



Gemeinde Jacobsdorf

Amt Odervorland

Landkreis Oder - Spree

Begründung
zur 7. Änderung des Bebauungsplans
“Gewerbepark Odervorland”
in Jacobsdorf
(Vorhaben Gloger+Birke)

Stand September 2016

Geändert und ergänzt nach der Abwägung: Stand Dezember 2016

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans
"Gewerbepark Odervorland"

in Jacobsdorf

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| 1. Planungsgegenstand | 2 |
| 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit | 2 |
| 1.2 Plangebiet | 3 |
| 1.2.1 Geltungsbereich und Systematik der Planzeichnung | 3 |
| 1.2.2 Bestand | 3 |
| 1.2.3 Städtebauliche Einordnung | 3 |
| 1.2.4 Planerische Ausgangssituation | 3 |
| 2. Planinhalt | 5 |
| 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen | 5 |
| 2.2 Planinhalt, Festsetzungen | 6 |
| 3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans | 10 |
| 4. Rechtsgrundlagen | 10 |

Begründung Stand September 2016
Änderung Stand Dezember 2015

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde in den 1990er Jahren die Zielstellung verfolgt, die Lagegunst des heutigen Gewerbegebietes nahe der Autobahnanschlußstelle zu nutzen, in der Gemeinde Gewerbebetriebe anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Der Bebauungsplan sicherte die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben, die gewerblichen Zwecken dienen.

Einer der ersten im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe ist das Unternehmen Glogert+ Birke. Seit 1997 hat das expandierende Produktionsunternehmen für Metallbau und Korrosionsschutz seine Fertigung am Standort Expo Park 11. Zur Zeit gibt es 42 feste Arbeitsplätze in Produktion und Verwaltung. Die gestiegene Nachfrage, an Qualität und an Quantität, durch die Auftraggeber des Betriebes erfordert dringend eine bauliche Erweiterungsmaßnahme auf dem Betriebsgelände. Geplant ist die Errichtung einer Leichtbauhalle mit 445 qm Grundfläche zu Lagerzwecken in der NW-Ecke des Betriebsgrundstücks für die Produktionsmaterialien, welche aus betriebstechnischen Gründen nicht unter freiem Himmel gelagert werden können. Die gegenwärtige Nutzung der Baufläche ist gepflasterter Lagerplatz.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,8 ist auf dem Betriebsgrundstück bereits jetzt bis zur GRZ 0,85 überschritten. Dies hat sich aber erst im Zuge der Planung der neuen Lagerhalle herausgestellt.

Um die Errichtung der dringend notwendigen Leichtbauhalle planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig, da die zuständige Baubehörde keine Möglichkeit sieht, die Baugenehmigung der Halle auf Basis von Befreiungen oder durch Überschreitung der GRZ zu erteilen.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung Jacobsdorf am 12.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Hallenbaus zu sichern. Am 09.06.2016 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aus den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen haben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben, die bei der Erstellung des Planentwurfes und dieser Begründung berücksichtigt wurden.

Der Entwurf der 7. Planänderung wird der Gemeinde im Oktober 2016 für den Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich und Systematik der Planzeichnung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flurkartenausschnitt auf dem Plandokument ersichtlich.

In der Übersichtskarte 1 : 10.000 wird der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung in der ALKIS-basierten Flurkarte Maßstab 1 : 2.000 umgrenzt das Flurstück 506, für das durch die 7. Änderung des Bebauungsplans geänderte Festsetzungen getroffen werden.
Für das Flurstück 506 werden nur textliche Festsetzungen getroffen (= Textbebauungsplan).

1.2.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch die Straße Gewerbepark Expopark erschlossen.

Das Flurstück 506, die Betriebsstätte von Gloger und Birke, ist an drei Seiten von der Straße umgeben. An der Westseite befindet sich ein weiteres Grundstück eines produzierenden Gewerbebetriebes (Großbäckerei-Zwischenlager / Logistik zur Verteilung der Harry-Brot-Produkte an die Verbrauchermärkte). Zur Expansion auf benachbarte Grundstücke stehen keine Flächen zur Verfügung.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Das Flurstück 506 ist ein rechtskräftig festgesetztes und genutztes Gewerbegebiet.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Für die Flächen im Bereich der 7. Änderung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB. Diese Festsetzungen sollen teilweise geändert werden, zum Teil auch entfallen.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf dem Grundstück Expo Park 11 befinden sich

- Produktionslinien für den Metallbau,
- Produktionslinien für die Korrosionsschutz-Beschichtung,
- Produktionslinie für Verpackung und Versandvorbereitung
- Materiallager für metallische Werkstoffe,
- Materiallager für Halbfertigprodukte, die von zuarbeitenden Betrieben angeliefert werden,
- Materiallager für Beschichtungsmittel,
- Materiallager für Verpackungsmittel,
- Anlieferbereich und Verladeeinrichtungen für Fertigprodukte,
- Anlagen für die Energieversorgung,
- die notwendigen Verkehrsflächen für den Werksverkehr.

Alle Flächen auf dem Grundstück werden im Rahmen des laufenden Produktionsbetriebes für die genannten Zwecke benötigt. Das Ersetzen einer gepflasterten Lagerfläche durch die geplante Leichtbauhalle

- verbessert die Produktionsbedingungen durch eine überdachte, witterungsgeschützte Lagerfläche,

- vergrößert die Lagerfläche durch das Aufstellen von Regalanlagen in der neuen Halle, ohne dass eine zusätzliche Überbauung von Grundstücksflächen notwendig würde.

Die zu errichtende Lagerhalle ist zur Sicherung der Fertigungsqualität erforderlich.

Die effektive Organisation des Produktionsablaufes verlangt einen engen räumlichen Zusammenhang zwischen den o.g. Produktionsanlagen, Materiallagern usw.

Aus betrieblichen Gründen kommt eine Ausgliederung der neuen Lagerhalle aus dem Betriebsgrundstück an einen anderen Standort nicht in Frage. Würde die neue Halle an einem entfernten Standort errichtet werden - und sei es nur auf der gegenüberliegenden Seite einer öffentlichen Straße - so wäre für jeden Transport vom Betriebsgelände zur neuen Lagerhalle der Einsatz von Transportfahrzeugen mit einer Zulassung für den Straßenverkehr erforderlich. Die Benutzung z.B. eines einfachen Gabelstaplers wie auf dem Betriebsgelände selbst, wäre durch den verkehrsrechtlichen Rahmen ausgeschlossen.

Das Beladen von zugelassenen Transportfahrzeugen in der Regel Lkw, verlangt nach Ladeeinrichtungen am bestehenden Betriebsstandort, nach Entladeeinrichtungen am Standort der neuen Halle und, beim Rücktransport, das Umgekehrte. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht würden somit erhebliche zusätzliche Kosten anfallen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch eine Verlagerung der neuen Halle auf ein anderes Grundstück nur zusätzliche Produktionskosten in erheblicher Höhe entstehen würden, die das betriebliche Endprodukt verteuern, aber nicht verbessern würden. Für den Betrieb entstünde somit ein finanzieller Schaden, der sich auch auf die Wettbewerbsfähigkeit auf dem Markt auswirken würde.

Die planungsrechtliche Grundlage für das Bauprojekt ist der Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland" von 1992 und die verschiedenen inzwischen in Kraft getretenen Planänderungen, soweit sie das Flurstück 506 betreffen.

Für das Flurstück 506 ist dort u.a. die Grundflächenzahl GRZ 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Die tatsächliche festgestellte GRZ beträgt aber schon 0,85.

Die Größe der Fläche, die die Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,05 verursacht, beträgt knapp 700 qm.

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt.

Gemäß § 17 (1) gilt in Gewerbegebieten (GE) generell die GRZ 0,8 als Obergrenze.

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. ..."

Die BauNVO eröffnet damit folgende Möglichkeiten:

- im Bebauungsplan eine Festsetzung der Überschreitung der GRZ unter den genannten Voraussetzungen.
- Die erste Voraussetzung ist der Ausgleich durch Maßnahmen oder durch andere Umstände, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- die zweite Voraussetzung ist der Ausgleich durch Maßnahmen oder durch andere Umstände, durch die sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aus diesen Planungsüberlegungen ergibt sich, dass der Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland" geändert werden muß.

Die Änderung setzt für das Betriebsgelände von Gloger + Birke GmbH - Systemtechnik - (Flurstück 506) die GRZ von 0,85 als Obergrenze fest (= Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ in nur geringfügigem Ausmaß).

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung:

8.1 Für das Flurstück 506 werden als Art und Maß der baulichen Nutzung textlich festgesetzt:

- Gewerbegebiet (GE), Gliederungsnummer GE 9
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,85
- Traufhöhe (TH) 11,20 m über Gehweg
- Dachform Flachdach / Sheddach (FD/SHD) und Pultdach, Satteldach
- abweichende Bauweise: zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Abweichend zur offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1., 2. BauGB i.v.m. § 81 Abs.1 Nr. 1 BbgBO

Das Flurstück 506 ist das Betriebsgrundstück von Gloger + Birke.

Die Inhalte in dieser textlichen Festsetzung wurden aus der Planzeichnung des festgesetzten Bebauungsplans für die Fläche GE 9 übernommen und im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans nur für den räumlichen Geltungsbereich Flurstück 506 teilweise verändert.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) wurde unverändert übernommen.

Die Festsetzung der GRZ 0,85 stellt eine Änderung des festgesetzten Bebauungsplan dar.

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt.

Gemäß § 17 (1) gilt in Gewerbegebieten (GE) generell die GRZ 0,8 als Obergrenze.

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. ...”

Die Festsetzung der GRZ 0,85 erfolgt aus den hier genannten städtebaulichen Gründen.

- Die Gemeinde Jacobsdorf verfolgt mit der Planung dieses Gewerbegebietes die Ziele, Nutzung der Lagegunst des Plangebietes an der BAB zwischen Polen und der Bundeshauptstadt Berlin, Umsiedlung von ortsansässigen Betrieben aus ungünstigen Lagen in dieses Gewerbegebiet sowie Ansiedlung neuer Betriebe, die die Lagegunst des Gewerbegebietes nutzen können.

- Der städtebauliche Grundgedanke bestand in der Schaffung eines Gewerbegebietes, welches ohne störende Einflüsse auf den städtebaulich relevanten Bestand der Ortslage zwischen BAB und Ortslage Jacobsdorf geschaffen werden konnte.

- Für das neue Gewerbegebiet sollten durch die Festsetzungen im Bebauungsplan große Entwicklungsspielräume für die anzusiedelnden Betriebe geschaffen werden.

- Im vorliegenden Fall hat es sich ergeben, dass die auf dem Flurstück 506 vorgesehenen planerischen Festsetzungen durch die positive betriebswirtschaftliche Entwicklung des ansässigen Betriebes voll genutzt bzw. unbeabsichtigt sogar geringfügig überschritten wurden.

Die städtebauliche Zielstellung bei der Aufstellung des Bebauungsplans konnte diesen Sonderfall nicht kennen und deshalb auch nicht berücksichtigen.

Eine Ausgliederung von Betriebsteilen aus dem Gewerbegebiet in andere Baugebiete der Gemeinde widerspricht (unabhängig von den betriebswirtschaftlichen Konsequenzen) den grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Jacobsdorf. Die Konzentration des produzie-

renden Gewerbes soll im Gewerbegebiet Expopark erfolgen.

Im Überblick gesehen, ist die Erhöhung der GRZ auf dem Flurstück 506, betrachtet im Zusammenhang der Summe der Bauflächen im Gewerbegebiet, eine städtebaulich irrelevante Größe.

Theoretisch wäre eine Befreiung zur Überschreitung der Festsetzung GRZ 0,8 der einfachste Weg gewesen, um der planerisch-städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde und der früheren Planverfasser zu entsprechen.

Bis jetzt ist diese städtebauliche Problemstellung ein Einzelfall im Plangebiet. Es ist nicht absehbar, dass andere Betrieben im Plangebiet gleichartige städtebauliche Probleme verursachen könnten.

Die Planänderung berücksichtigt zwar die wirtschaftlichen Interessen des betroffenen Produktionsbetriebes Gloger + Birke; im Vordergrund stehen für die Gemeinde aber hauptsächlich das Gemeinwohl im Sinne des Erhaltes von Arbeitsplätzen im Ort und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen; weiterhin der Ausgleich für die geringfügige Erhöhung der GRZ durch geeignete Maßnahmen.

Den gesetzlichen Rahmenbedingungen der BauNVO zum Ausgleich der geringfügigen Überschreitung der GRZ-Obergrenze 0,8 um 0,05 wird entsprochen.

- Es ist nicht erkennbar, dass die Planänderung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Das Flurstück 506 hat eine Gesamtfläche von 14.368 qm. Bei Einhaltung der GRZ 0,8 dürfen gemäß festgesetztem Bebauungsplan 11.494 qm mit Gebäuden überbaut werden. Tatsächlich sind aber nur 4.916 qm mit Gebäuden überbaut, im Übrigen handelt es sich um 7.275 qm befestigter Lagerplätze und Fahrwege.

Die Differenz zwischen 12.191 qm überbauter Fläche auf dem Betriebsgrundstück und den bei GRZ 0,8 zulässigen 11.494 qm ist zu gering, um daraus eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herleiten zu können.

Wohnungen sind weder auf dem Betriebsgrundstück Flurstück 506 noch in anderen Bereichen des Gewerbegebietes bekannt oder vorhanden. Rund um das Gewerbegebiet sieht der Gesamt-Bebauungsplan einen abschirmenden Grüngürtel vor. Landwirtschaftliche Nutzflächen liegen zwischen dem Gewerbegebiet Expopark und der Ortslage Jacobsdorf mit Wohnnutzungen. Somit ist klargestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse von der geringfügigen Erhöhung der GRZ auf nur einem Flurstück im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ist nicht erkennbar. Gegenwärtig dienen die ca. 700 qm versiegelte Fläche als Freilager. Ohne diese Versiegelung müssten die gelagerten Materialbestände enger zusammengedrückt werden; dies würde Transporte erschweren, das Betriebsgelände weniger übersichtlich machen und damit theoretisch das Risiko von Arbeitsunfällen erhöhen. Nicht die Erhöhung der GRZ, sondern die Forderung nach Einhaltung der GRZ 0,8 würde demnach gesunde Arbeitsverhältnisse potentiell gefährden.

Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist der Plan zur Errichtung einer Leichtbau-Materiallagerhalle. Die Errichtung dieser Halle kann ohne Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 bauplanungsrechtlich nicht zugelassen werden. Mit der Errichtung dieser Leichtbau-Materiallagerhalle verbessern sich nicht nur die Produktionsbedingungen, sondern auch die Arbeitsbedingungen für die mit dem Materialumschlag beschäftigten Mitarbeiter, die dann (besonders bei schlechten Witterungsbedingungen) nicht mehr ausschließlich im Freien arbeiten müssen, sondern innerhalb der neuen Halle vor den Unbilden der Witterung (zumindest temporär) geschützt sind.

In diesem speziellen Fall ist also davon auszugehen, dass eine (geringfügige) Überschreitung der GRZ 0,8 nicht zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde

Arbeitsverhältnisse führen wird, sondern einen weiteren Beitrag zur Verbesserung der gesunden Arbeitsverhältnisse leisten wird.

Durch die (geringfügige) Überschreitung der GRZ 0,8 bis zu 0,85 verursachte nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind festzustellen:

- eine zusätzliche Versiegelung des Bodens durch die bereits erfolgte Befestigung des Fläche von knapp 700 qm als Lagerplatz;
- dadurch ein Verminderung der Durchlüftung des Bodens, eine Benachteiligung von Flora und Fauna des unterirdischen Bodenlebens,
- eine Verkleinerung potentieller Vegetationsflächen,
- Beeinträchtigung des Mikroklimas, u.a. durch erhöhte Temperaturen der versiegelten Flächen und verminderte Verdunstung
- und weiterhin eine Verminderung der potentiellen Versickerungsfläche für Niederschlagswasser auf einer Fläche von knapp 700 qm.

Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landkreis LOS, Untere Naturschutzbehörde, mit Schreiben vom 05.08.2016 mitgeteilt, dass

- die früher vorgesehene Umwandlung einer Baufläche im Plangebiet Expopark in eine Grünfläche keine naturschutzfachlich sinnvolle Kompensationsmaßnahme wäre,
- eine Beteiligung an einer Entsiegelungsmaßnahme im Landkreis durch Kompensationszahlung aus naturschutzfachlicher Sicht mehr Sinn machen würde.

Die Argumente der UNB fanden die Zustimmung des Vorhabenträgers und wurden mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises LOS abgestimmt.

Der Landkreis hat mit Schreiben vom 09.09.2016 erklärt, dass die notwendige Kompensation gemäß § 1a BauGB und auch § 17 (2) BauNVO

- einer konkreten Maßnahme dienen muß und
- und nachweisbar vertraglich zu sichern ist.

Die weiteren Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 3 "Auswirkungen ...".

Die Festsetzungen

- Traufhöhe (TH) 11,20 m über Gehweg
- Dachform Flachdach / Sheddach (FD/SHD)

werden ohne Änderung aus dem festgesetzten Bebauungsplan übernommen und gelten im Bereich der Planänderung fort. Die Begründung dieser Festsetzungen findet sich im Begründungstext zum festgesetzten Bebauungsplan.

Bei den Festsetzungen zur Dachform "Pultdach, Satteldach" entfallen durch die 7. Planänderung folgende flankierende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans:

- Beschränkung der Dachneigung für Pultdächer auf maximal 10° Dachneigung,
- Beschränkung der genannten Dachformen auf eingeschossige Gebäude,
- Beschränkung der genannten Dachformen auf Gebäude mit bis zu 4,5 m Geschosshöhe.

Diese Festsetzungen entfallen, da für das Flurstück 506, gelegen mitten im Gewerbegebiet, das Gewerbegebiet abseits der Ortslage und nur von der Autobahn her gut sichtbar, die Notwendigkeit der Festsetzung von diesen baulich einschränkenden Gestaltungsregeln nicht erkennbar ist.

Zum Teil widersprechen die gestalterischen Festsetzungen der Planung für die neue Leichtbauhalle, die den Anlass für die 7. Bebauungsplanänderung gegeben hat.

Die Aufhebung dieser Gestaltungsregeln vermeidet den unnötigen Aufwand für weitere dadurch hervorgerufene zukünftige Planänderungen.

Die Festsetzung zur Bauweise im bisherigen Bebauungsplan "geschlossene Bauweise (g) Abstände bis 50m sind zulässig" hat der Landkreis LOS in dem Schreiben vom 05.08.21016 als "nicht nachvollziehbar" kritisiert.

Aus diesem Grund wird der Plan auch hier geändert. Es erfolgt nunmehr die Festsetzung der abweichenden Bauweise gem. § 23 (4) BauNVO, die den tatsächlichen Verhältnissen im Geltungsbereich der Planänderung entspricht. Abweichend zur offenen Bauweise sind daher auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Textliche Festsetzung:

8.2 Im Baugebiet GE 9 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO.

Rechtsgrundlage: § § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Diese Festsetzung wurde unverändert aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Sie setzt konkret fest, welche Nutzungen im Bereich der 7. Planänderung auch weiterhin zulässig sind.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind daher Wohnungen auch als Ausnahme nicht zulässig. Damit wird weiterhin gesichert, dass die Überschreitung der bisher zulässigen GRZ um 0,05 keine Gefährdung von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet bewirken kann.

Zur Klarstellung soll erwähnt werden, dass zwar reine "Geschäfts-,Büro-und Verwaltungsgebäude" nicht zulässig sind. Weiterhin zulässig sind aber Geschäfts-,Büro-und Verwaltungsräume oder -gebäude, die den betrieblichen Zwecken des ansässigen Gewerbebetriebes dienen.

- Zur Klarstellung erfolgt die

Textliche Festsetzung

8.3 Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Sie werden vollständig durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans ersetzt. "

Hiermit wird sichergestellt, dass frühere Festsetzungen des Bebauungsplans aus der Zeit vor der 7. Änderung auf das Plangebiet keine Anwendung finden. Damit wird die Rechtssicherheit gewährleistet.

3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

- Vertrag zur Durchführung eines Teils der Kompensationsmaßnahme "Rückbau Milchviehanlage Demnitz" zwischen Abfalllogistik und Servicegesellschaft GmbH (Träger der Entsiegelungsmaßnahme) und Gloger +Birke GmbH - Systemtechnik - (Verursacher des Eingriffes in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter auf dem Flurstück 506);
- Zahlung von 7000,- EUR netto von Gloger +Birke GmbH - Systemtechnik - an Abfalllogistik und Servicegesellschaft GmbH;
- Vorlage der Verträge und Nachweis der maßnahmengebundenen Kompensationszahlung bei Gemeinde Jacobsdorf, Amt Odervorland und Landkreis LOS.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 2013 S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr.14), in Kraft getreten am 01. Juli 2016