebiets des Trinkwasserschutzgebiets Vetschau / Spreewald.**

362 *Wasserschutzgebiet*

363