



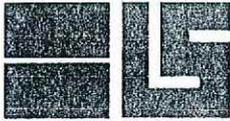
## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland"  
mit integriertem Grünordnungsplan,  
Jacobsdorf Kreis Fürstenwalde

15. März 1992

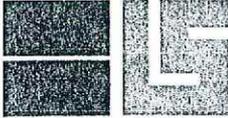
SUTER + SUTER GMBH  
Schillerstraße 4  
W-7850 Lörrach

Tel.: 07621/8141  
Fax: 07621/86825



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Lage, Geologie, Wasserführung
4. Anlaß für die Aufstellung des vorgezogenen Bebauungsplanes
5. Städtebauliche Aspekte, planerische Absichten
6. Art und Maß der Nutzung
7. Verkehrserschließung
  - 7.1 Individualverkehr
  - 7.2 Ruhender Verkehr
  - 7.3 Fußgänger- und Radverkehr
  - 7.4 Öffentlicher Nahverkehr
8. Versorgung
  - 8.1 Strom- und Gasversorgung
  - 8.2 Wasserversorgung
  - 8.3 Abwasserbeseitigung
  - 8.4 Fernsprecheinrichtungen
9. Flächenbilanz
10. Integrierter Grünordnungsplan
  - 10.1 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, Siedlungs- und Mikroklimas
  - 10.2 Altlasten
11. Pflege der öffentlichen Grünflächen
  - 11.1 Pflanzmaßnahmen
  - 11.2 Festsetzungen gemäß §§ 10 und 12 der Brandenburgischen Bauordnung und § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG)



- 12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
gemäß Grünordnungsplan
- 12.1 Datenerfassung für die Eingriffs- und  
Ausgleichsbilanzierung
- 12.2 Ermittlung der Wertflächen (Biotoptypenpotential)  
vor dem Eingriff
- 12.3 Ermittlung der Wertflächen (Biotoptypenpotential)  
nach dem geplanten Eingriff
- 12.4 Resümee
  
- 13. Geschätzte Arbeitsplätze (AP)
- 13.1 Direkte Arbeitsplätze
- 13.2 Indirekte Arbeitsplätze
  
- 14. Be- und Entwässerungsbedarfe
- 14.1 Wasserbedarf
- 14.2 Abwasser
  
- 15. Strombedarf
  
- 16. Gasbedarf



## 1. Rechtsgrundlagen

Für das von den Gemeinden Jacobsdorf, Pillgram und Biegen angestrebte Bebauungsplanverfahren werden die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, Rechtsgrundlage seit dem 02. Oktober 1990, und den hierzu ergangenen Rechtsverordnungen zugrunde gelegt sowie die 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im bestätigten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.03.1991 und unter Beachtung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nordwestlich der Anschlußstelle "Müllrose" an der Autobahn BAB 12 gelegen. Dieser Gewerbestandort ist in Form eines Masterplanes dem Landkreis Fürstenwalde im September und November 1991 vorgestellt und in der vorliegenden Größenordnung akzeptiert worden.

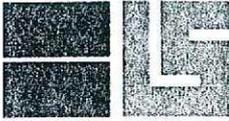
Gemäß § 4 (3) BauZVO hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis Fürstenwalde im Februar 1991 die allgemeinen Planungsabsichten der Landesplanungsbehörde, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, mitgeteilt.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet für den Gewerbepark bindet sich auf der Gemarkung Jacobsdorf und ist umgrenzt:

- Norden durch die geteilten Flurstücke Nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27/1, 28/1, 29/1, 30, 33/3, 34, 37, 38, 39/2, 40/2, 41 und 47
- Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße bzw. der östlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 47 und 34
- Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Autobahn (BAB 12) bzw. der südlichen Flurgrenzen Nr. 34, 35, 36, 37, 99/3, 99/2, 99/1 und 11
- Westen durch die östliche Wegbegrenzungslinie, Flurstück 31 sowie des geteilten Flurstückes 11.

Das Bebauungsplangebiet hat auf Jacobsdorfer Gemarkung eine Gesamtfläche von 35,0 ha.



### 3. Lage, Geologie, Wasserführung

Das Projektgrundstück "Gewerbepark Odervorland" befindet sich im Landkreis Fürstenwalde auf der Gemarkung der Gemeinde Jacobsdorf. Es ist nördlich der BAB 12 Berlin - Frankfurt/Oder (- Warschau) in Höhe der Anschlußstelle "Müllrose" gelegen. Die Entfernung zur Stadtgrenze von Frankfurt/Oder beträgt von hier aus etwa 8 km, nach Fürstenwalde ca. 20 km.

Die Lage ist prädestiniert zur Ansiedlung beschäftigungsintensiver Unternehmen.

Ortsgebundene Firmen sowie solche aus der nahen Umgebung haben damit die Möglichkeit, sich in einem modernen, zukunftsorientierten und kommunikativen Gewerbegebiet niederzulassen. Verbunden mit der Niederlassung überregionaler, nationaler bzw. internationaler Unternehmungen, vor allem im Hinblick auf standortgünstigen Warenumsatz, wird ein hochinteressanter Branchenmix entstehen.

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).

#### a) Hochfläche

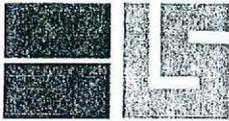
Unter gering mächtigen Decksanden und Oberboden (d.h. schwach schluffigen Feinsanden) folgt Geschiebelehm/-mergel (sandiger Schluff/Ton) mit eingelagerten Sandlinsen (feinsandigen Grob- und Mittelsanden) unterschiedlicher Mächtigkeit und flächenhafter Ausdehnung. Charakteristisch sind die Aufschlüsse S 1, S 3, S 4.

#### b) Talgebiet

Unter Oberboden folgen schwach grobsandige Mittel- und Feinsande bis zur Endteufe von 3,0 m u. Ansatzpunkt. Charakteristisch ist der Aufschluß S 2.

Im Bereich v.g. Senken ist mit Abschlämmassen (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.

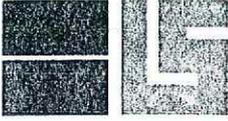


c) **Wasserführung**

Prinzipiell kann 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 (siehe S 1) und/oder als Staunässe (oberes Grundwasser) auftritt.

Dagegen wird sich im Bereich des Urstromtales ein freier Grundwasserspiegel einstellen (siehe S 2).

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

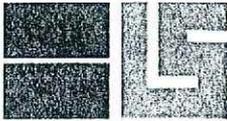


(Lageplan)



- 7 -

(Sondierprofile S1 - S4)



#### 4. Anlaß für die Aufstellung des vorgezogenen Bebauungsplanes

Ziel des Projektes ist die Anhebung der Wirtschaftskraft innerhalb der Region, besonders der angrenzenden Gemeinden, durch umfangreiche und gezielte Ansiedlungsstrategie von Gewerbe- und Handelsbetrieben. Infolgedessen kann eine erhebliche Anzahl von neuen Arbeitsplätzen für die Gemeinden Jacobsdorf, Pillgram und Biegen geschaffen werden.

Für den Handel ist festzustellen, daß nur ein Zentrum mit großem Eigengewicht und ausgesprochen starken Magnetbetrieben auch mittel- und langfristige Überlebenschancen hat. Die hervorragende Anbindung des Grundstücks an das überregionale Verkehrsnetz macht es zu einem attraktiven Standort insbesondere für logistische Industrie (Transport und Lagerung) sowie Betriebe, die Halbzeuge weiterverarbeiten und vertreiben.

Deshalb soll der Bebauungsplan als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangt haben wird.

#### 5. Städtebauliche Aspekte, planerische Absichten

##### - die Projektphilosophie

Die Gestaltung von Industriegebieten hat seit langem nicht mehr so viel Wertschätzung erfahren wie zur Zeit. Es ist die oben benannte gemeinsame Trägerschaft, die einen "Gewerbepark" von einem schlichten "Gewerbegebiet" unterscheidet.

Ziel der langfristig angelegten Gewerbeparkplanung ist das hohe Maß an gestalterischer, räumlicher, wirtschaftlicher sowie ökologischer Qualität. Durch eine größtmögliche Verdichtung entstehen großzügige Freiflächen innerhalb der Gebiete, die nach außen als Einheit der Landschaft gegenüber treten. Gleichwohl läßt das Ordnungsprinzip Freiheit bei der Parzellierung und Weiterentwicklung zu.

Da die gesamte Fläche im Besitz der Trägergesellschaft ist, kann das Einzelgrundstück in Größe und Abmessung auf die Bedürfnisse des jeweiligen Betriebes zugeschnitten werden.

Der Gewerbepark ist zur freien Landschaft in westlicher und nördlicher Richtung höhenmäßig reduziert und durch eine Pufferzone z.B. in Form einer Streuobstwiese bzw. Sukzessionsfläche mit Feldgehölzen abgeschirmt.



- Die Projektidee

Bänder

Parallel zur Autobahn wird das gesamte Gebiet durch ein System verschieden breiter Bänder gegliedert. Innerhalb der Bänder sind ähnliche Funktionen einander zugeordnet, so daß qualitativ anspruchsvolle Zwischenzonen entstehen können. Die Aneinanderreihung der Gewerbeeinheiten ergibt eine hohe Grundstücksausnutzung und realistische Etappierungsmöglichkeiten, wobei die Baustellen ohne Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe jeweils von außen über das Ringsystem erreichbar sind.

Die gemeinsame Planung garantiert eine Einheitlichkeit in der Architektursprache und Materialwahl. Dabei können die Bauten flexibel den sich ändernden Nutzungsansprüchen angepaßt und in das grobmaschige Bandgerüst integriert werden. Diese Struktur erleichtert die Orientierung und die Erschließung der Einzelgrundstücke. Das Bebauungskonzept wird so gleichzeitig zu einem Verkaufskonzept.

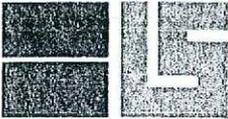
- Funktion des Sonder- und Gewerbegebietes

Bei der Entwicklung des Sondergebietes sollen schwerpunktmäßig zwei unterschiedliche Nutzungssektoren berücksichtigt werden:

Schaffung eines SB-Marktes "Odervorland" mit einer Größe von 1.200 qm Nettoverkaufsfläche und einem Baumarkt bis 5.000 qm Nettoverkaufsfläche, Errichtung einer Tankstelle mit Serviceeinrichtungen.

Errichtung eines 2- bis 3-geschossigen Hotels mit etwa 150 Betten im nordöstlichen durch Grünflächen abgetrennten Grundstücksbereich. Für Kraft-, Radfahrer und Fußgänger entsteht zwischen Sonder- und Gewerbegebiet eine stark begrünte Pufferzone. Das Hotel ist der Gemeinde Jacobsdorf in der attraktiven Randzone eindeutig zugeordnet.

Die Zufahrt zum Sondergebiet ist übersichtlich und begünstigt eine schnelle Orientierung der Besucher. Durch die weitgehende Verdichtung des Gewerbegebietes werden möglichst kurze, attraktive Wegeverbindungen geschaffen.



## 6. Art und Maß der Nutzung

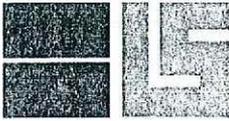
Das Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan gemäß § 8 (1) BauNVO für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, und das Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit den Zweckbestimmungen Hotel, Tankstelle, SB-Markt und Baumarkt festgesetzt.

Zwischen den Achsen F-H sind Traufhöhen bis 8,40 m bzw. zwischen den Achsen B-F von 7,20 bis 11,20 m festgesetzt. Von der südlichen Baugrenze an in 40 m Tiefe ist eine Traufhöhe von 7,50 bis 11,20 m verbindlich. Die übrigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen SB-Markt sind mit einer Traufhöhe bis 8,40 m und der Baumarkt bis 11,20 m festgesetzt.

Mit dieser Höhenstaffelung soll zum einen eine mehr horizontal betonte Gebäudewand zur Autobahn, zum anderen ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft im Zusammenwirken mit einer Randbegrünung geschaffen werden. Die Grundflächenzahl der Gewerbegebiete ist ebenfalls für alle Teilgebiete mit GRZ 0,8 festgesetzt, damit ein noch nicht überbaubarer Teil der privaten Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden kann.

Die Gewerbegebiete sind durch eine Allee für Fußgänger und Radfahrer von Nordost nach Südwest diagonal untergliedert. Eine nordsüdlich orientierte öffentliche Grünfläche schafft eine Pufferzone (Achsen 15, 16) zwischen dem Sondergebiet im östlichen und dem Gewerbegebiet im westlichen Plangebiet.

Sämtliche Sondergebietsflächen sind mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.



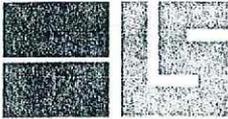
## 7. Verkehrserschließung

### 7.1 Individualverkehr

Der Gewerbepark Odervorland ist über die Einbahnstraße vor dem Hotel von der Hauptstraße direkt für den PKW-Verkehr anfahrbar. Das gesamte Areal wird ringförmig erschlossen über zweispurige Straßen mit LKW-Haltebuchten und separaten Rad- und Fußwegen.

Der Verkehr erhält außerdem eine direkte Zufahrt von der Hauptstraße über die Alleestraße.

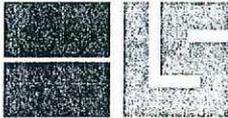
In 250 m Entfernung liegt der Autobahnanschluß Müllrose mit der BAB 12, das heißt, der Gewerbepark Odervorland ist hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.



## 7.2 Ruhender Verkehr

Alle künftigen Anlieger müssen ihren Stellplatzbedarf auf eigenem Grundstück nachweisen. Im öffentlichen Straßenraum sind lediglich Parkbuchten für LKW's und PKW's eingerichtet, die kurzzeitig diesen Parkraum nutzen können.

Zumal das Land Brandenburg noch keine Stellplatzsatzung erlassen hat, empfehlen wir die Richtwerte für den Stellplatzbedarf aus der Hessischen Stellplatzsatzung gemäß § 67 für Stellplätze und Garagen:

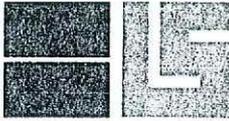


		v.H. für Besucher
- Gewerbliche Anlagen		
- Handwerks- und sonst. Gewerbebetriebe	1 Stpl. je 50-70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>1)</sup>	10 - 30
- Lagerräume, Lager- plätze, Ausstellungs- und Verkaufsräume	1 Stpl. je 80-100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	-
- Kraftfahrzeugwerk- stätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
- Gaststätten- und Be- herbergungsbetriebe		
- Gaststätten von ört- licher Bedeutung	1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze	75
- Hotels, Pensionen und andere Beherbergungs- betriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag gem. Gast- stätten	75
- Büros- und Verwaltungs- gebäude		
- Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m <sup>2</sup> Nutzfläche	20

Ein öffentlich zugängiger Parkplatz für Kunden des Fach- und Baumarktes ist mit etwa 250 Stellplätzen vorgesehen.

---

1) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu be-  
rechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum  
tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten  
zugrunde zu legen.



### 7.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgänger- und Radverkehr wird vorwiegend parallel zur Fahrbahn der Fahrstraßen abgewickelt. Nur in der diagonal dargestellten Allee wird der Fußgänger und Radfahrer separat vom Individualverkehr geführt.

### 7.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde Jacobsdorf verfügt über einen Eisenbahnhaltepunkt der Deutschen Reichsbahn an der Strecke Berlin - Frankfurt/Oder. Im übrigen werden die umliegenden Gemeinden über einen regionalen Busverkehr bedient. Die Fahrpläne der Buslinien zeigen eine schwache Frequenz der Bedienungshäufigkeit. Jedoch hofft man, daß aufgrund des geplanten Gewerbeplans Odervorland auch die Andienungshäufigkeit aus den Umlandgemeinden verbessert werden kann.

## 8. Versorgung

### 8.1 Strom- und Gasversorgung

Die Oder-Spree Energieversorgungsaktiengesellschaft (OSEAG) beschreibt in ihrer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan am 26.06.1991 ein 100 KV-Umspannwerk, über das die Stromversorgung des geplanten Gewerbeplans erfolgen soll.

Für die Anbindung der 100 KV-Überlandleitung werden noch 3 Varianten untersucht. Bei Variante 1 und 2 erfolgt die Anbindung an einen Mast nördlich von Jacobsdorf mit Trassenführung östlich des Ortes nach Süden, in Variante 3 nördlich von Pilgram mit Trassenführung entlang der Eisenbahn.

Die Gasversorgung durch die OSEAG ist für 1993 zugesagt.

### 8.2 Wasserversorgung

Südlich des Gewerbeplans verläuft fast parallel zur Autobahn eine 800er Wasserdruckleitung, die im Rahmen der Erschließungsplanung noch in bestimmten Teilstücken um den künftigen Gewerbeplan herum verlegt werden muß.

Das heißt, daß die Wasserversorgung über diese Wasserdruckleitung für den Gewerbeplan gesichert werden kann.



### 8.3 Abwasserbeseitigung

Über eine noch zu verlegende 350er bzw. 400er 7,2 km lange Druckleitung ist das Abwasser in den 6 km langen Medienring und schließlich in die Kläranlage von Frankfurt/Oder abzuleiten. Die Kläranlage soll auf ca. 200.000 Einwohnergleichwerte ausgebaut werden. In der Übergangslösung kann das Abwasser des Gewerbeparks in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.

Für die Abwasserbeseitigung ist ein Trennsystem von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Das Regenwasser soll soweit wie möglich natürlich im Boden versickern.

### 8.4 Fernsprecheinrichtungen

Das für Jacobsdorf zuständige Fernmeldeamt wird auch diese Erschließungsmaßnahme betreuen und mit telekommunikativen Anlagen ausstatten.

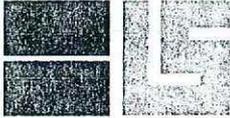
### 9. Flächenbilanz 1)

	ha	v.H.
- Gewerbegebiete	21,8	62,3
- Sondergebiete	5,8	16,6
- öffentliche Grünflächen	2,0	5,7
- Verkehrsflächen	5,4	15,4
	<u>35,0</u>	<u>100,0</u>

Mit etwa 62,3 Prozent nimmt das Gewerbegebiet den größten Anteil ein, gefolgt von den öffentlichen Grünflächen mit 5,7 Prozent. Das Sondergebiet deckt etwa 16,6 Prozent des Gewerbeparks ab. Das heißt, etwa 79 Prozent der Fläche des Gewerbeparks kann an potentielle Gewerbetreibende verkauft bzw. verpachtet werden.

---

1) Diese Flächenbilanz basiert auf dem im Maßstab 1:2.500 übergebenen Grundplan; für das weitere Verfahren sind genaue Katasterpläne zu beschaffen.



10. Integrierter Grünordnungsplan

16.1 Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, Siedlungs- und Mikroklimas

Die beabsichtigte Neuausweisung dieses Gewerbegebietes bereitet durch Versiegelung von Flächen einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Deshalb soll sparsam mit der Flächenversiegelung und der künftigen Überbauung umgegangen werden.

Durch die Erschließung des Gewerbeparks für neue Gewerbebetriebe werden vorwiegend Ackerflächen mit relativ niedriger Bodengüte in Anspruch genommen.

Der Ausgleich des durch diese Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft soll weitgehend durch einheimische Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen werden.

Damit sollen gleichermaßen nicht versiegelte private Flächen gärtnerisch gestaltet werden, eine erhöhte Staubbindung erreicht sowie die Kaltluftströme aus den benachbarten Feldfluren im Zuge der bepflanzten Straßen- und Wegeverbindungen erhalten werden.

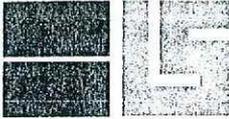
10.2 Altlasten

Soweit bekannt, ist hier vorwiegend Ackerbau betrieben worden. Deshalb kann davon ausgegangen werden, daß es hier zu keiner Kontamination des Bodens und Grundwassers gekommen ist.

11. Pflege der öffentlichen Grünflächen

Der Pflegestandard der neu anzulegenden Grünflächen ist gemäß Grünordnungsplan den zugeordneten Funktionen anzupassen.

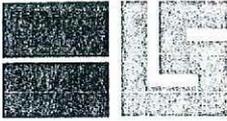
Auf Herbizitanwendung ist grundsätzlich zu verzichten.



## 11.1 Pflanzmaßnahmen

Für alle vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen sollten standortgerechte Arten bevorzugt werden. Für die Pflanzungen von Bäumen im Straßenraum sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Mindestumfang bis 14 cm zu verwenden. Aus folgenden Arten kann ausgewählt werden:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguines</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scorparius</i>	Besenginster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus exelsior</i>	Esche
<i>Lonicera periclymeum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pirus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus idaens</i>	Himbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix cinera</i>	Grauweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus intermedia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Viburnum opalus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Populus canescens</i>	Graupappel



## 11.2 Festsetzungen gemäß §§ 10 und 12 der Brandenburgischen Bauordnung und des § 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG)

Gemäß § 6(4) BNatG bestimmen die Länder die für die Aufstellung der Landschaftspläne zuständigen Behörden und öffentlichen Stellen. Sie regeln das Verfahren und die Verbindlichkeit der Landschaftspläne, insbesondere für die Bauleitplanung. Sie können bestimmen, daß Darstellungen des Landschaftsplanes als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Der Landschaftsplan entspricht in diesem Falle dem Grünordnungsplan.

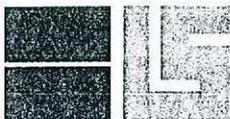
### Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- Einfriedungen gemäß § 10 Brandenburgische Bauordnung

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2.00 m mit massivem Sockel von maximal 0.50 m über Straßenniveau zulässig.

### Festsetzungen gemäß § 6 (4) BNatG

- Alle Andienungsflächen der Betriebe sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig gemäß Empfehlung des Landschaftsplanes.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen, ausgenommen die Parkierungs- und Erschließungsflächen, sind gärtnerisch anzulegen. Es sind Baum- und Straucharten aus der Liste der Arten gemäß Punkt 11.1 zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Es ist nach jedem 6. ebenerdigen Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.



12. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
- gemäß Grünordnungsplan -

12.1 Datenerfassung für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsfläche Plangebiet = 35,0 ha oder 350.000 m<sup>2</sup> 1)

daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Ausgangssituation in ha

Ackerfläche	33,48
Feldgehölze und Säume	0,15
unversiegelte Wege	0,37
Wegrand und Ackerbegleitvegetation	<u>1,00</u>
	35,00

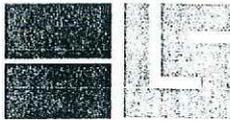
12.2 Ermittlung der Wertflächen (Biotoptypenpotential) vor dem Eingriff

In dieser Fläche sind auch die 8,8 ha Ackerbrache zwischen Autobahn (A 12) und südlicher Grenze des Geltungsbereiches Gewerbepark Odervorland enthalten.

Biototyp/ Nutzungsart	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertflächen- einheit WFE
Ackerfläche	0,3	334.800	100.440
Feldgehölze und Säume	0,7	1.500	1.050
unversiegelte Wege	0,2	3.700	740
Wegrand und Acker- begleitvegetation	0,5	10.000	5.000
		350.000	107.230

Das Plangebiet verfügt also vor dem Eingriff über ein Biotop-  
typenpotential von 107.230 WFE.

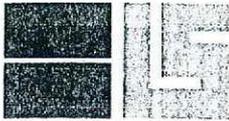
1) Als plausible Berechnungsgrundlage ist das Arbeitspapier der Be-  
zirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 14.02.1989 über "Landschafts-  
planung in der Bauleitplanung" als Beitrag zum § 17 Landespflegege-  
setz zugrundegelegt.



12.3 Ermittlung der Wertflächen (Biotoptypenpotential) nach dem geplanten Eingriff (B-Planentwurf, März 1992)

Biotoptyp/ Nutzungsart	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Wertflä- chenein- heit WFE
1. Gewerbegebiet			
1.1 ca. 100 % der Gewerbegebiete können bis zu 80 % überbaut werden	0	174.400	0
- 100 % der nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten	0,3	43.600	13.080
1.2 Sondergebiete			
- ca. 100 % der Sondergebiete können bis zu 80% überbaut werden	0	46.400	0
- 100 % der nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalt.	0,3	11.600	3.480
1.3 Öffentliche Grünflächen			
- 100 % werden als Wiesen mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen angelegt	0,5	20.000	10.000
1.4 Verkehrsflächen			
- mit neu zu pflanzenden Bäumen im öffentlichen Straßenraum	0	54.000	0
	0,5	((264 Bäume*) 20 m <sup>2</sup> /Baum) = 5.280)	2.640
Überschlägige Bilanz		350.000	29.200
- WFE vor dem Eingriff			107.230
- WFE nach dem Eingriff			29.200
Differenz			78.030

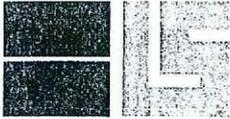
\*) Klammerwerte sind in Summe der Fläche nicht enthalten.



#### 12.4      Résumé

Ein Ausgleich des durch den verbindlichen Bauleitplan vorbereiteten Eingriffes kann auf dem Plangebiet nicht voll realisiert werden.

Trotz einiger zusätzlicher Maßnahmen, die innerhalb des Bebauungsplangebietes noch möglich sind, um die Differenz der Wertflächen zu reduzieren, muß zusätzlich eine Sukzessionsfläche bzw. Wiederaufforstungsfläche in der Gemarkung Jacobsdorf gefunden werden, um den vollen Ausgleich für diesen Gewerbepark nachweisen zu können.



13.	Geschätzte Arbeitsplätze (AP), abhängig von Art der Betriebe	
13.1	Direkte Arbeitsplätze	
	85 Betriebe mit jeweils 12 AP	1.020 AP
13.2	Indirekte Arbeitsplätze	
	für Dienstleistungen wie z. B. Verwaltung, Transport, Verkehr, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe	
	20 % von 1.020 (AP)	<u>204 AP</u>
	rund	1.200 AP



14. Be- und Entwässerungsbedarfe (geschätzt)

14.1 Wasserbedarf

-	für 2 Arbeitskräfte = E (eine Wohnereinheit)	
-	Wasserbedarf 1 E = 150 l/d	
-	1.200 x 150/2 = 90.000 l/d	
	= 90 m <sup>3</sup> /d	
-	Produktionswasser (geschätzt)	
	85 Betriebe i. M. 10 m <sup>3</sup> /d	= 850 m <sup>3</sup> /d
+		<u>90 m<sup>3</sup>/d</u>
		940 m <sup>3</sup> /d

14.2 Abwasser

-	Entwässerung 80 % von 940 m <sup>3</sup> /d rd.	752 m <sup>3</sup> /d
---	--	-----------------------

15. Strombedarf

-	85 Betriebe à 75 KW	= 5.950 KW
---	---------------------	------------

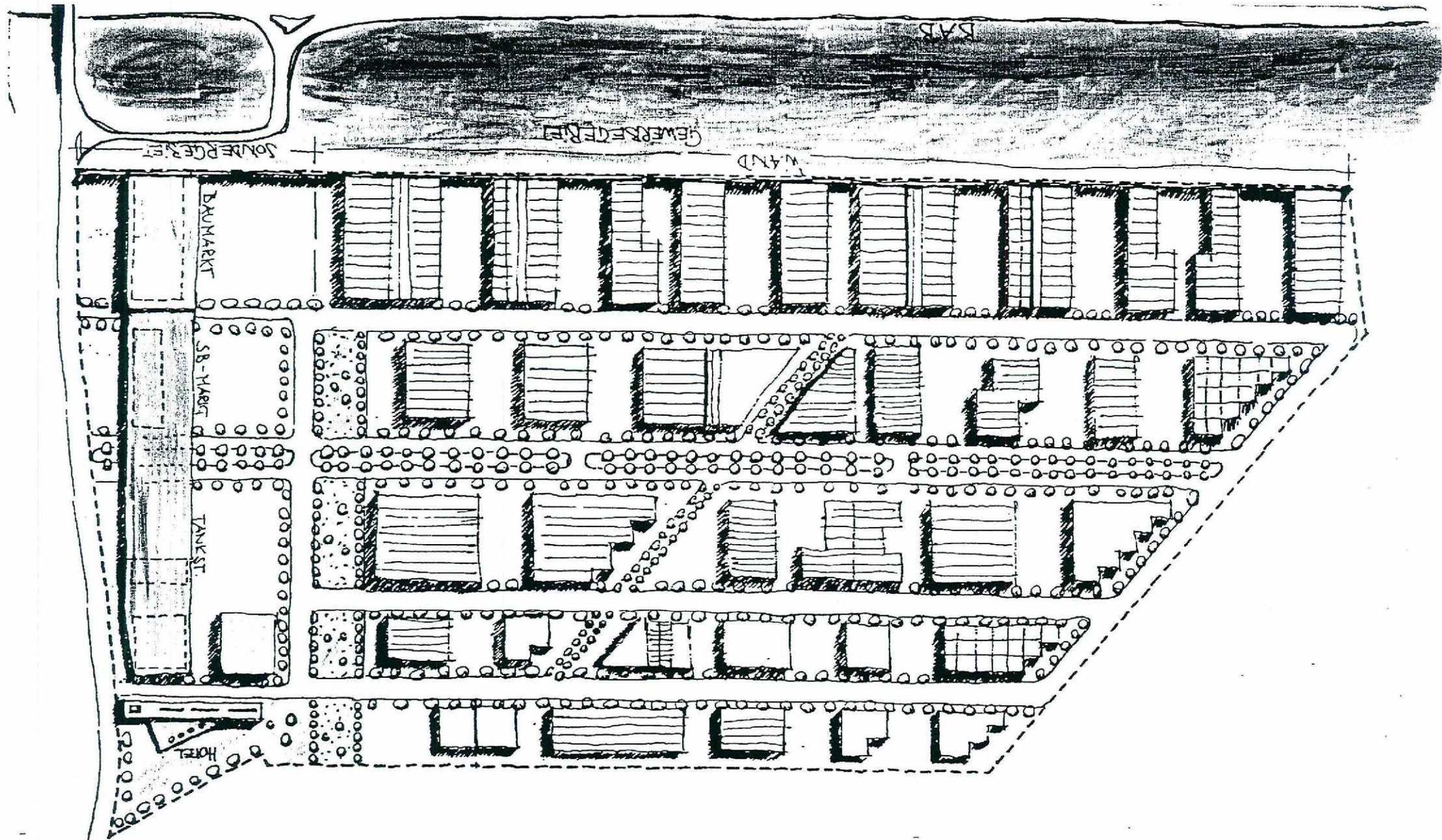
Diese geschätzten Bedarfe sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine ungefähre Größenordnung vermitteln, um die Investitionsmittel für die wesentlichen kommunalen Infrastruktureinrichtungen erfassen zu können.

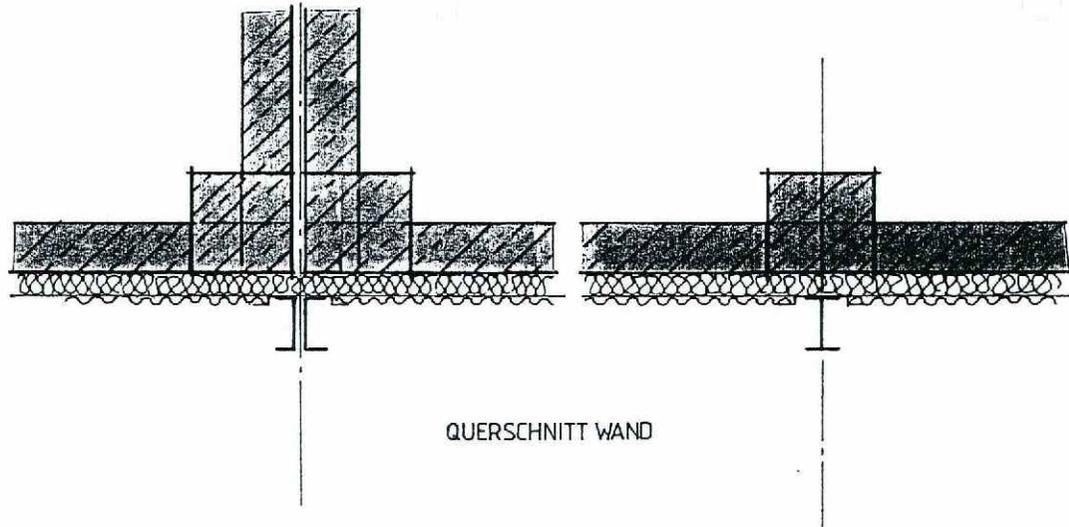
In der eigentlichen Ausführungsplanung für diese Erschließungsmaßnahmen sind diese Schätzungen und Annahmen entsprechend den aktuellen Erkenntnissen fortzuschreiben.

16. Gasbedarf

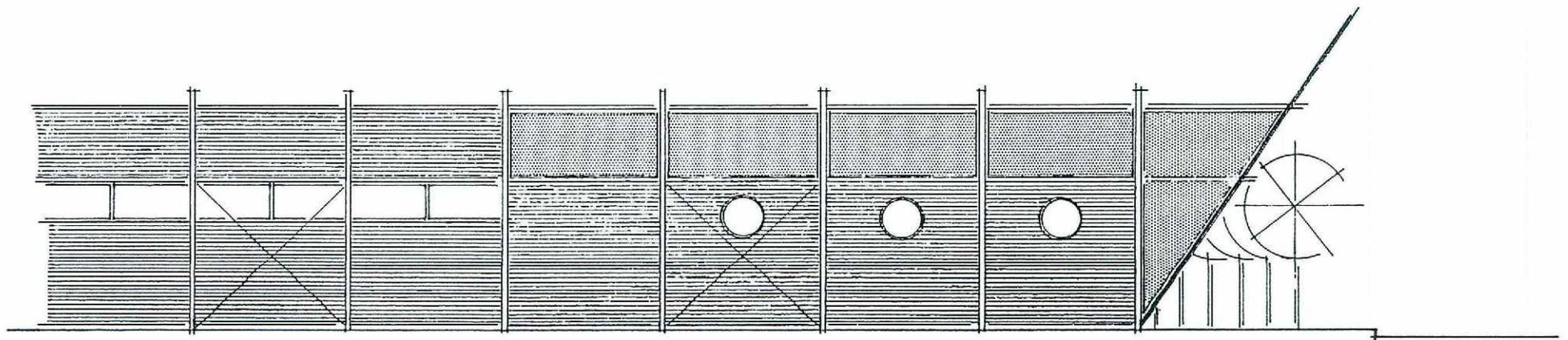
Für den reinen Heizbedarf, also ohne Produktionsbedarf, kann als Faustformel etwa 15 m<sup>3</sup> L-Gas pro m<sup>2</sup> Betriebsfläche im Jahr zugrundegelegt werden.

Das heißt, bei einer durchschnittlich angenommenen Betriebsfläche von ca. 248.800 m<sup>2</sup> wäre ein Gasbedarf von etwa 3,7 Mio m<sup>3</sup> L-Gas im Jahresmittel für den Gewerbepark zugrunde zu legen.

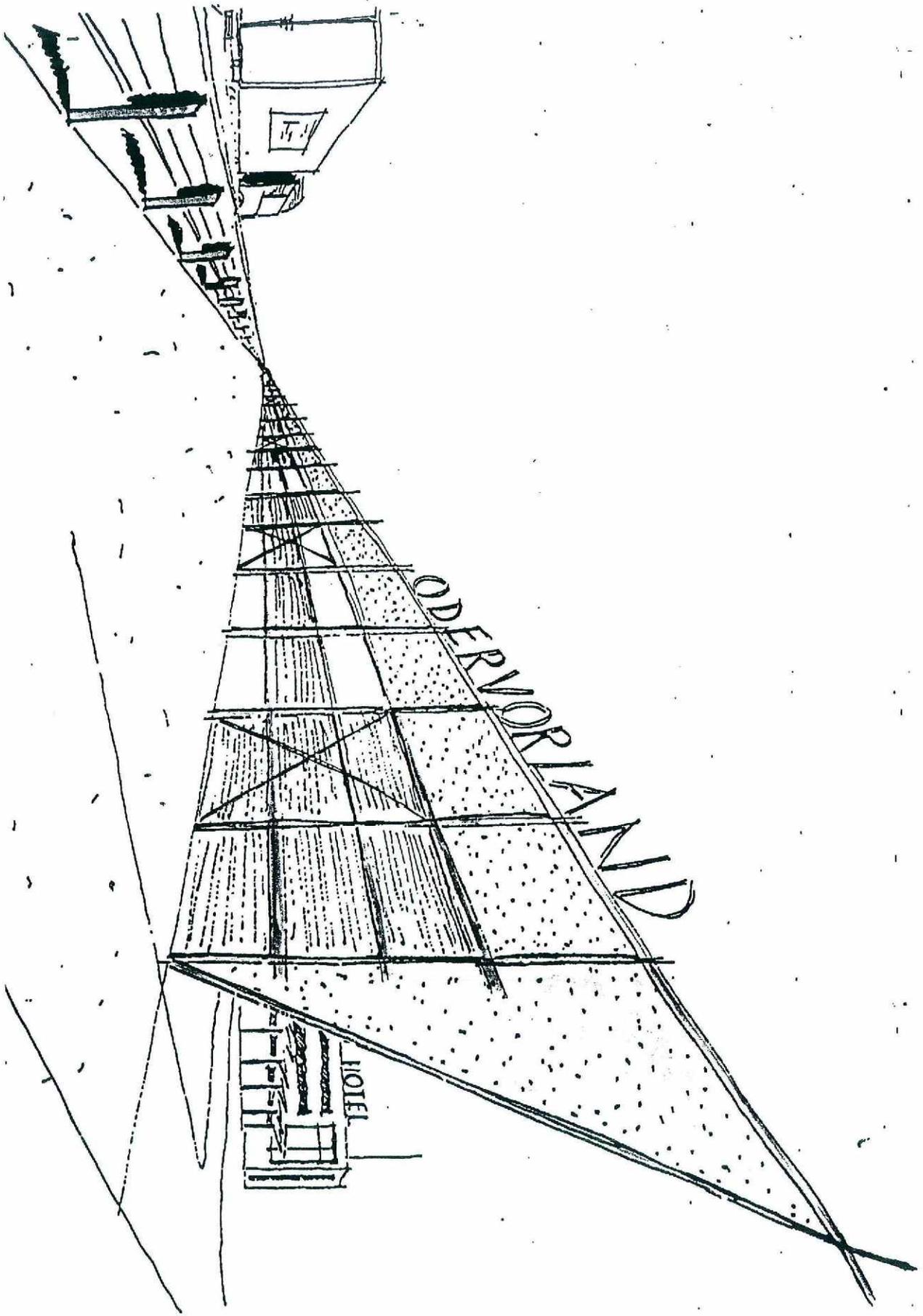


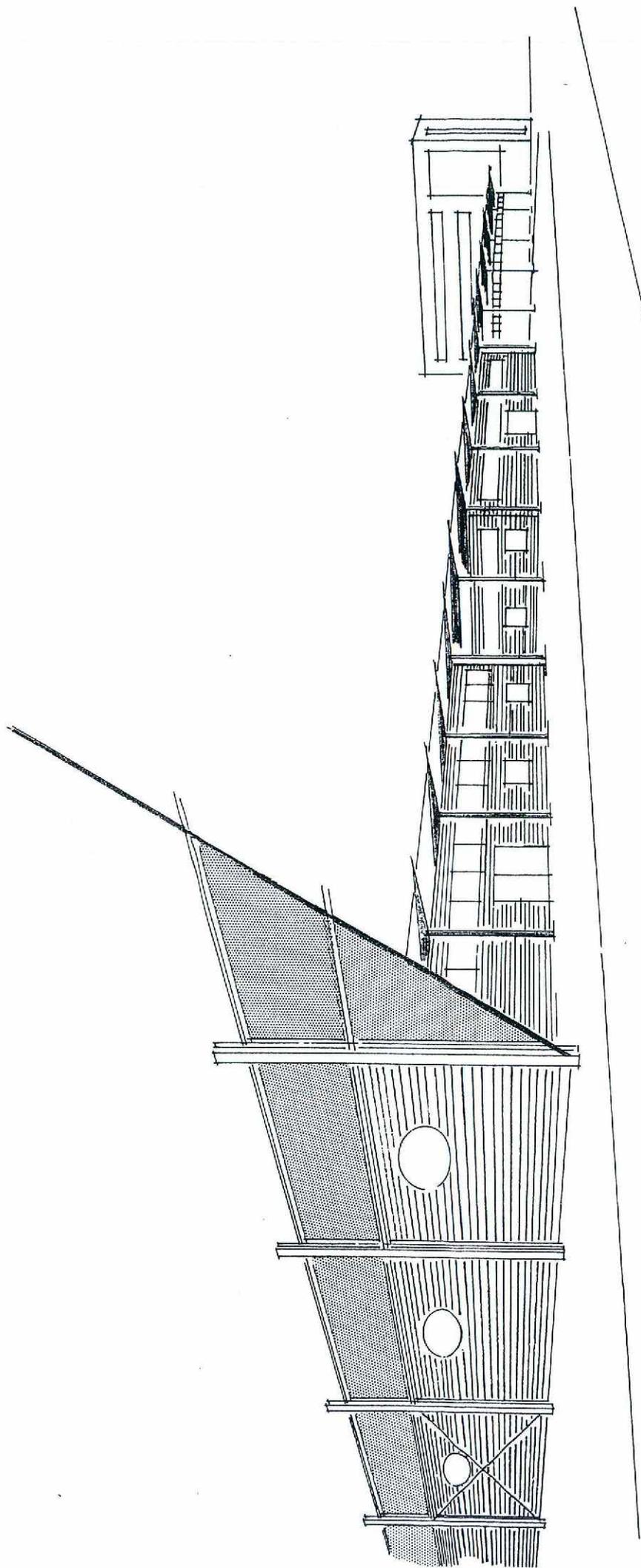


QUERSCHNITT WAND

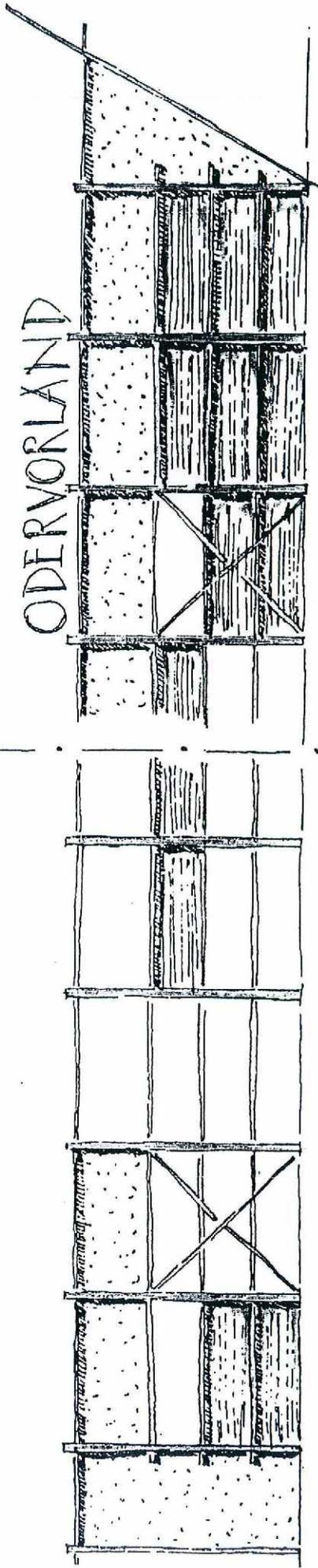


INFRASTRUKTUR WAND





BLICK BEI ANFAHRT VON DER AUTOBAHN



ODERVORLAND

ANFANG

GESCHLOSSEN

SEMI-TRANSPARENT

OFFEN

ENDE