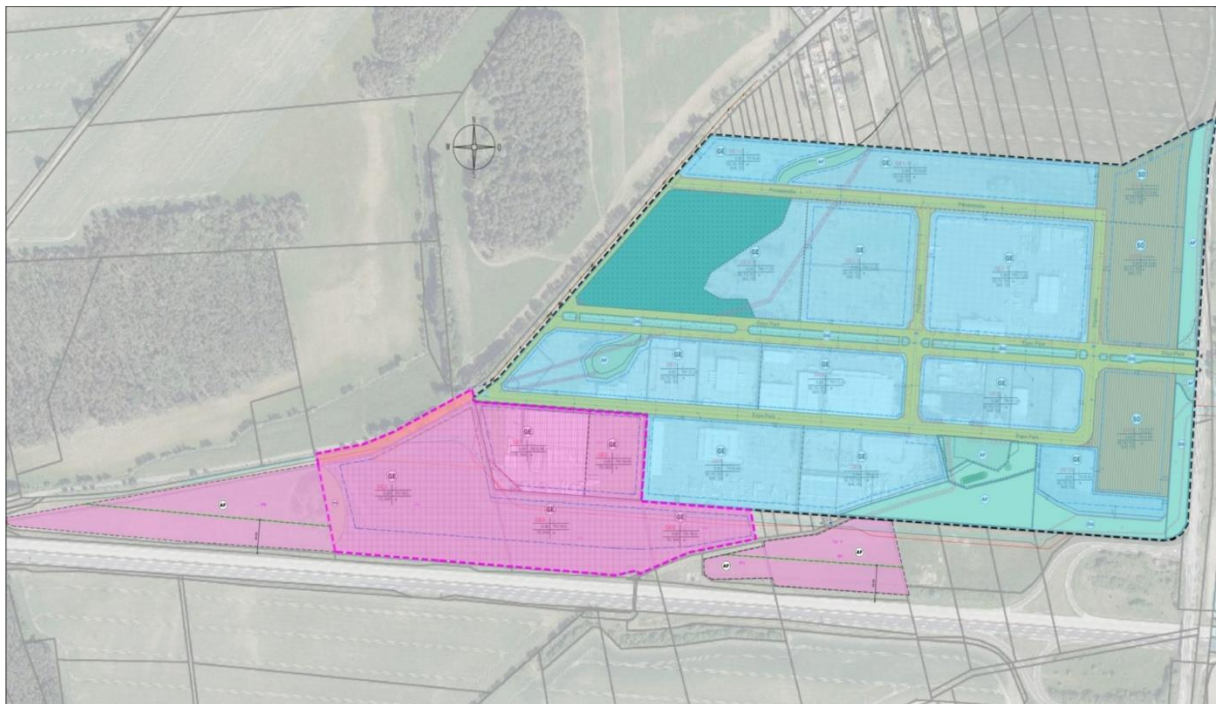


Anlage 2

Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest“ Gemeinde Jacobsdorf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB - Vorentwurf



Aufstellung: Gemeinde Jacobsdorf, vertreten durch das
Amt Odervorland, Der Amtsdirektor
Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen (Mark)
Tel.: 033607 897-0
planung@amt-odervorland.de

Planverfasser: Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH
Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 68357-0
buero@igf-ffo.de

Umweltbericht: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
Niederlassung Brandenburg
Gubener Straße 35c, 15230 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 / 2805 114-0
stadt.land@t-online.de

Bearbeitungsstand: 19.02.2026

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
1.	Anlass und Erfordernis	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Erfordernis für ein B-Plan-Verfahren	3
1.3	Verfahrensschritte für das Planverfahren	4
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Abgrenzung/Standort – räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Eigentum	5
2.3	Topographie	5
2.4	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	6
2.5	Grundstücks- und Gebäudenutzung	6
2.6	Verkehrerschließung	6
2.7	Technische Infrastruktur	7
2.8	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	9
2.9	Altlasten	9
2.10	Sonstige Nutzungseinschränkungen	9
3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	10
3.1	Bestehende Planungen	10
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	11
5.	Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1	Städtebauliche Einordnung	11
5.2	Siedlungs- und Landschaftsraum	11
5.3	Bebauung und Nutzung	11
5.4	Verkehrerschließung	12
5.5	Technische Infrastruktur	12
5.6	Immissionsschutz	14
5.7	Freiflächenplanung und Eingriffsregelung	14
5.8	Flächenbilanz	15
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise, Baugrenze und Einfriedungen	16
6.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6.5	Festsetzungen zum Immissionsschutz	17
6.6	Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung	18
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.8	Wasserrechtliche Festsetzungen	19
7.	Umweltbericht	20
8.	Voraussichtlichen Auswirkungen	20
9.	Umsetzung der Planung	20
10.	Rechtsgrundlagen	21

1. Anlass und Erfordernis

1.1 Planungsanlass

Auf den angrenzenden Flächen der südwestlichen Gewerbeflächen (Flurstück 411) des Gewerbeparks Odervorland Jacobsdorf besteht das Ziel der Firma Gebr. Alblas Holding B.V. mit Firmensitz in KH 's-Gravendeel Niederlande und Betriebssitz in Jacobsdorf ihr logistisches Gewerbe zu erweitern.

Seit Mitte der 1990er Jahre wurden im Gewerbepark Odervorland Gewerbe- und Handelsbetriebe angesiedelt. Dabei spielt die Lagegunst des Gewerbeparks nahe der Autobahnanschlussstelle Müllrose eine wesentliche Rolle. Ziel war und ist die Anhebung der Wirtschaftskraft innerhalb der Region Odervorland und besonders die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen für die Gemeinden Jacobsdorf, Pillgram und Biegen. Die hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz macht den Standort insbesondere für logistische Industrie (Transport und Lagerung) sowie Betriebe, die Halbzeuge weiterverarbeiten und vertreiben, attraktiv.

Die Gebr. Alblas Holding B.V. hat bei der Gemeinde Jacobsdorf beantragt, Planungsrecht auf ihren Grundstücken im Bereich A12, Expo-Park 15236, Jacobsdorf zu schaffen und parallel den Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf zu ändern.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes entlang der Bundesautobahn A 12 mit der Errichtung von Logistikhallen und einer E-Ladetankstelle für Lkw. Die Energieversorgung soll nachhaltig über Photovoltaikanlagen auf den Hallendächern und den Freiflächen entlang der Autobahn A12 erfolgen.

Zur Kompensation der Eingriffe werden im Rahmen des Umweltberichts Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Entwässerung ist eigenständig und getrennt vom bestehenden System des Gewerbeparks Odervorland vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,61 ha. Für Kompensationsmaßnahmen stehen vorerst angrenzende Flächen in eine Größe von 3,70 ha zur Verfügung.

Das Bauvorhaben ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zulässig.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden, damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan für Jacobsdorf (2. Änderung und Neuaufstellung) stellt den oben beschriebenen Planungsraum teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teilweise als Gärten und Grabeland (bzw. „Flächen für die Landwirtschaft mit Vorschlägen zur Erstaufforstung“) dar und soll in eine „Gewerbliche Baufläche“ gemäß § 8 BauNVO geändert werden. Zur Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Planungskosten und alle mit der Durchführung der Planänderungen im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Antragsteller Gebr. Alblas Holding B.V..

1.2 Erfordernis für ein B-Plan-Verfahren

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Gewerbeflächen im Außenbereich erfordert eine gemeindliche Bauleitplanung. Gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes für die Gemeinde widerspricht.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten

Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dabei hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird dabei auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung und die bewährte Festsetzungsmethodik des § 9 BauGB zurückgegriffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll dabei mit der Planzeichnung identisch sein bzw. werden die vorhabenkonkreten Eintragungen im Laufe des Planverfahrens auf der Planzeichnung eingetragen.

Der Durchführungsvertrag ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Er enthält unter anderem Regelungen zu den im Geltungsbereich geplanten Vorhaben und deren zeitlicher Umsetzung.

1.3 Verfahrensschritte für das Planverfahren

- Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 12 Abs. 2 BauGB) sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Jacobsdorf vom **24.11.2025**
- Beschluss Einleitung der Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland – Erweiterung Südwest“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Jacobsdorf im Parallelverfahren durch die Gemeindevertretung am **11.12.2025** und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB) im Amtsblatt am
- Fassung der Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse für den Vorentwurf des B-Plans im Rahmen der Gemeindevertreterversammlung Jacobsdorf am **05.03.2026**
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan (§ 3 Abs. 1 BauGB) - vom bis zum
- Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB) vom bis zum
- Beschluss über die Billigung und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans am und ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB)
- Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Nachbargemeinden, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, in der Gemeindevertretung im Rahmen einer umfassenden Abwägung (§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)
- Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde (§ 12 Abs. 1 BauGB)
- *Genehmigung der FNP-Änderung im Parallelverfahren durch die höhere Verwaltungsbehörde*
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Die Dokumentation und Darstellung der Berücksichtigung der vorgebrachten Belange erfolgt an dieser Stelle fortlaufend.

Das Planverfahren wurde im Dezember 2025 eingeleitet, das Verfahren wird daher nach dem geänderten BauGB von Dezember 2025 durchgeführt. Das Verfahren ist mit digitalen Mitteln durchzuführen, um Ressourcen zu schonen. (Grundlage ist das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), Berichtigung vom 8.8.2023 (BGBl. Nr. 214) in Kraft seit 07.07.2023)

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung/Standort – räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Jacobsdorf/Ortsteil Bahnhofssiedlung zwischen dem Gewerbepark Odervorland im Norden und der Bundesautobahn A12 (E30) im Süden. Im Westen und Nordwesten grenzt es an Feld- und Grünflächen mit einer Bauminselfeldweg und im Osten an eine benachbarte Gewerbefläche, Feldflächen und den Entwässerungsgraben. Mit der geplanten Anbindung an den Gewerbebereich „Expo Park“ ist der neue bzw. erweiterte Gewerbebestandort sehr gut an die Landesstraße und die Autobahn angebunden. Die Entfernung zur Stadtgrenze von Frankfurt (Oder) beträgt von hier aus etwa 8 km, nach Fürstenwalde ca. 20 km.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Kompensationsflächen) umfasst eine Fläche von rund 7,61 ha (76.051 m²).

2.2 Eigentum

Alle ausgewiesenen Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 199, 411, 455, 457 der Flur 4 der Gemarkung Jacobsdorf) sind in privatem Eigentum (Gebr. Alblas Holding B.V.). Nur die Straßenverkehrsfläche (anteilig Flurstück 436 der Flur 4 der Gemarkung Jacobsdorf) ist in öffentlichem Eigentum. Dieses Flurstück wird für die Sicherung der Erschließung teilweise in den Geltungsbereich einbezogen.

Für erforderliche Kompensationsmaßnahmen der Grünordnung stehen die privaten Flurstücke 438, 481 und 491 der Flur 4 der Gemarkung Jacobsdorf zur Verfügung.

2.3 Topographie

Das Plangebiet liegt auf ca. 54 bis 60 Meter über DHHN mit einem leichten Gefälle nach Norden in Richtung verlängerte Bahnhofstraße und ist in der sonstigen Ausdehnung fast eben.

Der Entwässerungsgraben im Südosten liegt im Durchschnitt 1,5 bis 2,0 Meter tiefer als die angrenzenden Flächen. Eine Hochwassergefahr besteht nicht.

Regionalgeologisch gesehen befindet sich der Standort am Südwestrand der Lebuser Hochfläche, im Übergangsbereich zum Berlin-Fürstenwalder Urstromtal. Im Hochflächenrandbereich befinden sich einige schwache Senken, die rinnenähnlich in NO-SW-Richtung verlaufen (siehe Heiliger See).

Im Gebiet der Lebuser Hochfläche folgt unter gering mächtigen Decksanden und Oberboden (d. h. schwach schluffigen Feinsanden) Geschiebelehm/-mergel (sandiger Schluff/Ton) mit eingelagerten Sandlinsen (feinsandigen Grob- und Mittelsanden) unterschiedlicher Mächtigkeit und flächenhafter Ausdehnung.

Im Talgebiet folgen unter dem Oberboden schwach grobsandige Mittel- und Feinsande bis zur Endteufe von 3,0 m u. Ansatzpunkt. Im Bereich der v.g. Senken ist mit Abschlammungen (lockeren schluffigen Feinsanden) oder auch mit organogenen Bildungen zu rechnen.

Das Gelände ist z.T. melioriert. Dies deutet ebenfalls auf bindigen, schlecht durchlässigen Untergrund hin.

Hinsichtlich der Wasserführung kann prinzipiell davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Hochfläche innerhalb des Geschiebelehm- und Geschiebemergel-Horizontes aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit, Grundwasser nur temporär als Schichtenwasser in eingelagerten Sandschichten und/oder als Staunässe (oberes Grundwasser) auftritt. Dagegen wird sich im Bereich des Urstromtales ein freier Grundwasserspiegel einstellen.

Als Vorflut für das gesamte Gelände fungieren der im Südwesten liegende Oder-Spree-Kanal und die Spree.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der geplante Gewerbestandort erweitert den bestehenden in der Südwestspitze des Gewerbeparks Odervorland liegenden Firmenstandort der Gebr. Alblas Holding B.V. in Richtung Autobahn. Der Firmenstandort der Gebr. Alblas Holding B.V. ist mit einer am Expo-Park-Ring liegenden eingeschossigen Logistikhalle, einem zur Autobahn orientierten 2-geschossigen Büroanbau, Zufahrtsflächen, Lkw- und Pkw-Stellplätzen bebaut. Alle baulichen Anlagen haben Flachdächer. Teile des bestehenden Gewerbestandes sind als Grünflächen noch nicht bebaut.

Die im Nordosten an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen des Gewerbeparks sind inzwischen zu rund 65% von Gewerbebetrieben genutzt und bebaut. Das betrifft besonders die südlichen und nördlichen Grundstücke an der Expo-Park-Hauptachse.

Die räumliche Struktur besteht in den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen der Achse aus einer offenen, meist straßenbegleitenden eingeschossigen Gewerbehallenbebauung grob an einer Bauflucht orientiert.

2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Im geplanten Geltungsbereich bestehen gegenwärtig die Gewerbe- und die Landwirtschaftsnutzung. Im angrenzenden Gewerbepark bestehen vorwiegend Speditionsfirmen, Backwaren-, Metallbaubetriebe sowie Maschinenvertriebs- und -serviceunternehmen. Die östlich gelegenen Sondergebietsflächen sind noch weitestgehend ungenutzt.

Auf den bestehenden Gewerbeflächen im angrenzenden Gewerbepark sind gemäß Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland“ nach § 8 (1) BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Die Sondergebiete sind gemäß § 11 (2) BauNVO mit den Zweckbestimmungen Beherbergung und Ladengebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl der Gewerbegebiete ist für fast alle Teilgebiete mit GRZ 0,8 festgesetzt (mit einer Ausnahme: GRZ 0,85). Die Sondergebietsflächen sind ebenfalls mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.6 Verkehrserschließung

2.6.1 Individualverkehr

Die Hauptanbindung des erweiterten Gewerbestandortes erfolgt über einen kurzen Abschnitt der Bahnhofstraße an die östlich verlaufende zentrale Erschließungsachse „Expo-Park“ an die Haupt- und Landesstraße L 37. Der Gewerbeparkring besteht aus ein- oder zweispurigen Straßen mit LKW-Haltebuchten und separaten Rad- und Fußwegen.

In ca. 1,5 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Müllrose der A12. Damit ist der Gewerbestandort gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Im gesamten Gewerbepark Odervorland ist tags und nachts mit Verkehrs- und Transportbewegungen zu rechnen. Die nahe Lage und Verbindung zur Bundesautobahn und die bisher erfolgte Nutzungsentwicklung (u.a. 2 große Speditionsunternehmen) unterstreichen diese vorhandene Bedingung und Prägung. Die Erweiterung dieses Speditionsunternehmens verstärkt das Verkehrsaufkommen im Gewerbepark.

2.6.2 Ruhender Verkehr

Alle Eigentümer und Nutzer weisen ihren Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück nach. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jacobsdorf von 2006.

2.6.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgänger- und Radverkehr verläuft vorwiegend parallel zur Fahrbahn der Fahrstraßen im angrenzenden Gewerbepark. Über den westlichen Ringschluss Expo-Park und den weiterführenden Fahrweg in die Bahnhofssiedlung besteht eine Rad- und Fußläufige Anbindung an die Gemeinde Jacobsdorf.

2.6.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde Jacobsdorf verfügt über einen Eisenbahnhaltepunkt der Deutschen Bahn an der Strecke Berlin-Frankfurt (Oder). Im Übrigen werden die umliegenden Gemeinden über einen regionalen Busverkehr bedient.

Aufgrund der gegebenen Entfernung hat die Planung keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb.

2.7 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind am bestehenden Gewerbestandort der Firma Alblas insgesamt vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, Regenwasserableitung). Eine Verlängerung auf die nicht erschlossenen Erweiterungsflächen ist noch zu prüfen. Zuständig für die Erschließung sind die Versorgungsunternehmen.

Strom- und Gasversorgung

Die E.DIS AG betreibt ein 100 KV-Umspannwerk und eine 100 KV-Überlandleitung, über die die Stromversorgung des Gewerbeparks erfolgt.

Die Gasversorgung erfolgt im Bestand durch die EWE NETZ GmbH.

Wasserversorgung

die Wasserversorgung für die bestehenden Gewerbe wird über eine 800er Wasserdruckleitung südlich des Gewerbeparks gesichert, die fast parallel zur Autobahn verläuft.

Trinkwasser

Die Versorgung des Gewerbeparks erfolgt über eine Zuleitung DN150 bzw. DN200 aus Richtung Hauptstraße (L37). Die Zuleitung ist über den Abgang Jacobsdorf an die Fernleitungstrasse (2x DN500) vom Wasserwerk Briesen (Mark) zum Hochbehälter Rosengarten angebunden. Die Bereitstellung üblicher Entnahmemengen im Gewerbegebiet ist somit gesichert.

Eine vorhandene Trinkwasserfernleitung 2x DN500- teilweise im Schutzrohr DN800- verläuft südlich an der Grenze der bestehenden Gewerbestandorte und damit quert sie mittig den geplanten Geltungsbereich. Für die Anlagen sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrecht zu Gunsten der FWA mbH) im Grundbuch eingetragen. Die Anlagen werden aktuell und in Zukunft durch die FWA mbH betrieben und genutzt.

Die Dienstbarkeiten umfassen das Recht, das Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und die Erneuerung zu betreten oder zu nutzen. Im Bereich der Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Als sonstige Einwirkungen zählen unter anderem die Bepflanzung mit Bäumen sowie die Regulierung des Geländes.

Somit sind in diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche (ÖG) keine Baumpflanzungen zulässig. Der Schutzstreifen ist darüber hinaus weitestgehend von größerem Bewuchs freizuhalten. Die Anordnung von Solaranlagen innerhalb der Schutzstreifen nicht zulässig. Die vorhandene Zuwegung zur Fernleitungstrasse (Nr. 8) ist für den Betrieb dieser unumgänglich und ist im B-Plan diesbezüglich auszuweisen und freizuhalten. In den nördlichen Privatstraßen (FS339 und FS399) sind Leitungsrechte für die vorhandenen öffentlichen Trinkwasseranlagen der FWA mbH im B-Plan zu sichern. Sollten die Flächen GE 1 und GE 2 zusammen als ein Objekt veräußert oder genutzt werden, ist der Rück- oder Umbau der vorhandenen Trinkwasseranlagen mit der FWA mbH abzustimmen. Alternativ können die Anlagen privat weitergenutzt werden. Notwendige Kosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

Löschwasser

Die Löschwasserentnahme an den Hydrantenstandorten im angrenzenden Gewerbepark Odervorland ist in einem Umfang von $Q \geq 96 \text{ m}^3/\text{h}$ bei einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich.

Für den geplanten Geltungsbereich ist die Löschwasserversorgung bzw. die Einordnung und die Befüllung des geplanten Löschwasser-/Sprinklertanks noch zu prüfen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung im Gewerbepark Odervorland erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser-Netz wird durch die FWA mbH betreut. Die Kanalisation wird zu einem Pumpwerk im südwestlichen

Bereich des Gewerbeparks (Nr. 7) geführt. Die Schmutzwässer werden anschließend über eine Druckleitung in das Ortsnetz von Jacobsdorf gepumpt.

Weitere Grundstücke können bei üblichen Anschlusswerten an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden. Notwendige Kapazitäten sind am Pumpwerk vorhanden. Notwendige Anschlüsse sind bei der FWA mbH zu beantragen.

Baumpflanzungen

Für die Erstellung des B-Planes ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gern. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand von > 2,50 m möglich sind. Abstände unter 2,50 m sind nicht zulässig.

Regenwasserverbringung

Das bestehende Regenwassernetz des angrenzenden Gewerbeparks Odervorland wird durch die Gemeinde Jacobsdorf bzw. in privater Rechtsträgerschaft betrieben. Der ordnungsgemäße Zustand und die regelmäßige Unterhaltung ist durch die Gemeinde Jacobsdorf bzw. durch die privaten Rechtsträger sicherzustellen.

Für die Verbringung der anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken sind entsprechende Nachweise gegenüber der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Wasserrechtliche Erlaubnis) zu führen. Die Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist in jedem Fall nicht zulässig. Grundstücksanlagen sind grundsätzlich im Trennsystem anzulegen.

Die vorhandenen Regenwasseranlagen entstanden mit der Errichtung des Gewerbeparks Odervorland Mitte der 90-er Jahre. Anbindungen an ein bestehendes Regenwassernetz des Ortes sind nicht vorhanden. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch ein kombiniertes Mulden-/Rohr-Rigolen-System zur Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Überschusswassers in das vorhandene Grabensystem Goldenes Fließ. (Siehe auch Abschnitt 5.5 Technische Infrastruktur)

Quelle Trink-, Lösch-, Abwasser- und Regenwasser: FWA GmbH Frankfurt (Oder) gekürzt (Stellungnahmen zur frühen Beteiligung der TÖB zur 8. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Odervorland" Jacobsdorf)

Fernsprecheinrichtungen

Die für Jacobsdorf zuständige Deutsche Telekom AG wird auch weitere Erschließungsmaßnahmen betreuen und mit telekommunikativen Anlagen ausstatten.

Im B-Planbereich "Gewerbepark Odervorland" befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom vorwiegend in den öffentlichen Straßenbereichen, im Bereich des B-Planes "Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" voraussichtlich noch nicht.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen neu zu planenden Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Im Planbereich befinden sich voraussichtlich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH.

Öffentliche Abfallentsorgung

Zuständig ist die KWU-Entsorgung Beeskow. Sie sichert gegenwärtig die Öffentliche Abfallentsorgung für die bestehenden Gewerbebetriebe.

2.8 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Natur und Landschaft, Klima, Pflanzen und Tiere werden im Umweltbericht beschrieben.

Für den neuen Gewerbestandort werden vorwiegend mehr- oder weniger intensive Ackerflächen mit relativ niedriger Bodengüte in Anspruch genommen.

Seltene oder wertvolle Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Baugrunduntersuchung erfolgt im Rahmen der Beantragung von Baugenehmigungen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich ein Entwässerungsgraben. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eingriffsregelung (5 13 ff BNatSchG):

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Gesamtbilanzierung aller Eingriffe aufgestellt. Daraus wird hervorgehen, in welcher Art und Weise die vorhandenen und zu erwartenden Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Kompensationsfläche in- und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans werden dabei gesondert dargestellt. Es wird außerdem erkenntlich sein, welche Kompensationsflächen in öffentlichem und welche in privatem Besitz sind. Die Art und Weise der langfristigen Sicherung der Kompensationsmaßnahmen und -flächen wird nachgewiesen.

Der Umweltbericht wird weiterhin Aussagen und Maßnahmenvorschläge zur Kompensation der durch Neuausweisung von Gewerbeflächen überplanten Kompensationsflächen beinhalten.

Die Durchführung der Maßnahmen setzt deren rechtliche/vertragliche Sicherung der langfristigen und zweckgebundenen Flächennutzung und Maßnahmen Sicherung voraus.

Artenschutz f§ 44 BNatSchG) und Biotopschutz (§ 30 BNatSchG):

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wird das Vorkommen geschützter Tiere auf den zu beanspruchenden Flächen zu untersucht.

2.9 Altlasten

Auf der Fläche wurde und wird vorwiegend Ackerbau betrieben. Es wird angenommen, dass es hier zu keiner Kontamination des Bodens und Grundwassers gekommen ist.

Der Landkreis wurde im Verfahren zum angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland" Jacobsdorf zu Altlasten im Geltungsbereich angefragt. Die Altlastenfreiheit ist Voraussetzung für die Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken. Im bisherigen Beteiligungsverfahren gab es keine Aussagen zu bestehenden Altlasten im Geltungsbereich.

2.10 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich bzw. im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich sind keine sichtbaren Bau- und Kulturdenkmale vorhanden. Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Bauvorhaben nicht berührt.

Bodendenkmale:

Durch die Planung sind voraussichtlich weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen.

Werden bei geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehoerde-poststelle@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind.

Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)).

Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>).

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) abgefragt werden.

Für etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG)).

Kampfmittelbelastung:

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für die Baugrundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Immissionsschutz:

In der Umgebung befinden sich schutzwürdige Wohnnutzungen, deren Schutzanspruch dem eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht (Bahnhofsiedlung laut Flächennutzungsplan Wohnbaufläche, Abstand 500 m zum Standort Firma Alblas). Mit der Planung ist sicherzustellen, dass keine dem Schutzanspruch gegenüber unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Dies betrifft auch geplante schutzwürdige Nutzungen innerhalb des angrenzenden Gewerbeparks. Im Rahmen des Planverfahrens wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für die angrenzenden Wohnnutzungen / Sondernutzungen im Gewerbepark eingehalten werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemissionen der südlich angrenzenden Bundesautobahn 12, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnte. Anhand bisheriger Informationen des LfU wird ersichtlich, dass im südlichen Plangebiet die anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten werden. Auf den Erweiterungsflächen des Gewerbes werden schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen, weswegen die Festsetzung aktiver, städtebaulicher und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

Wasserwirtschaft:

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden (Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ Steinhöfel).

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Es sind keine stationären Einrichtungen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) berührt.

Leitungsbestand:

Im Geltungsbereich ist auch außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigender Leitungsbestand vorhanden (siehe Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung).

Fernwärmesatzung:

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Fernwärmesatzung.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Bestehende Planungen

Die Gemeinde Jacobsdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2016. Die Flächen des Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan entsprechend als Gewerbegebiet, Gärten und Flächen für die Landwirtschaft mit Vorschlägen zur Erstaufforstung eingetragen. Die 9.

Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Jacobsdorf erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan.

Weiterhin ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01 "Gewerbepark Odervorland" Jacobsdorf (rechtskräftig seit 01.06.2008) für den Geltungsbereich relevant:

Es wurde für den Gewerbestandort der Gebr. Alblas Holding B.V. (ehemals Baugebiet GE 11) eine Unterteilung in 2 Teilflächen durchgeführt, um die Zulässigkeit eines Hochregallagers auf der noch freien Teilfläche zu ermöglichen. Festsetzungen zur Grünordnung wurden nicht geändert.

Die ursprüngliche Festsetzung der Traufhöhe für das Gewerbegebiet GE 11 stand dem Bauvorhaben entgegen, aus diesem Grund erfolgte die 3. Planänderung mit einer Nutzungsabgrenzung und neuer Traufhöhe. Diese Festsetzungen wurden für die aus dem Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland" ausgegrenzten Flächen übernommen.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stellungnahmen der zuständigen Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) werden in die Begründung übernommen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Verfahren zum Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes für logistische Nutzungen zu schaffen, sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu sichern.

Zur Kompensation der Eingriffe werden im Rahmen des Umweltberichts Umweltbelange untersucht und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Regenentwässerung erfolgt eigenständig und getrennt vom bestehenden System des Gewerbeparks Odervorland.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Einordnung

Der Gewerbepark Odervorland, aus dem sich der Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest“ entwickelt, wird gegenwärtig im Rahmen seiner 8. Änderung städtebaulich weiterentwickelt. Die Festsetzungen für den auszugrenzenden Gewerbestandort der Firma Gebr. Alblas Holding B.V. werden in den Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest“ übernommen. Für die Erweiterungsfläche werden Festsetzungen getroffen, die die Entwicklung von Speditions- bzw. Logistikgewerbe ermöglichen.

5.2 Siedlungs- und Landschaftsraum

Detaillierte Informationen zum Siedlungs- und Landschaftsraum werden im weiteren Verfahren aus dem in Arbeit befindlichen Umweltbericht übernommen.

5.3 Bebauung und Nutzung

Aufgrund der guten verkehrstechnischen Anbindung wird der Schwerpunkt der Nutzung auf Lagerhaltung, Logistik und standortgünstigem Warenumschlag liegen. Dem bereits am Standort ansässige Unternehmen der Gebr. Alblas Holding B.V. soll die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung in einem modernen, zukunftsorientierten und kommunikativen Gewerbegebiet geboten werden.

Es sollen Lagerhallen mit einer Traufhöhe von maximal 18 m errichtet werden. Dabei wird von baulichen Anlagen ein Mindestabstand zur äußeren Fahrbahnkante der Autobahn von 40 m für Verkehrssicherheit, Lärmschutz, Erschütterungsschutz eingehalten.

Die nachhaltige Energieerzeugung und -versorgung soll durch Photovoltaik-Dach- und -Freiflächenanlagen sowie eine E-Ladetankstelle für LKW gesichert werden. Es wird angestrebt, die Photovoltaik-

Freiflächenanlagen zur Energieerzeugung auf den Ausgleichsflächen entlang der Autobahn A 12 unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen einzuordnen.

Zur Löschwasserversorgung und für eine Sprinklertankanlage zur Brand- und Havarie-Vorsorge für die Gewerbegebäude und die E-Tankstelle soll ein Löschwassertank eingeordnet werden.

Die aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Umweltbericht) erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen möglichst auf Flächen am Standort.

5.4 Verkehrserschließung

Äußere verkehrstechnische Erschließung

Für das Befahren des Standortes mit Lkw ist der Ausbau eines 75 m langen Abschnittes der Bahnhofstraße und eine Anbindung an den Gewerbeparkring erforderlich. Der Fahrzeugverkehr erfolgt ausschließlich über den Gewerbeparkring Expo-Park mit Anbindung an die Haupt- und Landesstraße L 37 und die Autobahn A12.

Durch den Bebauungsplan werden Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer nicht berührt. Bisher liegen für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen keine Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, vor.

Innere verkehrstechnische Erschließung

Die innere verkehrstechnische Erschließung bedient die Logistikhallen, die E-Tankstelle für Lkws und wird vorwiegend parallel zur Autobahn orientiert. Die Anbindung erfolgt an den auszubauenden Abschnitt der Bahnhofstraße.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem privaten Grundstück hergestellt (gemäß Stellplatzsatzung).

5.5 Technische Infrastruktur

Die bestehende Gewerbefläche der Gebr. Alblas Holding B.V. ist medienseitig erschlossen. Es besteht dafür gegenwärtig kein zusätzlicher Bedarf.

Die neue Gewerbefläche ist durch den Eigentümer gegenwärtig vorwiegend für Logistik (Lagerhallen) und Lkw-E-Tankstellen vorgesehen. Das bestehende Verwaltungsgebäude wird dafür mit genutzt. Daraus resultiert wenig Bedarf für die Ver- und Entsorgung der neuen Flächen.

Trinkwasser, Schmutzwasser

Die konkreten Anschlussbedingungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung von neuen Ansiedlungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Sonstige Medien

Sonstige Medien wie Telekommunikation und Elektro (Mittelspannung) liegen am Standort an.

Für die Deutsche Telekom AG werden die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Telekommunikationslinien und dem Telekommunikationsnetz im Geltungsbereich jederzeit durch die Gemeinde ermöglicht.

Niederschlagswasser - Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung erfolgt eigenständig und getrennt vom bestehenden System des Expo Parks.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll auf dem Gewerbegrundstück auf dem es anfällt oder auf den benachbarten Kompensationsflächen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Versorger in entsprechenden Anlagen zurückgehalten, verdunstet oder versickert werden. Grundlage ist die Niederschlagswasserentsorgungssatzung (NWS) - Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Jacobsdorf mit Beschluss vom 12.10.2017.

Für das Plangebiet wird die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung konkret nachgewiesen. Im Rahmen der Planung zum Entwurf wird eine Konzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt,

die Flächen für Abwasseranlagen bzw. Versickerungsflächen für geplante bzw. vorhandene Gebäude sowie Verkehrsflächen vorsieht. Bestandteil wird der Nachweis der Voraussetzungen, die Bemessung der Anlagen und die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sein. Diese Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in den Plan aufgenommen.

Bei der hohen GRZ von 0,8 ist davon auszugehen, dass unbefestigte Flächen für die Versickerung nicht ausreichend sind und über Anlagen versickert werden muss. Des Weiteren ist eine erlaubnisfreie Versickerung aufgrund der Herkunftsflächen (Gewerbegebiet) und für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche und Gebäude mit einer Grundfläche über 400 m² ausgeschlossen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird demnach erforderlich sein und ist im konkreten Verfahren zu prüfen.

Gewässer der II. Ordnung

Der Wasser- und Landschaftspflegeverband „Untere Spree“ Steinhöfel (WLV) ist gemäß den rechtlichen Vorgaben für die Unterhaltung von Anlagen und Gewässern der II. Ordnung zuständig. Damit ist der Verband nicht für „gewerbegebietsinterne Anlagen“ verantwortlich. Da hier die Abgrenzungen zu Anlagen und Gewässern der II. Ordnung problematisch werden könnte, ist der Verband bei den weiteren Planungen intensiv einzubinden, um spätere Zuständigkeiten in Einklang mit der zuständigen Wasserbehörde eindeutig zu regeln und spätere Streitpunkte auszuschließen.

Der WLV soll in die Planung der Niederschlagswasserverbringung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden.

Brandschutz - Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist ein Teilbereich der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke im Sinne von § 123 BauGB. Der Träger des örtlichen Brandschutzes hier dem Amt Odervorland hat gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG eine angemessene Löschwasserlöschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. (Pkt. 3.1 WBbgBKG). Für das Baugebiet ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 96 m³/h für eine Zeitdauer von mindestens 2 Stunden erforderlich.

Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Soweit unüberwindbaren Hindernissen vorhanden sind, ist nur ein reduzierter Löschbereich ansetzbar. Das heißt, in Berücksichtigung der Bauflächenausweisungen sind Art, Lage und Anzahl der Löschwasserentnahmestellen zu planen. Die Führung der Versorgungsleitung (Wasser) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festsetzbar.

Im Verfahren werden Aussagen zur Löschwasserversorgung vom Versorgungsunternehmen FWA mbH Frankfurt (Oder) getroffen.

Ein entsprechend bemessener Löschwasserbehälter/Sprinklertank wird an geeigneter Stelle mit gesichertem Zugang für die Feuerwehr eingeordnet.

Zufahrt für die Feuerwehr: Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt für die Eigentümer und Nutzer von baulichen Anlagen bzw. für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird durch die örtliche verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke bestimmt. Dies kann auf öffentlichen und / oder privaten Verkehrsflächen umgesetzt werden. Es gilt daher bei der Planung zu berücksichtigen, dass wirksame Löscharbeiten sowie Rettungsmaßnahmen ohne unnötigen Zeitverlust ermöglicht werden. Bauplanungsrechtlich genügt es in der Regel, wenn Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr (wie z.B. TSF-W oder LF 20) an die Baugrundstücke über öffentliche Straßen heranfahren können.

Der Standort ist an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen (Feuerwehzufahrt).

Im Rahmen einer privaten Verkehrsflächenplanung ist ferner die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen-WTB (Amtsblatt Brandenburg Nr.45 vom 08.November 2018) zu berücksichtigen.

Hiernach sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen - RStO 01) zu befestigen. Beim Ausbau der Verkehrsflächen sind die Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Eine Sackgassensituation muss vermieden werden, gegebenenfalls muss ein Wendehammer, ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden.

Öffentliche Abfallentsorgung

Zuständig für die **Abfallentsorgung** ist die KWU-Entsorgung Beeskow:

Gewerbebetriebe sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn als Gewerbegrundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen.

Der bestehende Anschluss des Gewerbegrundstückes an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS wird beibehalten. Es ist ausreichendes Behältervolumen vorzuhalten und zu nutzen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden, nicht verwertbaren Abfälle werden dem Landkreis Oder-Spree überlassen. Rechtsgrundlage ist die gültige Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oder-Spree (AES)', § 5 Absatz 1 Satz 2.

5.6 Immissionsschutz

Als Immissionsorte sind neben den nördlich gelegenen Wohnbebauungen der Bahnhofsiedlung auch die geplanten Sondergebiete SO1 und SO3 (Beherbergung) am östlichen Rand des Gewerbeparks Odervorland zu berücksichtigen.

Planung Gewerbegebiete

Grundlage für die Betrachtung zum Immissionsschutz der südwestlichen Erweiterung des Gewerbeparks Odervorland ist die schalltechnischen Untersuchung - Schallimmissionsprognose zum Vorhaben B-Plan „Gewerbepark Odervorland“ Gemeinde Jacobsdorf - 8. Änderung“ (AIC - Akustik und Ingenieur Consult, H.-J. Rabann, Lindenstraße 17, 15230 Frankfurt (Oder), 07.12.2022). In ihr wurden Obergrenzen für Schallemission und Maßnahmen für die einzelnen Gewerbegebiete im Gewerbepark Odervorland festgesetzt. Die Festsetzungen für den Standort der Firma Gebr. Alblas Holding B.V. werden auch für dessen südwestliche Erweiterung übernommen. (siehe Abschnitt 6.5 - Festsetzungen zum Immissionsschutz)

Grundsätzlich sind die Lärmimmissionsricht- und/oder Grenzwerte in der Nachbarschaft und/oder vor schutzbedürftiger Bebauung durch den Gewerbebetrieb einzuhalten.

Planung Sondergebiete Beherbergung / Photovoltaik

Für die Sonstigen Sondergebiete wurden Aussagen über das zulässige Störpotential sowie im Falle von schutzbedürftigen Nutzungen (SO1 und SO3 Beherbergung) Aussagen über den Schutzanspruch getroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 8. Änderung des BP „Gewerbepark Odervorland“ wird der Nachweis erbracht, dass der jeweilige Schutzanspruch eingehalten wird.

Auf den Flächen entlang der Autobahn A12 wird die Einordnung von PV-Freiflächenanlagen erwogen. Bei einer Photovoltaik-Freiflächenanlage handelt es sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht um eine nichtgenehmigungsbedürftige Anlage. Nach § 22 BImSchG muss der Betreiber solcher Anlagen diese so errichten und betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umweltbeeinträchtigungen verhindert werden. Durch die PV-Anlage entstehen Lichtimmissionen, die zu schädlichen Blendwirkungen führen können. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass die von der PV-Anlage ausgehenden Licht-Emissionen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft führen.

Zu den Auswirkungen durch Blendungen wird auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 verwiesen. Bei der Beurteilung sind Immissionsorte kritisch, wenn sie vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt sind.

Die Blendwirkung auf Kraftfahrer wird nicht vom Landesamt für Umwelt (LfU), sondern vom zuständigen Autobahnamt beurteilt. Das LfU und das Autobahnamt werden im Verfahren beteiligt.

5.7 Freiflächenplanung und Eingriffsregelung

Detaillierte Informationen zur Freiflächenplanung und Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren aus dem in Arbeit befindlichen Umweltbericht übernommen.

5.8 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Gewerbeflächen	73.621	96,80
2	Private Grünflächen (Gehölzinsel)	1.560	2,05
3	Öffentliche Verkehrsflächen	870	1,15
4	Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	76.051	100,00
5	Kompensationsflächen (gegenwärtig Ackerflächen)	37.088	-----

Die Bilanz ist als vorläufig zu betrachten, da der Umweltbericht noch in Arbeit ist.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 bis 6, 8 bis 10 sowie § 8 und 11 BauNVO)

Textfestsetzung a1): In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4 und GE5 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig (§ 8 (2) 2. BauNVO).

Begründung:

Ausschluss von störanfälligen Nutzungen in den Gebieten resultiert aus der Nichtvereinbarkeit dieser Nutzungen mit produzierendem und anlieferintensivem Gewerbe. Der Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in den Baugebieten betrifft nicht solche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsfunktionen, die dem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind. Ein zugeordnetes Bürogebäude ist bereits im Baugebiet GE 1 vorhanden.

Textfestsetzung a2): Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet GE1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) 1. BauNVO).

Begründung:

Die Beschränkung der o.g. Wohnungen auf das Baugebiet wird daraus abgeleitet, dass dort betriebsbezogene Unterkünfte zur Übernachtung von Bereitschaftspersonen, zu denen auch das im Einsatz befindliche Fahrpersonal von Speditionen gehört, zulässig und bereits vorhanden sind.

Textfestsetzung a3): In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4 und GE5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig (§ 8 (3) 1. BauNVO).

Begründung:

Es besteht keine Vereinbarkeit dieser Nutzungen mit anlieferintensivem Gewerbe und der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A12.

Textfestsetzung a4): In allen Gewerbegebieten GE sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 8 (3) 2. und 3. BauNVO).

Begründung:

Es besteht keine Vereinbarkeit dieser Nutzungen mit produzierendem und anlieferintensivem Gewerbe. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke in allen Baugebieten des Gewerbeparks entspricht dem gemeindlichen Interesse, das Flächenpotential einer arbeitsplatzorientierten gewerblichen Nutzung zuzuführen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Traufhöhe bestimmt.

Gemäß § 17 BauNVO gilt in Gewerbegebieten (GE) generell die GRZ 0,8 als Orientierungswert.

Gemäß § 17 (2) können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. ..."

Planfestsetzung: TH - Traufhöhen von baulichen Anlagen werden als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Im bestehenden Gewerbegebiet GE1 ist eine maximale Traufhöhe von 8,40 m vorgesehen. Diese Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland“ übernommen.

Planfestsetzung: Abweichend davon wird für die Gewerbegebiete GE2 bis GE5 die zulässige Traufhöhe auf 18 m über entsprechende Bezugshöhenpunkte des vorhandenen oder geplanten Geländes festgesetzt.

Begründung:

In den Baufeldern GE2 bis GE5 sollen Hochregallager eingeordnet werden. Für diese wird eine Firsthöhe von ca. 18,00 m über OK Gelände baulich notwendig. Auf der freien Baufläche des Baugebietes GE2 (Firma Alblas) soll als Grenzbebauung unmittelbar anschließend an ein bestehendes Lagergebäude ein Hochregallager errichtet werden. Die ursprüngliche Festsetzung der Traufhöhe für das Gewerbegebiet (im Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland“ ehemals als GE 11 bezeichnet) stand dem Bauvorhaben entgegen. Aus diesem Grund erfolgte die 3. Planänderung mit einer Nutzungsabgrenzung und neuer Traufhöhe von 18,00 m (3. Änderung, rechtskräftig seit 01.06.2008). Diese Festsetzung wird ebenfalls in diesen Bebauungsplan übernommen).

Für die südlich entlang der Autobahn angrenzenden Gewerbeflächen GE3 bis GE 5 wird für die Lagerhallen mit Hochregalen ebenfalls eine Traufhöhe von 18,00 m erforderlich.

6.3 Bauweise, Baugrenze und Einfriedungen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Textfestsetzung c) und Planfestsetzung abweichende Bauweise:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50 m zulässig sind.

Begründung:

Die abweichende Bauweise in allen Gebieten entspricht einer Gewerbebebauung mit vorwiegend Hallenbauten.

6.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs.6 BbgStrG)

Textfestsetzung d): Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist das Amt Odervorland. Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

Begründung:

Ein kurzer Abschnitt der südlichen verlängerten Bahnhofstraße muss für die Erschließung des Gewerbestandortes für die Befahrung und sowie Ein- und Ausfahrt mit Lkw ausgebaut werden.

Zeichnerische Festsetzung:

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Kennzeichnung A und B ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen und Zweckverbände zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Begründung: Bei der Nutzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind Einschränkungen zu beachten. Diese Flächen sind nicht überbaubar. Teilweise bestehen Einschränkungen in der Bepflanzung und Schutzabstände sind einzuhalten.

Bei betroffenen privaten Flächen sind Vereinbarungen und Regelungen zur rechtlichen Sicherung zwischen dem privaten Eigentümer und dem Träger zu treffen.

6.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO)

Textfestsetzung e1): zum Lärmimmissionsschutz

Im Geltungsbereich sind auf gewerblich genutzten Teilflächen nur Anlagen und gewerbliche Betriebe zulässig, deren Schallemission die folgenden Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder zur Tag- (06 - 22 Uhr) noch zur Nachtzeit (22 - 06 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (Werte in dB(A)/m²)

Gewerbefläche	Lärm - Emissionskontingent LEK in dB(A)/m ²	
	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)
GE01	65	59
GE02	65	58
GE03	65	58
GE04	65	58
GE05	65	58

Anmerkung LEK entspricht IFSP - Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L_{wa} in dB(A)/m²

Begründung:

Das Einbeziehen von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm in Festsetzungen zur Bebauungsplanung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich. Konkrete Maßnahmen zur Gewährleistung des Schutzanspruches vor Lärmimmissionen aus Gewerbebetrieb im Plangebiet im benachbarten Wohnbereich „Bahnhofssiedlung“ in der Gemeinde Jacobsdorf (Kleinsiedlungsgebiet WS, §2 BauNVO) werden auf Grundlage der Ergebnisse der hinsichtlich gewerblicher Lärmimmissionen durchgeführten schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Ein Gewerbebetrieb im Plangebiet zur Nachtzeit ist nur mit einer Begrenzung der von den Gewerbeflächen GE1 bis GE5 ausgehenden Geräuschemissionen möglich. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass mit Gewerbebetrieb im Plangebiet zur Nachtzeit (22-06 Uhr) auch dem lärmimmissionschutzrechtlichen Schutzanspruch im Wohnbereich „Bahnhofssiedlung“ zur Nachtzeit ausreichend entsprochen werden kann.

Festlegungen für den Gewerbebetrieb zur Tagzeit sind nicht erforderlich. Zur Tagzeit kann im Plangebiet ein zeitlicher und auch hinsichtlich damit verbundener Geräuschemissionen uneingeschränkter Gewerbebetrieb stattfinden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer klassischen Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes zu den benachbarten Flächen mit Wohnnutzungen werden gemäß der oben empfohlenen Festlegung nicht erforderlich.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Textfestsetzung e2): zum baulichen Schallschutz

In den in der textlichen Festsetzung a2) benannten Gebieten müssen die Gebäude mit Wohnfunktion für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Gebäude mit der Nutzung als Beherbergungsstätten einen baulichen Schallschutz für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dach) von mindestens nachfolgenden resultierenden Schalldämm-Maßen aufzuweisen:

Gebäude mit Wohnfunktion auf Gewerbefläche GE1:

$R_{w,res} \geq 45 \text{ dB(A)}$

Begründung:

Besonders für Wohnräume im Bereich der Verkehrslärmeinwirkungen aus Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen (BAB 12, L37) sind bauliche Vorkehrungen an den Gebäudeaußenbauteilen für den Schallschutz zu treffen. Diese Maßnahmen sollen Sicherheit für die Wohn- und Beherbergungsfunktionen im Baufeld GE1 vor den Verkehrslärmbelastungen bieten.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (AIC) wurde für die betroffenen Standorte der betroffenen Gebäude des Gewerbeparks der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und das Erfordernis von Festsetzungen abgeleitet. In Abhängigkeit des Abstandes der Gebäudefassaden zu den Achsen der jeweilig maßgeblichen Verkehrswege wurden aus diesen Werten der konkrete Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile berechnet. Davon ausgehend können in Abhängigkeit von dem Verhältnis der Außenfläche zur Grundfläche eines zu schützenden Raumes und dem Fensterflächenanteil in der jeweils betroffenen Außenwand die erforderlichen Schalldämm-Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung (Baugenehmigungsverfahren) eindeutig bestimmt werden.

Für die Kombination Außenwand mit Fenster (Fassade) von schutzbedürftigen Räumen bedeutet das in Abhängigkeit des prozentualen Anteils an Fensterfläche von z.B. bis 40% ein zu realisierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,AW} \geq 45 \text{ dB}$ für den i. d. R. massiv ausgeführten Wandanteil und ein zu gewährleistendes Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,Fe} \geq 35 \text{ dB}$ für das auszuwählende Fenster (Fenster der Schallschutzklasse SK3). Eine Übersicht zur Klassifizierung von Fenstern in Schallschutzklassen gibt die unten folgende Tabelle:

Tabelle: Fenster - Schallschutzklassen und Schalldämm-Maße

Schallschutzklasse (SK)	Schalldämm-Maß R'_{w} am Bau in Dezibel (dB)	bew. Schalldämm-Maß R_w im Prüfstand in Dezibel (dB)
SK 0	$\leq 24 \text{ dB}$	
SK 1	25-29 dB	$\geq 27 \text{ dB}$
SK 2	30-34 dB	$\geq 32 \text{ dB}$
SK 3	35-39 dB	$\geq 37 \text{ dB}$
SK 4	40-44 dB	$\geq 47 \text{ dB}$
SK 5	45-49 dB	$\geq 47 \text{ dB}$
SK 6	$> 50 \text{ dB}$	$\geq 52 \text{ dB}$

Die sich an die bauliche Ausführung von Umfassungsbauteilen für Wohnungen und Beherbergungsstätten als erforderlich ergebenden Anforderungen sind als erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass die bauliche Ausführung der Beherbergungsstätten nach dem (baulichen) Stand der Technik erfolgt und damit auch die o.g. erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz als realisierbar angesehen werden können.

6.6 Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung

(§9 Abs. 1 Nr.15, 20, 25a und 25b BauGB)

Textliche und zeichnerische Festsetzungen der Grünordnungsplanung basieren auf dem Umweltbericht (in Arbeit) und werden nach der frühen Beteiligung in den Entwurf der Planzeichnung und die Begründung übernommen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt (Oder)).

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der BbgBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im B-Plan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen und Einfriedungen für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Planfestsetzung: *im gesamten Geltungsbereich sind die Dachformen FD - Flachdach und SHD - Sheddach zulässig.*

Begründung:

Mit der Einschränkung auf Flach- und Sheddächer wird gewährleistet, dass vor allem bei der Errichtung der Hochregallager die Gesamthöhe der Gebäude die festgesetzte Traufhöhe nicht wesentlich überschreitet. Damit wird die Fernwirkung der hohen Gebäude nicht noch mehr verstärkt. Diese Dachformen sind in jedem Fall auch für Photovoltaik-Dachflächenanlagen geeignet.

Textfestsetzung g): *Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Schweißgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m und / oder als Pflanzung von heimischen Hecken oder Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von 2,50 m zulässig.*

Begründung:

Noch zu erstellen (Abstimmung mit Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt (Oder))

6.8 Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Textfestsetzung h): *Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, soll dieses Niederschlagswasser auf dem Gewerbegrundstück oder auf den benachbarten Kompensationsflächen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Versorger in entsprechenden Anlagen zurückgehalten, verdunstet und zeitverzögert versickert werden.*

Genaue Lösung und Formulierung sind gemäß Entwässerungskonzept in der Entwurfsplanung noch zu klären.

Begründung:

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden“.

Ein Entwässerungskonzept wird parallel zum Entwurf erarbeitet.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BbgDSchG)

Angaben zu vorhandenen Bodendenkmalen sind bisher nicht bekannt.

Am Standort befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Es ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich in Arbeit (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt (Oder)) und wird mit dem Entwurf vorliegen.

Mögliche Verträge und Vereinbarungen zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) werden der unteren Naturschutzbehörde als Nachweis vorgelegt. Sollten diese nicht abgeschlossen werden können, werden A+E Maßnahmen durch die Gemeinde umgesetzt. Für die Baumaßnahmen sind die einzuhaltenden Fristen aus dem Umweltbericht zu beachten.

8. Voraussichtlichen Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Planes wird ein bestehendes Gewerbegebiet weiterentwickelt und damit ein Beitrag zur Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen im Amt Odervorland geleistet. Darüber hinaus wird die Nutzung Erneuerbarer Energien vorangetrieben und es werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die Planung wirkt sich durch Synergieeffekte positiv auf die nutzungsseitige Inanspruchnahme und die Vermarktungsfähigkeit des Gewerbeparks Odervorland und damit auf die Schaffung von Arbeitsplätzen aus.

Die Belastung für die angrenzenden Siedlungsbereiche aus dem Gewerbeverkehr über die Haupt- und Landesstraße ändert sich nicht wesentlich. Für die Verkehrserschließung sowie sonstige Erfordernisse des Gewerbegebietes entstehen keine wesentlichen zusätzlichen Anforderungen an den Gewerbepark Odervorland.

Immissionskonflikte, die durch Überplanung störepfindlicher Gebiete entlang von stark befahrenen Straßen entstehen, sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu bewältigen (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplan Land Brandenburg, Kap. B 24.1). Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Rahmen der Planung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbepark Odervorland mittels einer schalltechnischen Untersuchung (s.o. Verkehrslärm) geklärt. Bezüglich Gewerbelärm sind passive Schallschutzmaßnahmen unzulässig.

Es gibt voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter (Untersuchung im Umweltbericht steht noch aus).

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung voraussichtlich nicht berührt (Beteiligung erfolgt zum Vorentwurf).

9. Umsetzung der Planung

Die Planungskosten und alle mit der Durchführung der Planänderungen im Zusammenhang stehenden Kosten trägt der Vorhabenträger Gebr. Alblas Holding B.V. Die Erschließung, die Entwicklung des Gewerbebestandes und die Kompensationsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger finanziert und entsprechend der Planvorgaben verwirklicht.

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren ist eine weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Planung.

Mit dem Satzungsbeschluss zum B-Plan wird Planungsrecht geschaffen. Danach können Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und es kann Baurecht für Einzelvorhaben geschaffen werden.

Im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei dem Vorhaben die festgesetzten Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 einzuhalten und die Gebäude mit Wohnfunktion für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Gebäude mit der Nutzung als Beherbergungsstätten mit einem baulichen Schallschutz für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dach) mit den festgesetzten Schalldämm-Maßen zu realisieren.

Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Umweltbericht.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft - Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr.15])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15] S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 37] S.3)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jacobsdorf vom Juli 1999 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.04.2000 zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jacobsdorf vom Mai 2016, bekannt gemacht am 01.08.2016.
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung (NWS) - Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser der Gemeinde Jacobsdorf mit Beschluss vom 12.10.2017

Quellen:

- Ursprungsfassungen B-Plan „Gewerbepark Odervorland“ von 1992 und 7. Änderungen
- Entwurf der 8. Änderung B-Plan „Gewerbepark Odervorland“ von 2025