

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN  
"ZWEITE ERWEITERUNG  
DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING ANLAGENBAU GMBH & CO. KG"**

---

**SATZUNG**

---

**Begründung** (gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches/BauGB)  
**einschließlich Umweltbericht**

---

Stand: Satzungsbeschluss 23. Juni 2021  
Redaktionell ergänzt im Rahmen der Auflagenerfüllung  
aus der Genehmigung vom 31. März 2022<sup>1</sup>

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |   | <b>Seite</b> |
|---------------------------|---|--------------|
| Vorbemerkungen            |   | 4            |
| I                         | Planungsgegenstand  | 5            |
| I.1                       | Veranlassung und Erforderlichkeit   | 5            |
| I.2                       | Das Plangebiet  | 6            |
| I.2.1                     | Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/<br>Benachbarte Nutzungen  | 6<br>6       |
| I.2.2                     | Räumlicher Geltungsbereich  | 7            |
| I.2.3                     | Flächennutzung im Plangebiet  | 8            |
| I.2.4                     | Eigentumsverhältnisse   | 8            |
| I.2.5                     | Erschließung  | 8            |
| I.2.6                     | Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten   | 9            |
| I.2.7                     | Natur und Landschaft  | 10           |
| I.3                       | Planerische Ausgangssituation   | 11           |
| I.3.1                     | Raumordnung und Landesplanung   | <b>11</b>    |
| I.3.2                     | Flächennutzungsplan (FNP)   | 11           |
| I.3.3                     | Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan   | 11           |
| I.4                       | Entwicklung der Planungsüberlegungen  | 13           |
| II                        | Umweltbericht   | 15           |
| II.1                      | Umweltprüfung/Grundlagen  | 15           |
| II.2                      | Einleitung  | 17           |
| II.2.1                    | Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans  | 17           |
| II.2.2                    | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind,<br>und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung<br>berücksichtigt wurden | 20           |
| II.2.2.1                  | Fachgesetze   | 20           |
| II.2.2.2                  | Fachplanungen   | 23           |
| II.3                      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen   | 25           |
| II.3.1                    | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte<br>des derzeitigen Umweltzustandes,<br>einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete,<br>die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden  | 25           |
| II.3.1.1                  | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt  | 25           |
| II.3.1.2                  | Schutzgut Fläche und Boden  | 33           |
| II.3.1.3                  | Schutzgut Wasser  | 35           |
| II.3.1.4                  | Schutzgut Klima/Luft  | 38           |
| II.3.1.5                  | Schutzgut Landschaft  | 39           |
| II.3.1.6                  | Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  | 40           |
| II.3.1.7                  | Kultur- und sonstige Sachgüter  | 44           |
| II.3.1.8                  | Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern   | 44           |
| II.3.2                    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes<br>bei Durchführung der Planung   | 45<br>45     |
| II.3.2.1                  | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt  | 47           |
| II.3.2.2                  | Schutzgut Fläche und Boden  | 50           |
| II.3.2.3                  | Schutzgut Wasser  | 50           |
| II.3.2.4                  | Schutzgut Klima/Luft  | 51           |
| II.3.2.5                  | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge  | 51           |
| II.3.2.7                  | Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  | 51           |
| II.3.2.8                  | Kultur- und sonstige Sachgüter  | 53           |
| II.3.2.9                  | Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern   | 53           |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| II.3.3    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                | 54 |
| II.3.4    | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                    | 54 |
| II.3.4.1  | Naturschutzrecht   | 54 |
| II.3.4.2  | Schutzgut Fläche und Boden   | 57 |
| II.3.4.3  | Schutzgut Wasser   | 59 |
| II.3.4.4  | Schutzgut Klima/Luft   | 59 |
| II.3.4.5  | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge   | 60 |
| II.3.4.7  | Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   | 61 |
| II.3.4.8  | Kultur- und sonstige Sachgüter   | 62 |
| II.3.5    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 62 |
| II.4      | Zusätzliche Angaben  | 63 |
| II.4.1    | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten     | 63 |
| II.4.2    | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen                            | 63 |
| II.5      | Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 64 |
| III       | Planinhalt und Abwägung  | 67 |
| III.1     | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt  | 67 |
| III.2     | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan   | 67 |
| III.3     | Begründung der Festsetzungen   | 69 |
| III.3.1   | Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)  | 69 |
| III.3.2   | Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)  | 73 |
| III.3.3   | Hinweise ohne Normcharakter  | 78 |
| III.3.4   | Abwägung   | 79 |
| III.3.4.1 | Frühzeitige Beteiligungsverfahren  | 79 |
| III.3.4.2 | Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB<br>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB | 80 |
| III.3.4.3 | Einzelaspekt:<br>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung                                   | 83 |
| III.3.4.4 | Einzelaspekt: Maßnahmen zum Artenschutz  | 84 |
| III.3.4.5 | Zum Verhältnis "alter"/"neuer" Plan  | 85 |
| III.4     | Städtebaulicher Vertrag  | 85 |
| IV        | Auswirkungen der Planung   | 87 |
| V         | Verfahren  | 89 |
| VI        | Rechtsgrundlagen   | 90 |

#### Anlage 1

Bestandsplan Biotoptypen/Einzelbäume

Quelle: Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting GmbH & Co. KG", Schirmer/Partner, Berlin, 07/2020

#### Anlage 2:

Waldumwandlungsgenehmigung (Bescheid vom 30. März 2021)

Forstrechtliche Genehmigung, bestehend aus dem Bescheid mit Nebenbestimmungen

#### Anlage 3\*

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

## Vorbemerkungen

### Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen.

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.<sup>2</sup>

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen [“(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.”], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dient. Sie begründet letzten Endes die getroffenen Planentscheidungen. Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde.<sup>3</sup>

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

**Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches.**

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

<sup>2</sup> Arbeitshilfe Bauleitplanung, Brandenburg, 2020

<sup>3</sup> ebd.

## I Planungsgegenstand

### I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Anschreiben vom 16. September 2019 beantragte die Firma "Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG"<sup>4</sup> die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Ursachen dieses Antrages sind die seitens BUTTING in den nächsten Jahren geplanten umfangreichen Modernisierungsarbeiten, Neubaumaßnahmen und technologisch bedingten Neustrukturierungen innerhalb des bestehenden Firmengeländes und die sich daraus ergebende Erforderlichkeit, die gewerblich nutzbare Betriebsfläche räumlich zu erweitern. Diese notwendige räumliche Grundstückserweiterung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Eigentumsverhältnisse in westliche/nordwestliche Richtung möglich und stellt nach der ersten Erweiterung des Betriebsgrundstückes auf der Grundlage eines seit dem Jahr 2012 rechtskräftigen Bebauungsplans<sup>5</sup> die zweite Erweiterung dar.

Die Stadt Schwedt/Oder als Träger der kommunalen Planungshoheit steht den baulichen Entwicklungsabsichten der Firma BUTTING grundsätzlich positiv gegenüber, da es sich hierbei um die weitere Verfestigung und Stabilisierung eines Gewerbestandortes handelt, der mittlerweile seit dem Jahr 1991 in Schwedt/Oder besteht. Gleichzeitig wird mit dieser gewerblichen Weiterentwicklung grundsätzlich den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entsprochen. Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 5. Dezember 2019 dem o. g. Antrag zugestimmt und den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG"<sup>6</sup> gefasst.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergab sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum einen aus der Tatsache, dass die beabsichtigte baulich-räumliche Erweiterung des Betriebsgrundstückes von BUTTING in westliche/nordwestliche Richtung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist. Die angestrebte Erweiterung erstreckt sich auf eine Fläche, die im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und somit grundsätzlich nicht bebaubar ist. Zum anderen ergeben sich auf Grund der geplanten räumlichen Erweiterung der bisherigen Gewerbegebietsfläche unmittelbare Auswirkungen auf die bisher geltenden Schallschutzfestsetzungen des Bebauungsplans "BUTTING I", so dass diese Schallschutzfestsetzungen unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche insgesamt zu aktualisieren sind.

Neben diesen grundsätzlichen Erkenntnissen war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses weiterhin erkennbar,

- dass es erforderlich ist, die bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen auf Grund der geplanten Gewerbegebietserweiterung zu aktualisieren,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer Bewertung bedürfen und deren Ausgleich rechtlich gesichert werden muss,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen,
- dass mit dem Bebauungsplan die Grundlage für eine Neustrukturierung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im westlichen Bereich der Straße Kuhheide gelegt werden soll und

dass weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

<sup>4</sup> nachfolgend "BUTTING"

<sup>5</sup> Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes der Firma Butting GmbH & Co. KG" nachfolgend "BUTTING I"

<sup>6</sup> nachfolgend "BUTTING II"

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung des § 35 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

## I.2 Das Plangebiet

### I.2.1 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet nordöstlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist Bestandteil des Siedlungsbereiches "Kuhheide". Dieser Siedlungsbereich stellt ein historisch gewachsenes, in erster Linie auf Grund gewerblicher und industrieller Nutzungen entstandenes, eigenständiges Gebiet dar, das bis in die heutige Zeit durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt wird. Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge zur Kernstadt existieren nicht, so dass dieses Teilgebiet relativ eigenständig zu betrachten ist.

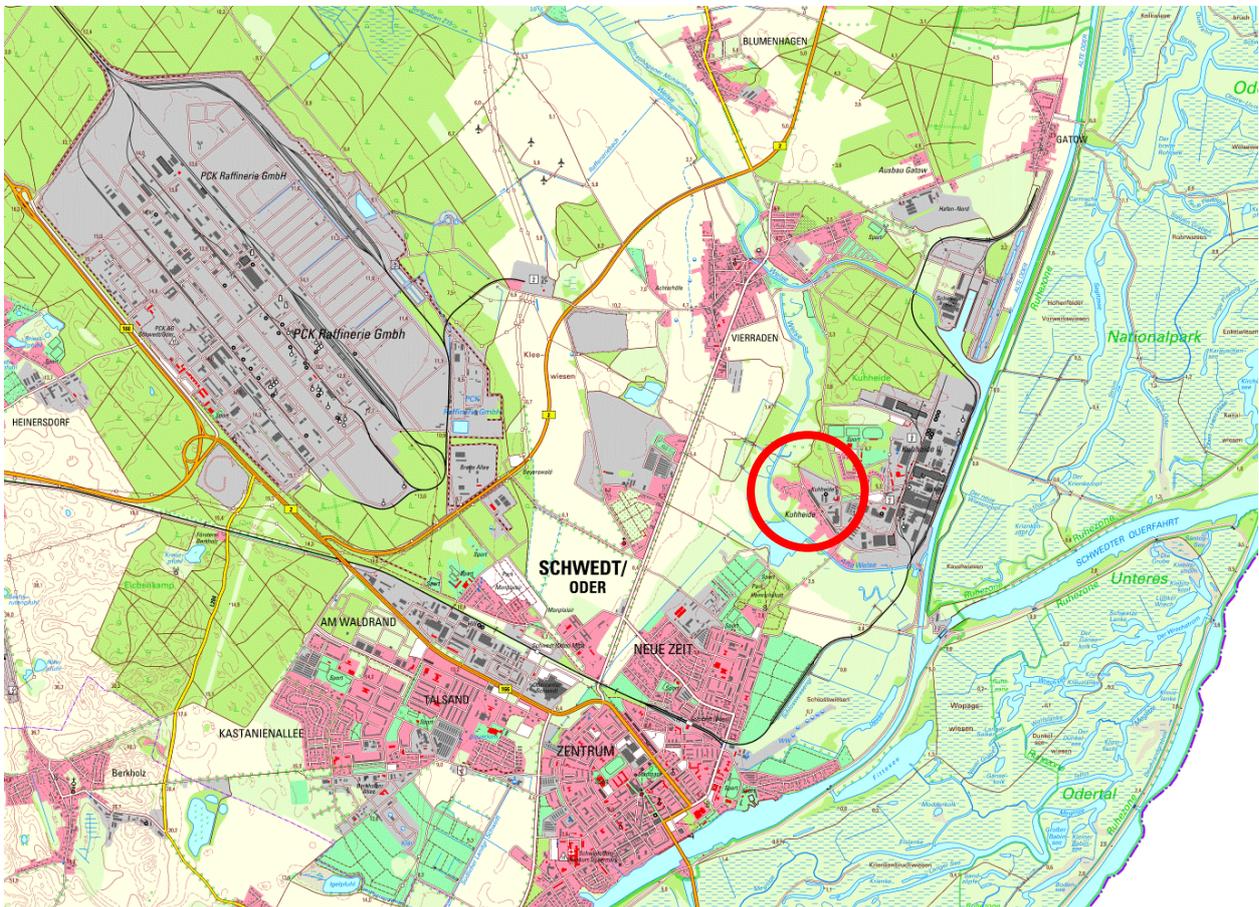


Abb.:  
Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (rote Markierung)

## Benachbarte Nutzungen

### Wohnnutzungen

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich westlich angrenzend an das Plangebiet als Bestandteil des "Siedlungsbereiches Kuhheide", der per Satzung im Jahr 2004 als im Zusam-

menhang bebauter Ortsteil bestimmt wurde. Dieser Siedlungsbereich ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben Wohnnutzungen (teilweise mit Tierhaltung) bestehen gärtnerisch und handwerklich genutzte Grundstücke. Weitere Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes. Das sind die Wohnhäuser und Werkwohnungen Thomas-Müntzer-Ring auf dem Werksgelände der LEIPA (Entfernung minimal ca. 250 m), die Wohnsiedlung "Am Waldbad" (Entfernung minimal 60 m) sowie das Wohnhaus Kuhheide 6 (südöstlich des Plangebietes, Entfernung ca. 450 m).

#### Gewerbliche und industrielle Nutzungen

Im Süden grenzen das Gewerbegebietsgrundstück von BUTTING (Standort Kuhheide 13) und das Gewerbegrundstück der ALBA Uckermark GmbH<sup>7</sup> (Standort Kuhheide 15) an. Östlich des Plangebietes (getrennt durch die Straße Kuhheide) liegt der Industriestandort "Kuhheide", insbesondere geprägt durch die LEIPA Werke Süd und Nord.

#### Sonstige Nutzungen

Nördlich schließen sich die "Düsterholzwiesen" und Waldbaumbestände (Kiefernforst) an. Westlich des Geltungsbereiches grenzen (neben dem o. g. "Siedlungsbereich Kuhheide") ebenfalls Waldbaumbestände an.

### **I.2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Aufstellungsbeschluss 2019 begrenzt:

- im Norden durch bewaldete Flächen,
- im Osten durch die Straße Kuhheide,
- im Süden durch das Firmengelände der Firma BUTTING sowie
- im Westen durch gärtnerisch genutzte und bewaldete Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,51 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.



Abb.:  
Umgrenzung des Geltungsbereiches (rote Markierung)  
Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Luftbildkarte, 2018

<sup>7</sup> nachfolgend "ALBA"

### **I.2.3 Flächennutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet wird zu ca. 75 % bereits baulich zu gewerblichen Zwecken durch BUTTING genutzt.

#### Westliche Erweiterungsfläche

Die geplante Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereichs umfasst Ruderalflächen ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke (unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von BUTTING) sowie eine ruderale, mit Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie Bäumen bewachsene Fläche, die auch als Weidefläche genutzt wird. Innerhalb dieser Ruderalfläche existiert ein unbefestigter Pfad, der als Verbindungsweg von der westlichen Straße Kuhheide zum nördlich des Plangebietes befindlichen Wald genutzt wird.

#### Nördliche Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 2.500 qm, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg<sup>8</sup> zu beurteilen ist (siehe hierzu auch Kapitel II.3.2.1).

#### Straßenverkehrsflächen "Kuhheide"

Teile der Straße Kuhheide, die sowohl östlich als auch westlich angrenzend an das Betriebsgrundstück BUTTING verläuft, wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

### **I.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Stadt Schwedt/Oder.

### **I.2.5 Erschließung**

#### **Verkehr**

Die Verkehrserschließung des bestehenden Gewerbegrundstückes BUTTING erfolgt über den östlich das Plangebiet tangierenden Straßenverlauf der Straße Kuhheide und die bereits bestehenden Grundstückszufahrten. Auch die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt über diese Straße. Dieser Straßenverlauf der Straße Kuhheide ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Schwedt/Oder und stellt eine direkte Verbindungsstraße zur Bundesstraße B2 dar, die nördlich in ca. 3 km zum Plangebiet verläuft. Ein Bedarf, die gewerbliche Erweiterungsfläche zusätzlich über die westlich das Plangebiet tangierende, unbefestigte (Stich-)Straße Kuhheide zu erschließen, besteht nicht.

#### **Stadttechnik**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Bestandteil des Gewerbegrundstückes BUTTING stadttechnisch mit den vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen. Diese vorhandene technische Infrastruktur bildet auch die Basis der künftigen stadttechnischen Erschließung für die Gewerbegebietserweiterungsfläche.

<sup>8</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), das zuletzt durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15]) geändert worden ist

## I.2.6 Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten

### Bodenmerkmale/Baudenkmale

Aus der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg<sup>9</sup> lassen sich keine Anhaltspunkte dafür finden, dass innerhalb des Plangebietes offiziell festgestellte Bau- oder Bodendenkmale existieren.

In der Stellungnahme des Landkreises Uckermark im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 2. April 2020 (bestätigt durch Stellungnahme vom 24.03.2021) wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet "in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet" befindet, "in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden." Insofern wird seitens dieser Behörde darauf hingewiesen, dass für "Erdeingriffe" eine denkmalrechtliche Erlaubnis<sup>10</sup> erforderlich ist. Siehe ergänzend Kapitel III.3.4.



Abb.:

Bekanntes Bodendenkmal im weiteren Umfeld des Plangebietes

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
<https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

### Altlasten

Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor.

### Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Stellungnahme vom 27. Februar 2020 darauf hingewiesen, dass über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittel-

<sup>9</sup> Denkmalliste des Landes Brandenburg, 31.12.2020/Geoportal-DE/LGB

<sup>10</sup> § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

verdachtsflächenkarte entscheidet. Nach Mitteilung des zuständigen Fachbereichs "Stadtentwicklung und Bauaufsicht" der Stadtverwaltung Schwedt/Oder besteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Kampfmittelverdacht (siehe nachfolgende Abbildung). Für diesen Teil ist eine entsprechende Munitionsfreigabebescheinigung zu beantragen.

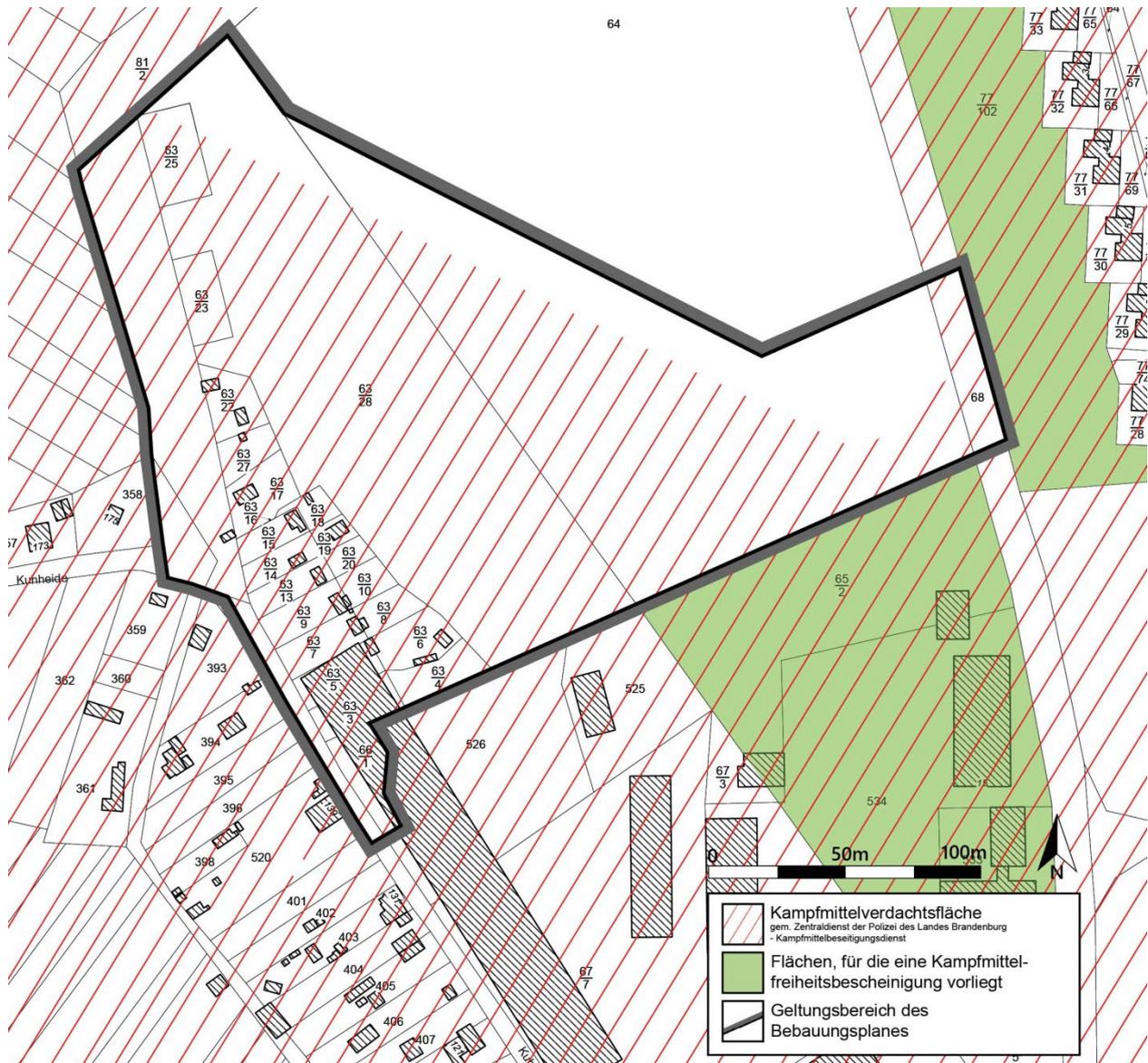


Abb.:  
Auszug aus der Kampfmittelverdachtsflächenkarte,  
Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder 2020;  
eigene Darstellung nach Kampfmittelverdachtsflächenkarte 2019 des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

## I.2.7 Natur und Landschaft

Die Situation bezüglich Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Pkt. II.2) beschrieben.

### **I.3 Planerische Ausgangssituation**

#### **I.3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg" mit Stellungnahme vom 10.03.2021 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### **I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet liegt auf zwei Gemarkungen, die ursprünglich zwei unterschiedlichen Städten zugehörig waren - die Städte Schwedt/Oder und Vierraden. Im Zuge der Gebietsreform im Land Brandenburg im Jahr 2003 wurde die Stadt Vierraden per 01.10.2003 aufgelöst und der Stadt Schwedt/Oder zugeordnet. Während Schwedt/Oder bis zum heutigen Zeitpunkt keinen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, existierte für das Stadtgebiet von Vierraden zu diesem Zeitpunkt der Gebietsreform ein wirksamer Flächennutzungsplan. Dieser FNP ist weiterhin wirksam. Er stellt für den betroffenen Teil des Plangebietes Flächen für Wald dar und ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB - siehe Kapitel III.2.

#### **I.3.3 Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Dieser Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "BUTTING I"

Dieser setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet fest. Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen sind "Randstreifen" mit Pflanzgeboten festgesetzt, die der "Eingrünung" der gewerblichen Nutzungen nach außen dienen. Eine Teilfläche ("Randstreifen") im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächenfestsetzung und deren räumliche Anordnung innerhalb des Plangebietes dienen als "Pufferfläche" zwischen den Nistbäumen der nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Graureiherkolonie und der allgemeinen Gewerbegebietsnutzung.

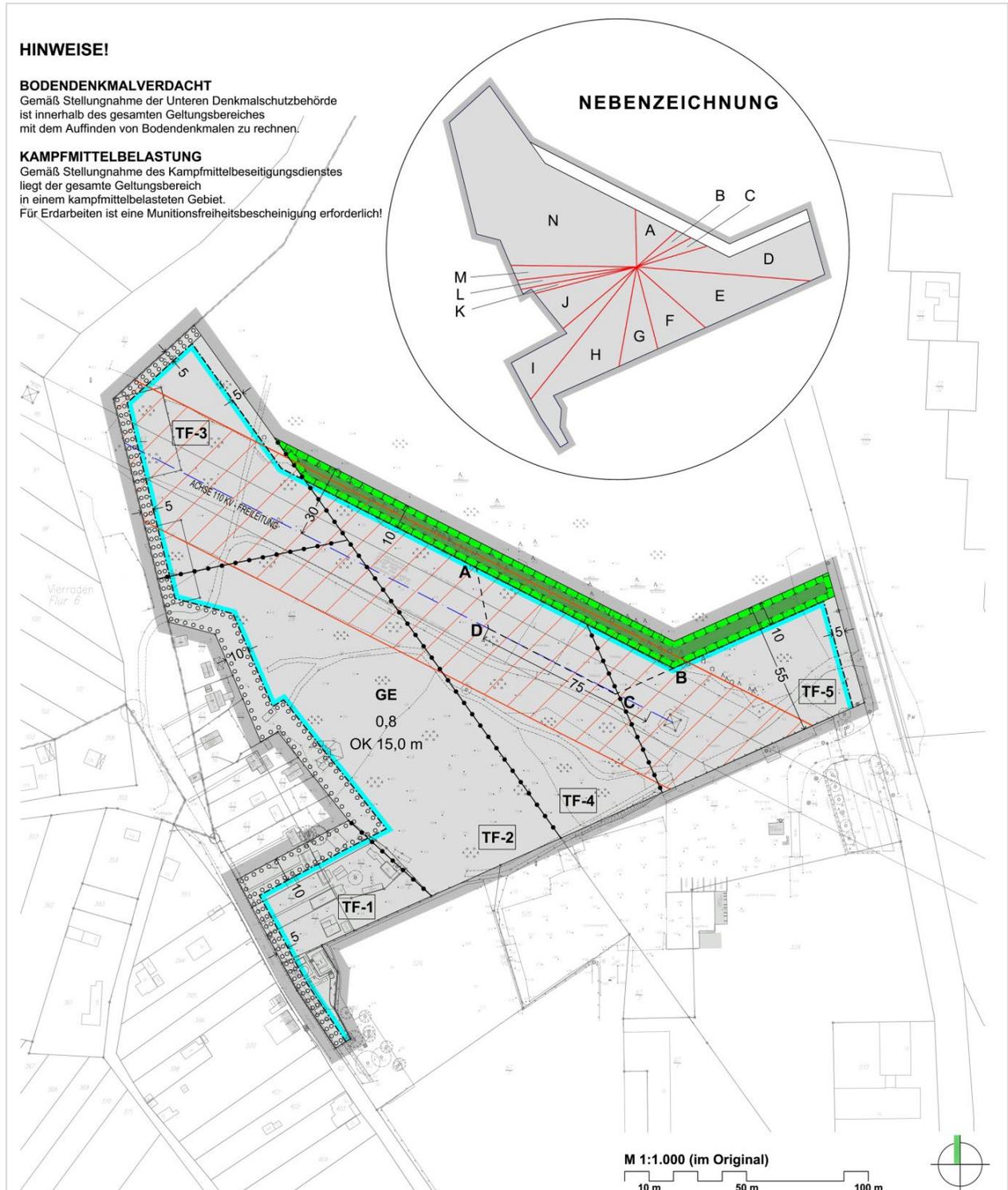


Abb.:  
Planzeichnung zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbestandortes der Firma Butting GmbH & Co. KG"  
Stand: 25. Januar 2012

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Außerdem gibt es Festsetzungen zur Begrenzung der Geräusch- und der Geruchsbelastungen, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen können, Festsetzungen zur Sicherung naturschutzrechtlicher Belange und Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

## I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Dieser Bebauungsplan dient grundsätzlich der Erweiterung des Gewerbegrundstückes der Firma BUTTING.

Da bereits im Rahmen eines Abstimmungsgespräches vor der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens seitens BUTTING Interesse auch daran signalisiert wurde, neben den unmittelbar an das bestehende Gewerbegrundstück angrenzenden, eigenen Flurstücken auch einen Teilbereich des westlich angrenzenden Wegeflurstückes 81/2 als Gewerbegebietserweiterungsfläche zu erwerben und zu bebauen (Eigentümer ist hier die Stadt Schwedt/Oder), wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Teile dieses Flurstückes ausgedehnt, um im Zuge des Planverfahrens die Grundstückssituation zweckentsprechend ordnen zu können. Ein entsprechendes Kaufersuchen ist von BUTTING an die Stadt ergangen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 5. Dezember 2019 einen Grundsatzbeschluss gefasst, der den Verkauf erforderlicher Teile des Flurstücks an BUTTING zu dessen Gewerbegebietserweiterung ermöglicht. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Kaufvertrag abgewickelt.

Das Erfordernis, auch den Geltungsbereich des bereits festgesetzten Bebauungsplans<sup>11</sup> in den Geltungsbereich des "neuen" Bebauungsplans einzubeziehen, ergab sich dabei insbesondere aus folgenden Gründen:

- Neustrukturierung der bisherigen westlichen Geltungsbereichsgrenze durch Festsetzungen, die eine bauliche Erweiterung in westlicher Richtung ermöglichen. Gegenwärtig verhindern diese Festsetzungen (Baugrenze, Fläche mit Pflanzgebot) die bauliche Erweiterung in westliche Richtung.
- Neustrukturierung und Neuberechnung der aus Gründen des Schallschutzes für die Nachbarschaft festgesetzten Flächenkontingentierungen etc., da diese Schutzwerte flächenbezogen ermittelt werden und sich Flächenänderungen der Bezugsfläche (hier: Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche) unmittelbar auf die bisher ermittelten Werte auswirken und deswegen neu berechnet werden müssen. Da diese "Schutzwerte" nur durch den Bebauungsplan verbindlich gesichert werden können, müssen diese neuen Werte für die neue Gesamtgewerbegebietsfläche festgesetzt werden.
- Überprüfung der Aktualität und der bauplanungsrechtlichen Rechtfertigung der bisherigen Festsetzungen insbesondere unter den Gesichtspunkten der aktuellen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen und deren Eignung, die Modernisierungs- und Entwicklungsabsichten von BUTTING zu ermöglichen.

### **Geltungsbereichsänderung (Nördliche Erweiterung)**

Durch den Eigentümer BUTTING wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs das Interesse an die Stadt herangetragen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche vollständig überbauen zu können. Ursache für diese Überlegung ist die künftige bauliche Nutzung dieser Grundstücksfläche, die neben der Errichtung neuer Gebäude insbesondere auch der Nutzung als Lagerfläche und für die Sicherung innerbetrieblicher Transporte und Materialbewegungen dienen soll. Insbesondere deren Funktion als innerbetriebliche Verkehrsfläche macht es jedoch erforderlich, diese Fläche vollständig zu überbauen um sichere Verkehrsbewegungen zu gewährleisten.

Eine Betrachtung der südlich des Geltungsbereiches durch BUTTING und ALBA gewerblich genutzten Flächen im Hinblick auf deren Überbauung macht dabei deutlich, dass hier im Bestand bereits Grundstücksüberbauungen vorherrschen, die eine vollflächige Überbauung aufweisen.

<sup>11</sup> Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbebestandes der Firma Butting GmbH & Co. KG"

Insofern kann unter der Berücksichtigung bereits bestehender Grundstücksüberbauungen, insbesondere auch auf dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Teils des Betriebsgrundstückes von BUTTING, dem Interesse von BUTTING gefolgt werden, den Teil der als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, vollständig überbauen zu dürfen.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Planungsansatzes, den Bestand und die betriebswirtschaftliche Erweiterung des Gewerbebetriebes zu sichern, setzt die Stadt dieses o. g. Interesse bauleitplanerisch um. Dabei wird der Planungsansatz aus "BUTTING I" aufgegriffen, den nichtüberbaubaren Grundstücksanteil durch Baugrenzen auf dem Grundstück planmäßig so "zu verteilen", dass dieser Grundstücksanteil der westlichen und nördlichen "Eingrünung" des Gewerbegrundstückes gegenüber der Umgebung dient. Der städtebaulich planerische Kompromiss zwischen dem privaten Interesse einer vollständigen Überbauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem öffentlichen Interesse der Sicherung eines Mindestflächenanteils innerhalb der Gewerbegebietsfläche, der von einer Überbauung frei zu halten, wasseraufnahmefähig zu belassen und zu bepflanzen ist, besteht im Bebauungsplanentwurf darin, dass dieser Mindestflächenanteil 10 v. H. betragen soll. In Konsequenz dessen ist die Gewerbegebietsfläche räumlich so gewählt, dass dieser Anteil umsetzbar ist. Dies gelingt durch eine 10 m breite nördliche Geltungsbereichserweiterung (siehe hierzu auch Kapitel III.3.2).

## II Umweltbericht

### II.1 Umweltprüfung/Grundlagen

#### Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

#### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen untersucht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann." Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf brachte dahingehend keine neuen Erkenntnisse (siehe hierzu auch Kapitel III.3.4/Abwägung).

## **Räumliche Abgrenzung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergingen keine Hinweise auf eine allgemeine räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung insgesamt ein.

Unter Berücksichtigung dessen und der städtischen Ansprüche an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurde u. a.:

- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden und Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden,
- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt und Wasser im Wesentlichen auf das Plangebiet begrenzt sowie auf angrenzende Bereiche in Abhängigkeit der zu erwartenden Auswirkungen,
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung soweit gefasst, dass schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches einbezogen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen werden.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

## **Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)**

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Geräuschimmission,
- Schadstoffimmission (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser),
- Geruchsmission,
- Lichtimmission,
- Erschütterungen,
- visuelle Wirkung.

Nicht alle Schutzgüter gemäß § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken. Das planbedingte Auftreten der Wirkfaktoren wurde im Rahmen der Umweltprüfung bisher wie folgt beurteilt.

### Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine zusätzliche bauliche Flächeninanspruchnahme. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Somit ist der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme untersuchungserheblich.

### Geräuschimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Geräuschimmissionen der künftigen baulichen Anlagen, resultierend aus dem Betrieb der Anlagen selbst, aus dem erforderlichen innerbetrieblichen Verkehr und aus dem Verkehr auf Grund der Zu- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück von BUTTING, sind grundsätzlich untersuchungserheblich. Dabei ist zu berücksich-

tigen, dass mit dem Planverfahren der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "BUTTING I" überplant wird. Dieser enthält bisher Festsetzungen zum Schutz vor Geräuschen, deren Einhaltung den Schutz der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft des bisher festgesetzten Gewerbegebietes vor schädlichen Geräuschmissionen sichern soll. Auf Grund der Gewerbegebietserweiterung ergibt sich die Erforderlichkeit, die bisher geltenden Schallschutzfestsetzungen im Zuge der neuen Planung zu überprüfen und zu aktualisieren.

#### Luftverunreinigende Stoffe und Gerüche/Schadstoff- und Geruchsmissionen

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch Geräuschmissionen, Luftverunreinigungen und Gerüche sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln.

#### Lichtmissionen und Erschütterungen

Lichtmissionen sind untersuchungsrelevant.

Aus der bisherigen Bestandsnutzung am Gewerbestandort BUTTING sowie unter Berücksichtigung bisher erteilter Genehmigungen für den Betrieb baulicher Anlagen auf dem Gewerbegrundstück von BUTTING sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass der Wirkfaktor "Erschütterungen" im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans grundsätzlich untersuchungserheblich ist (keine Hinweise seitens einer Behörde, keine Hinweise aus der Öffentlichkeit). Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zuge der Errichtung baulicher Anlagen zu Erschütterungen kommt, diese sind dann jedoch lediglich als "baubedingt" zu bewerten. Deren Auftreten ist zeitlich beschränkt, so dass eine weitere Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

#### Visuelle Wirkung

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes insgesamt und des umgebenden Naturraums untersuchungserheblich. Hierzu erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

## **II.2 Einleitung**

### **II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

#### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist Bestandteil des Siedlungsbereiches "Kuhheide". Der Geltungsbereich wird zu ca. 75 % bereits baulich zu gewerblichen Zwecken durch BUTTING genutzt. Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt in Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans "BUTTING I", dessen Geltungsbereich vollständig durch den Geltungsbereich "BUTTING II" überlagert wird.

Die Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereichs umfasst Ruderalflächen ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke (unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von BUTTING) sowie eine ruderale, mit Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie Bäumen bewachsene Fläche, die auch als Weidefläche genutzt wird. Innerhalb dieser Ruderalfläche existiert ein unbefestigter Pfad, der als Verbindungsweg von der westlichen Stichstraße Kuhheide zum nördlich des Plangebietes befindlichen Wald genutzt wird. Innerhalb der Erweiterungsfläche existiert ein nach Baumschutzverordnung geschützter Altbaumbestand aus Eichen, Ulmen und Eschen.

Auf Grund der nördlichen Geltungsbereichsänderung beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden eine Fläche von ca. 2.500 qm, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg zu beurteilen ist (siehe hierzu auch Kapitel II.3.2.1). Teile der Hauptverkehrsstraße Kuhheide (östlich angrenzend an das Betriebsgrundstück BUTTING) und Teile der Stichstraße Kuhheide (westliche Geltungsbereichsgrenze) wurden in den Geltungsbereich einbezogen.

Außerhalb des Plangebietes schließen sich nördlich und westlich Naturräume teilweise mit Waldbaumbestand (Kiefernforst) an. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich westlich des Plangebietes als Bestandteil des "Siedlungsbereiches Kuhheide". Dieser Siedlungsbereich ist durch gemischte Nutzungen geprägt. Neben Wohnnutzungen (teilweise mit Tierhaltung) bestehen vereinzelte gärtnerisch und handwerklich genutzte Grundstücke.

Weitere Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes:

- Wohnhäuser und Werkswohnungen Thomas-Müntzer-Ring auf dem Werksgelände der LEIPA, Entfernung minimal ca. 250 m,
- Wohnsiedlung "Am Waldbad", Entfernung minimal 60 m, sowie Wohnhaus Kuhheide 6, Entfernung ca. 450 m.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet "Am Rosengarten" im Ortsteil Vierraden.

Im Süden grenzen das Gewerbegrundstück von BUTTING (Standort Kuhheide 13) und das Gewerbegrundstück ALBA (Standort Kuhheide 15) an. Östlich des Plangebietes (getrennt durch die Straße Kuhheide) liegt der Industriestandort "Kuhheide", insbesondere geprägt durch die LEIPA Werke Süd und Nord.

### **Wichtigste Ziele des Plans**

Die wichtigsten Ziele der Planung sind

- die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet zur Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes,
- die Aktualisierung und Anpassung bisheriger erforderlicher Schallschutzfestsetzungen an den vergrößerten Geltungsbereich und
- die Aufrechterhaltung und Sicherung einer öffentlichen Durchwegung im Bereich westlich des Betriebsgrundstückes BUTTING.

Im Zusammenhang mit der westlichen Erweiterung der bisherigen gewerblichen Nutzung werden die Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und des Gebotes von Anpflanzungen auf diesen Flächen neu geordnet. Die Aufrechterhaltung und Sicherung der bisherigen Wegeverbindung erfolgt durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung".

## Umfang der Planung und Flächenbedarf

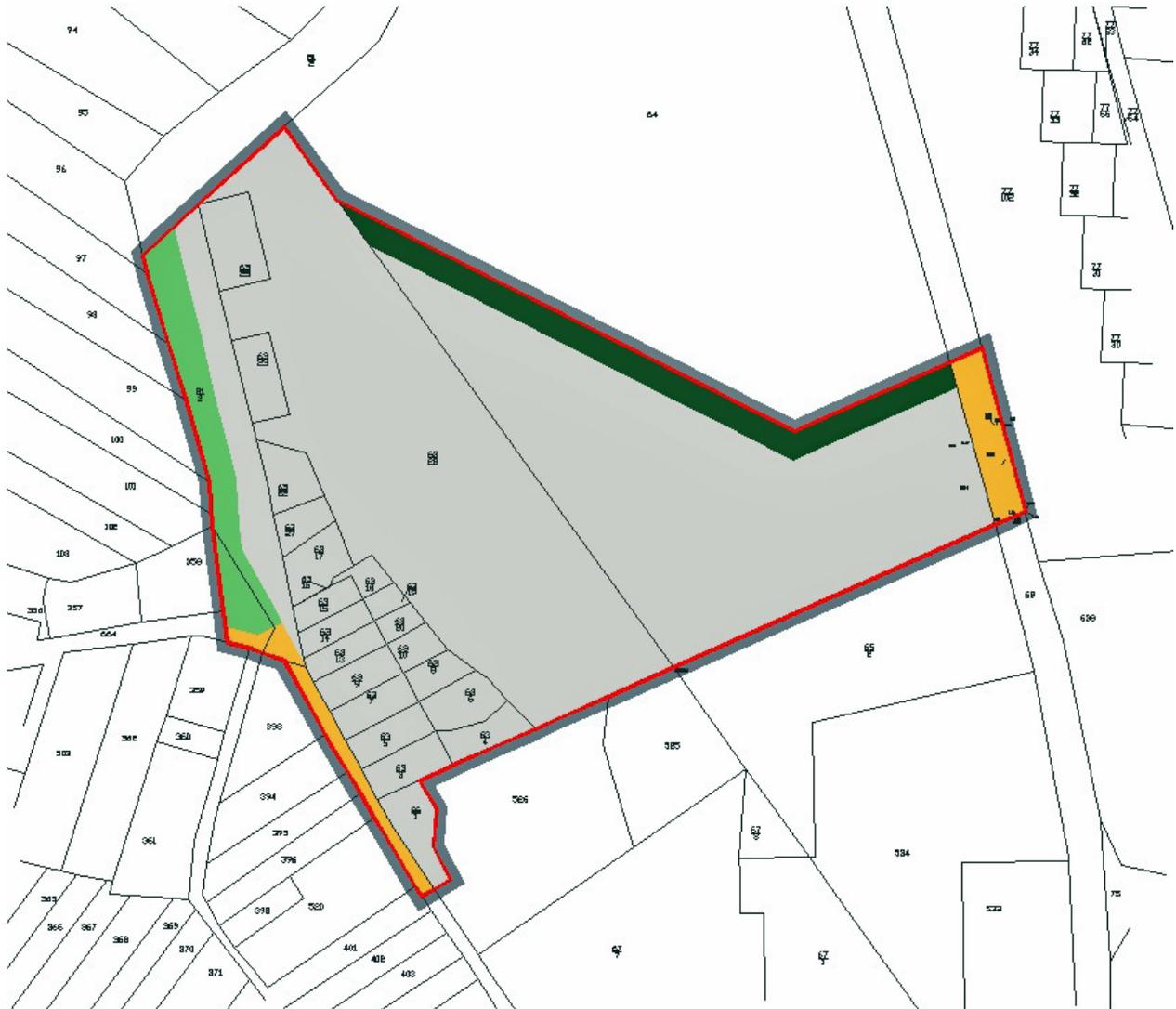


Abb.:  
Schematische Darstellung der Flächenfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,51 ha.

Davon werden festgesetzt:

|                              |             |              |                            |
|------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|
| - als Gewerbegebiet (GE)     | ca. 3,89 ha | (ca. 86,5 %) | Graue Flächenfüllung       |
| - als Verkehrsfläche         | ca. 0,16 ha | (ca. 3,5 %)  | Gelbe Flächenfüllung       |
| - als Öffentliche Grünfläche | ca. 0,20 ha | (ca. 4,2 %)  | Hellgrüne Flächenfüllung   |
| - als Waldfläche             | ca. 0,26 ha | (ca. 5,8 %)  | Dunkelgrüne Flächenfüllung |

Aufgrund der Festsetzungen ergibt sich für das Gewerbegebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 eine überbau- und versiegelbare Fläche von ca. 3,50 ha.

## **II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

### **II.2.2.1 Fachgesetze**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

##### § 1 Abs. 6 Nr. 7

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der dort benannten Schutzgüter, bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

##### **Berücksichtigung:**

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

##### § 1a

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden." (§ 1a Abs. 2 BauGB) Darüber hinaus ist im Bebauungsplanverfahren die "Eingriffsregelung" nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen

##### **Berücksichtigung:**

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines gesonderten grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>12</sup>**

##### Allgemein

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, "dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)".

<sup>12</sup> Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist"

Sind in Umsetzung der Planung "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" zu erwarten, sind dies Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 Abs. 1 des BNatSchG.

Dabei ergibt sich aus § 15 Abs. 1 des BNatSchG die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Soweit diese Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, muss dies begründet werden. Weiterhin gilt gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

#### Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die folgenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

#### **Berücksichtigung:**

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan und einer faunistische Untersuchung (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse).<sup>13</sup> Der Untersuchungsraum der faunistischen Kartierungen umfasst dabei die geplante Erweiterungsfläche. Siehe hierzu auch Kapitel II.3.1.1/Tiere.

#### **Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft**

##### FFH-Gebiete

FFH-Gebiete (gemäß Richtlinie 92/43/EWG)<sup>14</sup> werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet beginnt ca. 800 m östlich/südöstlich (Nr.150 "Unteres Odertal"). Weitere FFH-Gebiete liegen ca. 5 km nordwestlich (Nr. 423 "Müllerberge") und ca. 9 km nordwestlich des Plangebietes (Nr. 460 "Randow-Welse-Bruch").

<sup>13</sup> Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG", Abschlussbericht/Stand: 23. September 2020, Dipl.-Biologin Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug

<sup>14</sup> Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union)

### Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet "Unteres Odertal" (EU-Nr. DE 2951-401/Landes-Nr. 7007) beginnt ca. 800 m östlich des Plangebietes. Das Gebiet "Randow-Welse-Bruch" (EU-Nr. DE 2751-421/Landes-Nr. 7016") liegt etwa 4,5 km nördlich des Plangebietes.

### Nationalpark "Unteres Odertal"

Östlich des Plangebietes liegt der Nationalpark "Unteres Odertal", festgesetzt durch das Gesetz über den Nationalpark Unteres Odertal (Nationalparkgesetz Unteres Odertal - NatPUOG) vom 09. November 2006 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)". Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des Nationalparks.

### Naturschutzgebiet (NSG) "Unteres Odertal"

Der Nationalpark "Unteres Odertal" ist vollständig als NSG "Unteres Odertal" ausgewiesen.

### Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Die südliche Grenze des LSG verläuft nördlich von Gatow in einem Abstand von ca. 4,5 km zum Plangebiet.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG<sup>15</sup> gesetzlich geschützten Biotope.

### **Berücksichtigung:**

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände und der geplanten Nutzungsart ausgeschlossen werden.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>16</sup>**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Immissionen durch Geräusche, Gerüche, Luftschadstoffe und Lichtimmissionen zu betrachten.

### **Berücksichtigung:**

Die Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor Geräuschen erfolgt (soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese basieren auf den Ergebnissen der Umweltprüfung, im Rahmen derer gesondert eine entsprechende schalltechnische Fachuntersuchung durchgeführt wurde (siehe Kapitel II.3.1.6).

<sup>15</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]) geändert worden ist

<sup>16</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) geändert worden ist"

Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor schädlichen Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtimmissionen erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung eine verbale, qualitative Beurteilung.

Die ergangenen Hinweise durch das LfU wurden berücksichtigt.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>17</sup>**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

#### **Berücksichtigung:**

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die ergangenen Hinweise seitens der unteren Boden-schutzbehörde wurden dabei unter Berücksichtigung der Planungsrelevanz berücksichtigt.

## **II.2.2.2 Fachplanungen**

### **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß Stellungnahme der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg vom 5. März 2020 entspricht die Planung den Zielen des LEP HR. In der Stellungnahme vom 10. März 2021 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Insofern können die sich aus der Raumplanung und Landesplanung ergebenden Anforderungen an die Planung als berücksichtigt betrachtet werden.

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Fachplanungen im Rahmen der Umweltprüfung muss auf die besondere Situation des Geltungsbereichs der Planung hingewiesen werden, der einerseits im Bereich derartiger wirksamer Fachplanungen liegt (FNP und Landschaftsplan Gemarkung Vierraden) und andererseits in einem Bereich, für den weder ein FNP noch ein Landschaftsplan wirksam sind (Gemarkung Schwedt).

#### Schwedt/Oder

Die Stadt verfügt zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung weder über einen wirksamen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

#### Ortsteil Vierraden

Hier sind die Darstellungen sowohl des Flächennutzungsplans als auch des Landschaftsplans zu berücksichtigen. Die Betrachtung der Darstellungen des FNP im Zusammenhang mit der Entwickelbarkeit dieses Bebauungsplans aus dem FNP von Vierraden erfolgt unter Kapitel III.2. Die Betrachtung der Darstellungen des Landschaftsplans im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan erfolgt ebenso unter Kapitel III.2.

---

<sup>17</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten ( Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

## Rechtskräftiger Bebauungsplan "BUTTING I"

Wie bereits unter Kapitel I.3.4 erläutert überlagert dieser Bebauungsplan den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "BUTTING I". Dieser setzt für seinen Geltungsbereich bisher grundsätzlich fest:

- Gewerbegebiet (GE) mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,8,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Nordosten,
- Fläche mit Pflanzgebot im Gewerbegebiet an der westlichen und nördlichen Grenze.

Die Festsetzung von Pflanzgebotsfläche und Maßnahmefläche im Bebauungsplan wird ergänzt durch textliche Festsetzungen, die gemäß der Begründung des Bebauungsplans zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des geplanten Eingriffs dienen. Diese beinhalten:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen auf Grundlage einer Pflanzliste.

## Berücksichtigung

Der überwiegende Teil des Ausgleichs für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser und den Verlust von Wald wurde durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Diese Maßnahmen sind vollständig realisiert worden.

Eine Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe ist nicht erfolgt. Dies betrifft sowohl den überwiegenden Teil der festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Abschirmung des Gewerbegebietes nach Norden und Westen (Fläche mit Pflanzgebot) als auch die für die Maßnahmefläche im Norden festgesetzten Gehölzbepflanzungen zur Waldrandgestaltung.

## Baumschutzsatzung Schwedt/Oder

Nach der Schwedter Baumschutzsatzung<sup>18</sup> sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich der Bebauungspläne (§ 30 BauGB) alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m, mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln und Baumweiden, geschützt. Unter die Baumschutzsatzung fallen außerdem alle Bäume, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gepflanzt wurden.

## Berücksichtigung:

Einer Berücksichtigung der Baumschutzsatzung in der Umweltprüfung bedarf es nicht, da davon auszugehen ist, dass erforderliche Fällungen von Bäumen innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder ausgeglichen und ersetzt werden. Eine Bestandsaufnahme und -bewertung der durch die Planung betroffenen geschützten Bäume erfolgt im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens sowie innerhalb der Bestandsaufnahme dieser Umweltprüfung.

---

<sup>18</sup> Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2011 (Amtsblatt vom 22.12.2010, Ausgabe 12/2010) zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 16.11.2017 (Amtsblatt vom 23.12.2017, Ausgabe 12/2017), in Kraft getreten am 24.12.2017.

## **II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **Vorbemerkungen**

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung wird schutzgutbezogen differenziert vorgenommen. Dies erfolgt jeweils in Abhängigkeit der zu erwartenden Einwirkbereiche möglicher Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Dabei wurden die Empfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. Grundsätzlich wurde der räumliche Untersuchungsumfang vordergründig auf das Plangebiet beschränkt. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

#### Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden zwei gesonderte Fachgutachten erarbeitet:

- > Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG" vom 13. April 2021, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin
- > Schalltechnische Untersuchung Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für den Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG" vom 16. September 2020, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Zusätzlich zu den o. g. Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt, deren Inhalte ebenso in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan eingegangen sind.

- > Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG", Abschlussbericht/Stand: 23. September 2020, Dipl.-Biologin Simone Müller, Chorin, OT Sandkrug
- > Untersuchung von Gebäuden in einer Kleingartenanlage in Schwedt, Kuhheide, auf Lebensstätten geschützter Tierarten", Februar 2020, Dipl.-Biologin Simone Müller, Chorin, OT Sandkrug

### **II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

#### **Pflanzen/Potenzielle natürliche Vegetation**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standort- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heu-

tige potenziell natürliche Vegetation ein "Kiefern-Traubeneichenwald" entwickeln, der in Bereichen, in dem das Bodensubstrat etwas lehmiger ist, in einen "Traubeneichen-Hainbuchenwald" übergehen würde.

## **Pflanzen/Biotope**

Bei einer Begehung im Mai 2020 wurden folgende Biototypen im Plangebiet festgestellt und der Liste der Biototypen (Biotopkartierung Brandenburg) zugeordnet:

032001 ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur weitgehend ohne Gehölzbewuchs  
(Deckungsgrad < 10 %)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs hat sich angrenzend an den vorhandenen Weg und das Werksgelände von BUTTING dieser Biototyp entwickelt. Er ist aufgrund der durch den Menschen verursachten häufigen Störungen der Bodenoberfläche durch Beweidung mit Kleinpferden und den relativ nährstoffreichen Standort vorwiegend mit Gräsern und krautiger Vegetation bewachsen.

071501 Baumgruppen und Solitärbäume

Hierbei handelt es sich um einzeln stehende Bäume oder kleinere Baumgruppen und -reihen innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche, die durch Wuchsform, Größe oder Alter auffallen. Die Bäume an der westlichen Grenze des Plangebietes haben neben ihrem hohen Biotopwert insbesondere auf Grund der abschirmenden visuellen Wirkungen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

08681 Kiefernforst mit Mischbaumart Eiche

Forstkulturen sind von Bäumen dominierte geschlossene Gehölzbestände (Bestandsschluss über 60 %, Baumhöhe > 5 m), deren Baumschicht künstlich begründet worden ist und in der Mehrzahl von absichtlich eingebrachten Baumindividuen gebildet wird. Ein schmaler Streifen an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist von Kiefernforst bestanden, der an der nördlichen Grenze auch einige Eichen aufweist.

10113 Gartenbrachen

Im Westen des Plangebietes waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gerade aufgegebene und mit einer Ausnahme nicht mehr gärtnerisch genutzte Grundstücke vorhanden, auf denen sich Lauben sowie die für Kleingärten charakteristischen Gehölze, u. a. Obstbäume, befanden. Bis auf eine Parzelle wurden die Grundstücke im Februar 2020 beräumt und die Gebäude nach vorheriger Begutachtung zum Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten abgerissen. Innerhalb des Biototyps war bis zum Abriss eine Fläche von insgesamt ca. 700 qm mit Lauben, Nebengebäuden, Terrassen und Sitzplätzen überbaut und versiegelt.

12312 Industrie- und Gewerbefläche mit geringem Grünanteil

Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerflächen von BUTTING nehmen den Großteil des Plangebietes ein. Die Lagerflächen sind mit Betonverbundpflaster weitgehend versiegelt und vegetationslos. Für den Naturhaushalt ist dieser Biototyp von sehr geringem Wert.

12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecke

Dieser Biototyp ist anthropogen sehr stark geprägt. Die Straße Kuhheide begrenzt das Plangebiet im Osten.

12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Dieser Biototyp ist anthropogen sehr stark geprägt. Der geschotterte Weg zur Erschließung des "Siedlungsbereiches Kuhheide" begrenzt das Plangebiet im Südwesten.

Die Biototypen sind auf einer Biototypenkarte dargestellt. (Anlage 1 zur Begründung)

## Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope vorhanden, die eine Bedeutung für den Biotopverbund aufweisen. Westlich und nordwestlich an das Plangebiet grenzt das Niederungsgebiet der Welse mit den "Düsterholzwiesen" an. Hier fällt das Gelände von den trockenen und armen Sandflächen in die von Vegetation verlandender Feuchtgebiete, wie Röhricht und Weidengebüsch, geprägte Niederung ab. In der Niederung befinden sich offene Wasserflächen und Wasser führende Schlenken. Der nördlich angrenzende Kiefernforst ist durch die hier vorhandene Reiherkolonie stark geschädigt und weist einzelne abgängige Kiefern auf.

## Einzelbäume

Insgesamt wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 34 Bäume kartiert. Hiervon sind 27 Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützt. Davon sind einzelne Bäume entlang der Westgrenze des Plangebietes im Übergang zum Naturraum der Welse-Niederung als besonders erhaltenswert einzuschätzen, da sie das Plangebiet visuell abschirmen und eingrünen. Einzelne Bäume gehören zum angrenzenden Waldbestand.

## Bewertung Biotope

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe,
- Gefährdung/Seltenheit des Biotoptyps,
- Intaktheit/Vollkommenheit,
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit.

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Biotoptypen im Plangebiet:

| Code   | Biotoptyp  | Flächengröße<br>qm | Bedeutung für den<br>Arten- und Bio-<br>topschutz |
|--------|--|--------------------|---|
| 032001 | ruderales Pionier-, Gras- und Staudenflur<br>weitgehend ohne Gehölzbewuchs | 9.684              | mittel  |
| 071501 | Baumgruppen und Solitäräume  | -                  | hoch  |
| 08681  | Kiefernforst mit Mischbaumart Eiche  | 372                | mittel  |
| 10113  | Gartenbrachen  | 3.457              | gering  |
| 12312  | Industrie- und Gewerbefläche mit geringem<br>Grünanteil                    | 26.871             | sehr gering                                       |
| 12612  | Straße mit Asphalt oder Betondecke   | 735                | sehr gering                                       |
| 12652  | Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung                                    | 1.281              | gering  |

Die teilweise beweideten Pionier-, Gras- und Staudenfluren entlang des Schotterweges und am Rand des bestehenden Gewerbegebietes besitzen einen überwiegend mittleren Naturschutzwert. Die Gartenbrachen werden aufgrund ihrer anthropogenen Nutzung und ihres hohen Anteils an Zierpflanzungen als geringwertig für den Biotop- und Artenschutz eingestuft. Ebenso wird der Wert des unversiegelten Schotter- bzw. Sandweges aufgrund der Nutzung und fehlenden Vegetationsbedeckung als gering eingestuft. Der Naturschutzwert der versiegelten und vegetationslosen Gewerbeflächen sowie der Straße "Kuhheide" wird mit sehr gering eingestuft. Einen mittleren Wert weist der Randstreifen des Kiefernforstes auf der festgesetzten Maßnahmefläche an der nördlichen Grenze des Plangebietes auf, wobei festzustellen ist, dass die fest-

gesetzte Aufwertung des Waldrandbereiches durch entsprechende Pflanzmaßnahmen (BUTTING I) bislang nicht umgesetzt wurde. Einen hohen Biotopwert weisen die nach Baumschutzsatzung geschützten Baumgruppen, Baumreihen und Altbäume an der westlichen Plan- gebietsgrenze auf.

Die Untersuchungsergebnisse machen deutlich, dass in Umsetzung der Planung eine Flächen- inanspruchnahme eines gegenwärtig eher durch menschlichen Einfluss überformten und ge- prägten Bereiches erfolgt. Zusätzliche Konflikte ergeben sich vordergründig aus der Inan- spruchnahme von Flächen, die als Pflanzgebotsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "BUTTING I" festgesetzt sind, aktuell aber noch nicht umgesetzt wurden.

## **Tiere**

### Geltungsbereich

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten "herausgefил- tert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hin- reichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer ar- tenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hoch- moore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigun- gen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume),
- alle Amphibien im Wirkraum der Planung (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten), evtl. Vorkommen von Landlebensräumen,
- alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung),
- alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer),
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen),
- alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor),
- alle Weichtiere (mangels Gewässer innerhalb des geplanten Baugebietes).

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung er- folgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben Fledermäuse, Reptilien, xylobionte (holzbewohnende) Käfer und Vögel, wobei sich die artenschutzrechtliche Prüfung auf die Erwei- terungsfläche konzentriert. Diese Herangehensweise wird dadurch begründet, dass im Rahmen der Bestandsaufnahme des Plangebietes insgesamt keine Anhaltspunkte dafür ermittelt werden konnten, dass innerhalb des gewerblich genutzten, nahezu vollständig überbauten Teils des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans geeignete Lebensräume für europa- rechtlich geschützte Arten vorzufinden sind.

### Erweiterungsflächen

Für die geplante westliche Erweiterungsfläche wurden faunistische Untersuchungen<sup>19</sup> zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen durchgeführt, deren Vorkommen im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden konnte.

Die nördliche Erweiterungsfläche wurde auf Vorkommen der Zauneidechse und auf ihre Eignung als Maßnahmefläche zur Aufnahme dieser Tiere von der westlichen Erweiterungsfläche untersucht. Außerdem wurde der aktuelle Zustand der Graureiherkolonie, die sich im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wald befindet, kontrolliert.

### **Fledermäuse**

Für einzelne Fledermausarten sind im Untersuchungsbereich potenzielle Lebensraumstrukturen vorhanden. Diese umfassen insbesondere geeignete Sommerquartiere und Wochenstuben, die beispielsweise in vorhandenen Altbäumen bestehen können. Auch konnten geeignete Quartiere in den früher vorhandenen Lauben nicht ausgeschlossen werden, so dass im Februar 2020 vor Beginn der Abriss- und Beräumungsmaßnahmen diese Gebäude fachgutachterlich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Fledermausvorkommen untersucht und entsprechende Ersatzquartiere, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im direkten Umfeld neu geschaffen wurden<sup>20</sup>.

### **Amphibien**

Im Rahmen der Biotopkartierungen im Plangebiet und der faunistischen Kartierung wurden bislang keine Hinweise auf ein Amphibienvorkommen (Landlebensräume) im Geltungsbereich gefunden.

### **Reptilien**

Die in Brandenburg vorkommenden streng geschützten, wärmeliebenden Smaragd- und Zauneidechsen und die Schlingnatter sind auf trockenwarme Standorte angewiesen. Schlingnatter und Smaragdeidechse besiedeln ausgeprägte Trockenstandorte mit sandigen Heiden und Sandmagerrasen sowie Sanddünen. Entsprechend ausgeprägte Trockenhabitats sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen wird ausgeschlossen. Ebenso ist das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte wegen fehlender Habitats auszuschließen.

Die einzige artenschutzrechtlich relevante Anhang IV-Reptilienart, die im Plangebiet zu erwarten ist, ist die Zauneidechse. Im Nordwesten des Plangebietes sind Biotope vorhanden, die das Vorkommen der Zauneidechse erwarten lassen. Die Zauneidechse ist ein Biotopkomplexbewohner, sie zeigt eine starke Präferenz für Ruderalflächen, offene bis locker bewachsene Flächen und Säume. Als euryöke<sup>21</sup> Art besiedelt sie auch stark anthropogen beeinflusste Lebensräume. Geeignete Habitats müssen strukturreich und gut besonnt sein sowie eine ausgeprägte Vegetationsschicht und sich schnell erwärmendes Substrat aufweisen. Diese Flächen sind vorwiegend im Bereich des unbefestigten Weges im Westen der Erweiterungsfläche zu finden.

---

<sup>19</sup> Faunistische Kartierung zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG", Abschlussbericht/Stand: 29. September 2020, Dipl.-Biologin Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug nachfolgend "Kartierung"

<sup>20</sup> Dipl.-Biologin Simone Müller: "Untersuchung von Gebäuden in einer Kleingartenanlage in Schwedt, Kuhheide, auf Lebensstätten geschützter Tierarten", Schwedt, Februar 2020  
Dipl.-Biologin Simone Müller: "Dokumentation Ersatzmaßnahmen", Schwedt/Oder, Februar 2020

<sup>21</sup> Individuen euryöker bzw. eurypotenter Arten sind in einem großen Spektrum von unterschiedlichen Biotopen lebensfähig, da sie aufgrund der großen Reaktionsbreite kaum in ihrer potenziellen Ausbreitung (*fundamentale ökologische Nische* bzw. *Fundamentalnische*) beschränkt sind.  
Quelle: WIKIPEDIA

Bei einer im Frühjahr/Sommer 2020 durchgeführten Kartierung der auf der geplanten westlichen Erweiterungsfläche vorkommenden Zauneidechsenpopulation wurden im Untersuchungsgebiet 6 Zauneidechsen gesichtet, davon drei Tiere innerhalb des Plangebietes und drei Tiere im nördlich angrenzenden Waldrandbereich. Auf der Grundlage der wenigen erfassten Individuen kann eine Abschätzung bzw. Einordnung der tatsächlichen Populationsgröße, eine Abgrenzung der Population und eine Einschätzung des Erhaltungszustandes nicht erfolgen.

Insbesondere der nördliche Randbereich der geplanten westlichen Erweiterungsfläche weist sonnenexponierte, lockererdige und grabfähige Strukturen auf, die u. a. für die Eiablage geeignet sind. Zudem dominiert zumeist eine Grasflur, die (durchsetzt mit Kratzbeere, kleineren Gebüschern und Sträuchern) neben Versteckmöglichkeiten auch eine hohe Dichte potentieller Beutetiere wie Spinnentiere, Heuschrecken und weiterer Insekten aufweist und als Lebensraum der Zauneidechse offen zu halten und zu sichern ist. Im Bebauungsplan erfolgt dies durch zweckentsprechende Plan- und Textfestsetzungen.

### Käfer des Anhanges IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Somit verbleiben potenzielle Vorkommen der holzbewohnenden Arten Eremit und Heldbock, als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL.

Die Altbäume (Eichen, Eschen, Ulmen) an der westlichen Grenze des Plangebietes sind mehr oder weniger vital und weisen keine Spuren von größeren Schadstellen auf, die ein Hinweis auf Mulmkörper innerhalb der Bäume sein können. Insofern ist davon auszugehen, dass auf Grund fehlender Lebensräume die holzbewohnenden Arten Eremit und Heldbock im Plangebiet nicht vorkommen.

### Vögel

Auf der geplanten westlichen Erweiterungsfläche und den unmittelbar daran angrenzenden Flächen wurde von März bis Juli 2020 eine Kartierung von Brutvögeln durchgeführt, im Rahmen derer 35 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden. Davon zeigten 23 Arten revieranzeigendes Verhalten. Innerhalb der geplanten westlichen Erweiterungsfläche wurden 20 Reviere von 14 Vogelarten nachgewiesen:

| Vogelart (Abk.)                                 | Schutzstatus/<br>Gefährdung | Vorkommen im<br>Plangebiet |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| Nebelkrähe <i>Corvus corone</i> (Nk)            |                             | 1 Revier                   |
| Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i> (Tf)         | RL (BB) V<br>BArtSchVO      | 1 Revier                   |
| Blaumeise <i>Parus caeruleus</i> (Bm)           |                             | 1 Revier                   |
| Kohlmeise <i>Parus major</i> (K)                |                             | 3 Reviere                  |
| Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i> (Zi)     |                             | 1 Revier                   |
| Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i> (Mg)  |                             | 2 Reviere                  |
| Star <i>Sturnus vulgaris</i> (S)                | RL (D) 3                    | 1 Revier                   |
| Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i> (N)     |                             | 1 Revier                   |
| Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i> (Hr) |                             | 2 Reviere                  |
| Hausperling <i>Passer domesticus</i> (H)        | RL (D) V                    | 2 Reviere                  |
| Feldperling <i>Passer montanus</i> (Fe)         | RL (D) V<br>RL (BB) V       | 2 Reviere                  |
| Buchfink <i>Fringilla coelebs</i> (B)           |                             | 1 Revier                   |
| Girlitz <i>Serinus serinus</i> (Gi)             | RL (BB) V                   | 1 Revier                   |
| Grünfink <i>Carduelis chloris</i> (Gf)          |                             | 1 Revier                   |

BArtSchVO = Bundesartenschutzverordnung  
RL (D) = Rote Liste Deutschland  
RL (BB) = Rote Liste Brandenburg  
3 = Rote Liste Kategorie 3 - gefährdet  
V = Arten der Vorwarnliste

Betrachtet man die Lage der in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Reviermittelpunkte wird deutlich, dass sich der Schwerpunkt der Brutreviere auf den baumbestandenen westlichen Randbereich des Plangebietes konzentriert. Dieser ist deswegen vorrangig zu erhalten. Auf den geräumten ehemaligen Kleingartenflächen wurden keine Brutvögel festgestellt. Nach Abriss der Kleingärten im Frühjahr 2020 präsentierte sich der Bereich zum Zeitpunkt der Kartierung weitestgehend vegetationsfrei und bot Vögeln keinen geeigneten Lebensraum. Vor dem Abriss der Gebäude wurde eine Kontrolle auf gebäudebewohnende Tiere durchgeführt. Dauerhaft geschützte Lebensstätten von Gebäude- und Höhlenbrütern wurden durch das Anbringen von Nistkästen in einem nordöstlich gelegenen Waldstück ersetzt, da es unmittelbar angrenzend keine Gehölze gab, auf die Zugriffsmöglichkeiten bestanden.

Gebüsch brütenden Arten soll durch Heckenpflanzungen entlang der Randbereiche des geplanten Gewerbegebietes Ausgleichsflächen geschaffen werden, sofern diese Bereiche nicht als Lebensraum für andere geschützte Arten, wie z.B. Zauneidechsen, von Bedeutung sind. Im Bebauungsplan erfolgt dies durch zweckentsprechende Plan- und Textfestsetzungen.



Abb.:  
Brutvogelreviere im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche  
Quelle und Zeichenerklärung: Kartierung

### Graureiher

Die Ergebnisse aus dem Graureihermonitoring aus den Jahren 2010 bis 2013 zeigen deutliche Schwankungen in der Anzahl kartierter Nester. Für die Jahre zwischen 2014 und 2019 liegen keine Zählungen vor. Bei der Untersuchung der Graureiherkolonie im Rahmen der Kartierung wurden auf 125 Bäumen insgesamt 250 Nester dokumentiert. Im Ergebnis dieser Kartierung ist festzustellen, dass sich aufgrund der durch Vogelkot geschädigten und abgängigen Kiefern (Absterben von als Brutbäumen nutzbarer Kiefern) gegenüber dem Monitoring aus dem o. g. Zeitraum eine Verlagerung der Brutnester in Richtung Norden vollzogen hat, wodurch der Schwerpunkt der Kolonie vom Betriebsstandort BUTTING weiter abgerückt ist.

### **Bewertung**

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen im Bereich der gewerblich genutzten und versiegelten Flächen eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf bzw. sind durch menschliche

Nutzungen vollständig überformt. Auf der geplanten westlichen Erweiterungsfläche weist insbesondere der Altbaumbestand an der westlichen Grenze des Plangebietes eine hohe ökologische und gestalterische Wertigkeit auf. Die bestehenden offenen Grasfluren an der westlichen und nördlichen Grenze des Gewerbegebietes sowie entlang des Weges sind insbesondere für den Artenschutz von Bedeutung, da hier für die nachgewiesene Zauneidechsenpopulation geeignete Lebensräume bestehen. Die geräumten Kleingartenflächen sind für den Biotop- und Artenschutz von geringer Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können insgesamt 14 Vogelarten von der Planung betroffen sein. Diese sind grundsätzlich als mobile Arten einzuschätzen, für die innerhalb des Plangebietes durch die geplante Randbepflanzung mit freiwachsenden Hecken am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes geeignete Ausweichlebensräume geschaffen werden können. Beim Räumen der ehemaligen Gartengrundstücke konnten durch die Beschränkung notwendiger Abrissmaßnahmen und der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutperiode und die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse, Brutvögel und Hornissen frühzeitig im Planungsprozess geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Insgesamt wurden im Umfeld auf Flächen, die der Firma BUTTING gehören, sechs Fledermausflachkästen, ein Fledermauswinterquartier, ein großes Spaltenquartier für Fledermäuse, fünf Nistkästen mit 32 mm Rundloch, zwei Kästen für Nischenbrüter, eine Starenhöhle und ein Hornissenkasten angebracht. Für Amphibien und Reptilien wurden ein Steinhaufen und ein Reisighaufen als Ersatzquartiere angelegt.

Für die durch die Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma BUTTING in Anspruch genommene Habitatfläche der Zauneidechse ist eine Kompensation nach § 15 Abs. 2 BNatSchG (Eingriffsregelung) obligatorisch. Der Ausgleich soll durch die Wiederherstellung oder Neuschaffung von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit den ursprünglichen Lebensräumen erreicht werden, z.B. durch Wiedervernetzung, Anlage oder Aufwertung von angrenzenden Habitatflächen. Dafür werden im Plangebiet Maßnahmenflächen festgesetzt und durch Aufwertungsmaßnahmen qualifiziert (Plan- und Textfestsetzungen). Da die potentielle Ausgleichsfläche durch die Zauneidechse als Zielart bereits "besetzt" ist, kann eine Kompensation nur durch eine weitere Aufwertung der Fläche und damit die einhergehende Erhöhung einer Aufnahmekapazität erfolgen. Für die Aufwertung ist deswegen eine zahlenmäßige Erhöhung der Habitatelemente erforderlich.

Die im nördlich des Plangebietes angrenzenden Kiefernforst bestehende Graureiherkolonie lässt sich in Umsetzung der "ersten" Erweiterung des Gewerbebestandes seit dem Jahr 2012 als stabil und nicht störungsempfindlich beurteilen. Anhaltspunkte dafür, dass bei Durchführung der Planung eine Gefährdung der im nördlich angrenzenden Kiefernforst gelegenen Graureiherkolonie zu befürchten ist, bestehen nicht.

### **II.3.1.2 Schutzgut Fläche und Boden**

#### **Fläche**

Beim Plangebiet (4,51 ha) handelt es sich zum größten Teil um versiegelte Betriebsflächen der Fa. Butting. Das Plangebiet wird gegenwärtig zu rund 75 % baulich genutzt. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BUTTING I". Für die Gewerbegebietserweiterung im Westen des Geltungsbereichs werden Ruderalflächen ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke (unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von BUTTING) sowie eine ruderale, mit Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie Bäumen bewachsene Fläche, die auch als Weidefläche genutzt wird, in Anspruch genommen.

Für die nördliche Gewerbegebietserweiterung wird eine Fläche von ca. 2.500 qm in Anspruch genommen, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg zu beurteilen ist (siehe hierzu auch Kapitel II.3.2.1).

## Geologie und Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ (1962) befindet sich das Plangebiet im Bereich der naturräumlichen Groseinheit Odertal (80) in der Haupteinheit Sandterrassen des unteren Odertales (801). Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der unteren Odertalniederung (800). Die Talsandterrassen wurden durch prä- und früheiszeitliche Senkungsvorgänge und vor allem durch den Abfluss und nachfolgende Ablagerungen der Schmelzwasser gebildet. Dieser Randbereich wird von großen, längs der Oder liegenden Talsandterrassen gebildet, die im Mündungsbereich der Welse in die Oder in der glazialen und postglazialen Landschaftsentstehung in kleinere und größere Inseln geteilt wurden.

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums.

Das untere Odertal wurde wahrscheinlich schon unter dem Eis (subglazial) durch die vereinigte Wirkung von Schmelzwässern und Eis angelegt und nachfolgend durch die von Süden kommenden Wasser zu einem breiten, tief eingeschnittenen, von Terrassen begleiteten Urstromtal umgebildet. Die Talsandterrassen zeichnen sich durch Relieffarmut aus. Das Plangebiet liegt bei einer Höhenlage von etwa 4 bis 5 m NHN<sup>22</sup>. Geologisches Ausgangsmaterial sind entsprechend der Geologischen Karte von Preußen Talsande. Das Gelände ist weitgehend flach und fällt nach Westen zur Welseniederung hin ab. Die Böden im Plangebiet werden durch die eiszeitlichen Bildungen der Täler bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf (Geologische Übersichtskarte M 1:300.000). Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o.ä. auftreten (MMK). Sie sind als eher trockene, nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Nach der Bodenübersichtskarte (M 1:300.000) des Landes Brandenburg handelt es bei den Böden im Plangebiet überwiegend um Braunerden mit Tendenz zur Podsolierung und Podsol-Regosole. Mit den vorwiegend grundwasserfernen, vernässungsfreien Sanden steht ein Ausgangsmaterial zur Verfügung, das ein potentiell gutes Entwicklungspotential für wertvolle, auf nährstoffarme Standorte angewiesene Biotopstrukturen aufweist.

Da die Plangrundlage nur einen Teil der ursprünglich im Bereich der Gärten vorhandenen Hauptgebäude darstellt, erfolgte ergänzend die Bestimmung der Vorbelastung durch Bodenversiegelungen auf der Grundlage von Luftbildauswertungen. Danach war diese Fläche im Plangebiet bis zu deren Beräumung im Februar 2020 zu ca. 20 Prozent mit Gebäuden, Nebengebäuden, Wegen, Terrassen, Sitzplätzen und Teichen bebaut und versiegelt. Insgesamt kann damit von einer baulichen Vorbelastung von 700 qm versiegelter Fläche ausgegangen werden (Berechnung: 3.457 qm x 0,2 = 691,4 qm). Weitere Vorbelastungen des Bodens stellen die stark verdichteten Wegeflächen auf der geplanten westlichen Erweiterungsfläche dar.

<sup>22</sup> Höhe über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016)

Angaben zu vorhandenen Bodenverunreinigungen liegen für das Plangebiet nicht vor und wurden im Rahmen der Behördenbeteiligungen auch nicht bekannt gegeben..

## **Bewertung**

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik von Flächenverbrauch und Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Gemäß § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter.

Mit der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme teilweise städtebaulich bisher andersartig genutzter Flächen (Ruderalflächen) und natürlich geprägter Flächen. Die detaillierten Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung sind in der Abbildung unter Kap. II.3.2 des Umweltberichtes dargestellt (Abb.: Änderung der Flächennutzung/Kompensationsbedarf Schutzgut Boden und Fläche). Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BBodSchG erfolgt eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen. Wichtigster Indikator für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist der Natürlichkeitsgrad. Mit diesem wird insbesondere die Funktionsfähigkeit des Bodens (Wuchstandort, Lebensraum, Filterfunktion, Wasserhaltung und -ableitung) charakterisiert. Ausschlaggebend für die Funktionsfähigkeit sind:

- die Überprägung des natürlichen Bodenprofils durch intensive oder extensive Bewirtschaftung,
- eine Kontamination des Bodens mit Schadstoffen und
- der Versiegelungsgrad der Flächen.

Diese Funktionsfähigkeit ist auf Grund der Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung durch Aufschüttungen, Abgrabungen und die Versiegelung und Verdichtung als Lagerflächen im Großteil des Plangebietes stark eingeschränkt.

Die auf der westlichen Erweiterungsfläche geplanten baulichen Maßnahmen finden überwiegend im Bereich bestehender anthropogener Überprägungen (ehemalige Kleingärten mit Bebauung) statt. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften konnten nicht festgestellt werden. Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden oder Böden mit besonderen Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **II.3.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 600 m südlich verläuft die Welse, die etwa 1,2 km südöstlich in die Hohensaaten-Friedrichstaler-Wasserstraße mündet. Diese fließt ca. 900 m östlich am Plangebiet vorbei.

## Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand auf den Talterrassen, in denen auch das Plangebiet liegt, beträgt in Abhängigkeit von der Morphologie zwischen 2 und 5 m. Der obere Grundwasserleiter ist hier weitgehend ungeschützt und ungespannt. Die hohe Durchlässigkeit der anstehenden Sande verhindert eine gute Pufferung der Schadstoffe. Durch den geringen Anteil bindiger Materialien ist im Plangebiet von einer hohen Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters ist dabei von zwei Kriterien abhängig:

- vom Flurabstand, der die Tiefe der Grundwasseroberfläche unter der Geländeoberfläche angibt,
- von der Art und Weise der Zusammensetzung des Bodens in der Versickerungszone.

Der Anteil der einzelnen Kornfraktionen (Ton, Sand, Kies u. a.) im Boden bestimmt das Bindungs- und Durchlässigkeitsvermögen gegenüber eindringenden Schadstoffen. Bei erhöhtem Anteil bindigen Materials im Boden und zunehmender Mächtigkeit des Flurabstandes erhöht sich das Aufnahme- und Bindungsvermögen des Bodens und verringert sich das Durchsickerungsvermögen von Sickerwasser bzw. Schadstoffen. Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von der westlichen Hochfläche zum Odertal im Osten, wobei die Fließgeschwindigkeit zwischen  $< 0,25$  m bis 5,0 m/Tag schwanken kann. Liegen auf Grundlage des sandigen Substrates günstige Voraussetzungen für die Grundwasserneubildungsrate vor, gelangt jedoch wegen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet eine verminderte Niederschlagsmenge in den Boden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

## Bewertung

Das Grundwasser der Region steht aufgrund des Einflusses der Oder oberflächennah an. Vor diesem Hintergrund ist eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber anthropogenen Einwirkungen gegeben. Das Niederschlagswasser im bestehenden Gewerbegebiet wird gesammelt und in ein Versickerungsbecken im Norden des Plangebietes eingeleitet, wo es versickert wird. Dabei weist das Schutzgut Grundwasser im Plangebiet eine besondere Bedeutung auf. Es handelt sich im Plangebiet um sorptionsschwache, durchlässige Böden, die eine sehr geringe Pufferwirkung gegenüber störenden Einflüssen aufweisen. Entscheidend für diese Einstufung ist:

- keine beeinträchtigte Grundwassersituation im bisher noch nicht überbauten Bereich des Plangebietes,
- geringes Stoffeintragsrisiko im bisher noch nicht überbauten Bereich des Plangebietes,
- keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch fehlende großflächige Verdichtungen und Versiegelungen im bisher noch nicht überbauten Bereich des Plangebietes,
- vorhandener und geplanter hoher Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet, wie der bereits überbaute Bereich innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der durchlässigen sorptionsschwachen Böden ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, was bei der Befestigung von Lager- und Stellplatzflächen zu berücksichtigen ist.

## Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete

Gemäß Stellungnahme des LfU vom 10. März 2020 befindet sich das Plangebiet teilweise in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes

(WHG<sup>23</sup>) bestimmten Gebiet. "Gemäß § 78b Absatz 1 des WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach § 30 sowie § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1 Absatz 6 Punkt 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne außerdem die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Entsprechend § 9 Absatz 6a BauGB soll das Risikogebiet im Bebauungsplan vermerkt werden. Nach § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (allgemeine Sorgfaltspflichten). Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen."

Als Anhang zur Stellungnahme wurde nachfolgender Kartenausschnitt beigefügt:

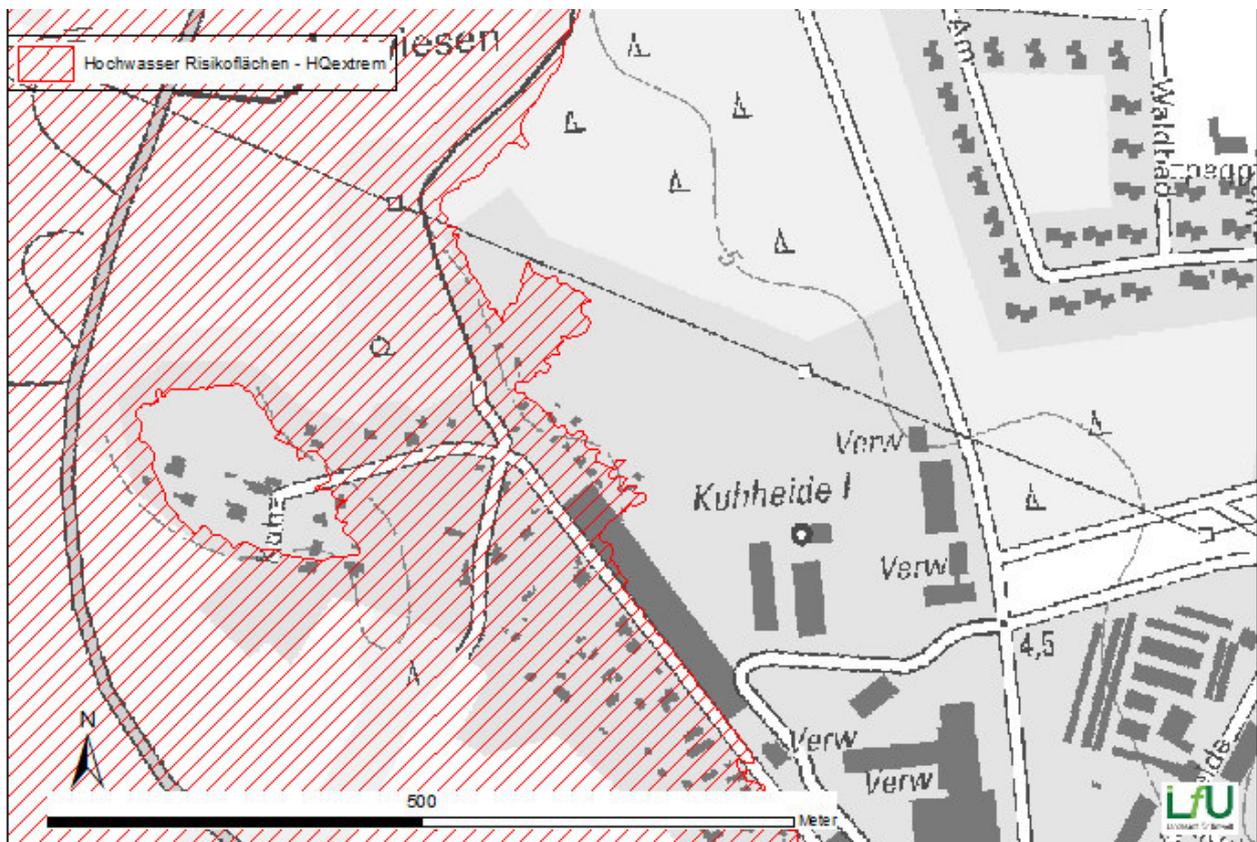


Abb.:  
Darstellung Überschwemmungsgebiet "HQ Extrem" im Bereich des Plangebietes  
(Quelle: Stellungnahme LfU vom 10. März 2020)

## Bewertung

An Hand des aktuellen Datenbestandes der "Auskunftsplattform Wasser" des Landes Brandenburg sind westliche und nordwestliche Teile des Plangebietes als Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit eingestuft. Innerhalb dieses Gebietes kann bei extremen Situationen mit Überschwemmungen gerechnet werden. Dieses "Extremereignis" betrifft Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, ein sogenanntes "200-jährliches Hochwasser".

<sup>23</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist

### **II.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas, das mit dem Klimagebiet des "Randow-Bezirk" größtenteils recht trocken ist und zum stärker kontinental beeinflussten Binnentiefland gehört. Somit treten bei der Lufttemperatur relativ hohe Jahresschwankungen auf (18,5 - 19,0° C). Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Plangebiet etwa 8° C, die mittlere Monatstemperatur im Juli um 18° C und im Januar um -1° C.

Hinsichtlich der Jahresniederschlagssummen wird der kontinentale Einfluss deutlich, womit das Untersuchungsgebiet zu den niederschlagsärmsten Gebieten Deutschlands zählt. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge bewegt sich zwischen 480 und 540 mm. Die Sonnenscheindauer liegt im Jahr bei über 1700 Stunden. Es ist mit über 90 Frosttagen und mehr als 40 Nebeltagen im Jahr zu rechnen. Die Winde kommen vorrangig aus westlicher Richtung, wobei im Winter Nordwestwinde und im Sommer Südwestwinde dominieren. Die Windgeschwindigkeiten liegen meist zwischen 0,1 und 11,5 m/s, Windstille herrscht an ca. 3 % der Tage im Jahr.

Neben den auf das Plangebiet allgemein zutreffenden makroklimatischen Daten gibt es lokal-klimatische Besonderheiten. Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Klimatope entwickelt. Unter einem Klimatop wird ein Gebiet bezeichnet, das ähnliche mikroklimatische Ausprägungen aufweist.

#### Gewerbe- und Industrie-Klimatop

Industrie- und Gewerbeflächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad und durch eine erhöhte Luftschadstoff- und Abwärmebelastung geprägt. Darüber hinaus sind die mikroklimatischen Verhältnisse gegenüber einem naturnahen Standort verändert, da Böden in Abhängigkeit ihrer Nutzungsart eine unterschiedliche Erwärmung der darüber liegenden Luftmassen aufweisen. Diese Unterschiede resultieren aus der Veränderung der Verdunstungsfähigkeit, der Wärmeleitung und -speicherkapazität sowie des Absorptionsvermögens solarer Strahlung. Versiegelte Flächen sind im Gegensatz zu vegetationsbedeckten Flächen durch eine stärkere Erwärmung der darüber liegenden Luftmassen gekennzeichnet. Ferner ist die Wärmespeicherfähigkeit von Baumaterialien höher, so dass versiegelte und überbaute Flächen ein wärmeres Klima aufweisen als Standorte im Offenland. Versiegelte und überbaute Böden heizen sich am Tage schneller auf und geben nachts die gespeicherte Wärme an die Umgebung ab. Diese Freisetzung führt zu einer nächtlichen Überwärmung im Vergleich zu unversiegelten und unbebauten Standorten.

Gewerbe- und Industriegebiete sind zudem durch stark differenzierte Bauwerkshöhen gekennzeichnet. Diese führen zu einer Erhöhung der aerodynamischen Rauigkeit und damit zur Bremsung des bodennahen Windfeldes. Hierdurch können ausgeprägte Turbulenzen bei der Gebäudeumströmung entstehen, die auf das Ausbreitungsverhalten von Luftschadstoffemissionen wirken. Die mikroklimatischen Verhältnisse des Industrie- und Gewerbeklimas sind aufgrund der intensiven Bebauung mit unterschiedlichen Bauwerksstrukturen im gesamten Bereich des Betriebsgeländes ausgebildet. Aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zu Wald im Norden und Frei- und Wasserflächen im Westen liegt eine gewisse Abpufferung der negativen klimatischen Effekte vor.

#### Freiland-Klimatop

Auf der geplanten Erweiterungsfläche im Plangebiet und den daran angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes nehmen Freiflächen einen bedeutenden Flächenanteil ein. Im Bereich von Freiflächen kann in windschwachen Strahlungsnächten eine intensive Frischluft- und Kaltluftproduktion stattfinden. Relevante Kaltluftabflüsse sind jedoch aufgrund der geringen topographischen Unterschiede im Untersuchungsgebiet nur begrenzt vorhanden. Das Freiland-Klimatop entlang der Welse-Niederung westlich des Plangebietes neigt aufgrund der gegenüber der Umgebung feuchteren Standortverhältnisse und der etwas tieferen Lage zu einer erhöhten

nächtlichen Bodeninversion und Bodennebelentstehung. Darüber hinaus handelt es sich bei Freiflächen aufgrund der geringen aerodynamischen Rauigkeit um wertvolle Ventilationsbahnen, die Frischluft in die baulich genutzten Gebiete eintragen können. Solche Ventilationsbahnen übernehmen eine wichtige ausgleichende Funktion für stadtklimatische Belastungen, vor allem bezüglich des Wärme- und Feuchtehaushaltes.

### **Bewertung**

Kleinklimatisch unterscheidet sich der bestehende Gewerbestandort BUTTING mit seiner Flächenversiegelung und Überbauung von den ehemaligen Kleingarten- und Freiflächen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche im Westen. Das "Industrieklimatop" wird durch eine hohe Abwärmelastung bestimmt und führt aufgrund der erhöhten Bodenrauigkeit durch Bauwerke zu einer Beeinflussung des bodennahen Windfeldes. Die Folgen sind u. a. erhöhte sommerliche Temperaturen. Die westlich gelegenen ehemaligen Gartenflächen werden voraussichtlich mehr durch die positiven klimatischen Bedingungen der Welseniederung beeinflusst, als durch den Vegetationsbestand im Geltungsbereich. Ähnliches gilt für die Wohnbereiche östlich der Straße Kuhheide. Sie weisen durch ihren hohen Durchgrünungsanteil und die hier unmittelbar angrenzenden Waldbestände klimatisch entlastende Wirkungen auf. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Großgehölzen (Altbäumen) an der westlichen Grenze des Plangebietes für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Entscheidend für die insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung des Schutzguts Klima im Plangebiet sind:

- der relativ gute Luftaustausch der Welseniederung und
- das Fehlen klimatisch belasteter Siedlungsflächen in der Nachbarschaft.

#### **II.3.1.5 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt auf einer höher gelegenen Talsandinsel, die von den Niederungsbereichen des Oderbruches und der Welse umgeben ist. Die auf dieser "Erhöhung" im Plangebiet errichteten Gewerbe- und Industrieanlagen bestimmen das Erscheinungsbild weit in den Landschaftsraum hinein.

Das Landschaftsbild wird u. a. auch durch den Gewerbestandort BUTTING mit seinen Produktionshallen und großen, ungegliederten Lagerflächen geprägt. Einen starken visuellen Einschnitt bildet auch die Hochspannungsfreileitung (110 kV), die das Gewerbegebiet in einer Breite von ca. 30 m von West nach Ost quert. In westlicher Richtung schließen sich Gartenbrachen an bzw. die naturnahe Niederungslandschaft der Welse. Nördlich des Plangebietes begrenzt der Kiefernforst das Plangebiet. Blickbeziehungen vom Plangebiet in die Umgebung oder umgekehrt bestehen nicht.

### **Bewertung**

Insgesamt ist im Plangebiet und seiner Umgebung nicht von einem natürlichen oder naturnahen Landschaftsbild auszugehen. Gewerbenutzungen, Hochspannungstrasse, Gartenbrachen und Kleinsiedlungsbereiche stellen mehr oder weniger starke anthropogene Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Innerhalb des Gewerbestandortes BUTTING besteht ebenfalls eine vollständige Überformung des Landschaftsbildes durch anthropogene Nutzungen. Die visuelle Präsenz der Anlagen und anthropogenen Nutzungen ist dabei ebenso wertmindernd wie das Fehlen einer erholungsrelevanten Infrastruktur. Wertgebende Elemente des Landschaftsbildes sind innerhalb des Plangebietes die Baumbestände an der westlichen Grenze des Plangebietes, die den Übergang zur Welse-Niederung markieren, und der Kiefernforst im Norden, die eine visuelle Eingrünung des Gewerbestandortes bewirken.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wird dem Schutzgut Landschaft im Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeordnet. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit der im Westen angrenzenden Welseniederung sollten an der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes Pflanzflächen festgesetzt werden, mit denen eine wirksame Eingrünung des Gewerbebestandes erreicht werden kann.

### II.3.1.6 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Den Grundsätzen des BImSchG Rechnung tragend (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen vor deren Entstehung) ist es im Rahmen der Schutzgutbetrachtung erforderlich, den Untersuchungsbereich auf relevante schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auszudehnen, um die Auswirkungen der Planung auf diese Nutzungen beurteilen zu können. Dabei werden die unterschiedlichen Wirkfaktoren gesondert betrachtet:

#### Wohnnutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches Geräuscheinwirkung durch Gewerbe

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Geltungsbereich der Planung und in dessen Umgebung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung eine schalltechnische Untersuchung<sup>24</sup> durchgeführt.

In der Stellungnahme des LfU vom 20. März 2020 wird bezüglich der Geräuschsituation im Untersuchungsraum des Plangebietes ausgeführt: "Aufgrund der Geräuschanteile aus den bestehenden Betrieben sowie aus den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanungen sind die Immissionsorte durch gewerbliche Geräusche erheblich vorbelastet. Im Gutachten zur Untersuchung der Geräuschauswirkungen ist die Vorbelastung durch die vorhandenen, insbesondere gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Weiterhin relevant sind die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanungen, deren Einwirkungsbereich die Immissionsorte berührt." In Vorbereitung dieser schalltechnischen Untersuchung wurden erforderliche Abstimmungen mit dem LfU bereits geführt und es wurden mit dieser zuständigen Behörde die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt, so dass eine Beurteilung der Planung im Sinne des Schallschutzes möglich ist. Diese Immissionsorte liegen westlich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die dortige Straße Kuhheide und östlich des Plangebietes. Die Schutzbedürftigkeit dieser Immissionsorte stellt sich gemäß den Abstimmungen mit dem zuständigen LfU wie folgt dar:

| IO-Nr. | Immissionsort              | Schutzwürdigkeit entsprechend Festlegung des Landesumweltamtes vom 28.07.2009 bzw. spätere Abstimmung mit Landesamt für Umwelt |
|--------|----------------------------|--|
| IO 01  | Am Waldbad 1               | Allgemeines Wohngebiet   |
| IO 02  | Am Waldbad 3               | Allgemeines Wohngebiet   |
| IO 03  | Am Waldbad 5               | Allgemeines Wohngebiet   |
| IO 04  | Am Waldbad 6               | Allgemeines Wohngebiet   |
| IO 05  | Am Waldbad 7               | Allgemeines Wohngebiet   |
| IO 06  | Thomas – Müntzer – Ring 11 | Mischgebiet  |
| IO 07  | Kuhheide 6                 | Mischgebiet  |
| IO 08  | Kuhheide 9                 | Mischgebiet  |
| IO 09  | Kuhheide 101               | Mischgebiet  |
| IO 10  | Kuhheide 107               | Mischgebiet  |

<sup>24</sup> Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020

|       |                                    |             |
|-------|------------------------------------|-------------|
| IO 11 | Kuhheide 121                       | Mischgebiet |
| IO 12 | Kuhheide 131                       | Mischgebiet |
| IO 13 | Kuhheide 139                       | Mischgebiet |
| IO 14 | Kuhheide: potentielle Wohnbebauung | Mischgebiet |
| IO 15 | Kuhheide: potentielle Wohnbebauung | Mischgebiet |
| IO 16 | Kuhheide 175                       | Mischgebiet |
| IO 17 | Kuhheide 175                       | Mischgebiet |
| IO 18 | Kuhheide 173                       | Mischgebiet |

Abb.:  
Immissionsorte und deren Schutzwürdigkeit  
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020)

Eine Berücksichtigung weiterer Wohnnutzungen ist auf Grund der Planinhalte (Gewerbegebiet) und der bereits bestehenden örtlichen Situation nicht erforderlich.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist es, "die zu erwartenden Geräuschbelastungen im Rahmen der Umweltprüfung der Planung zu ermitteln, zu bewerten und Maßnahmen vorzuschlagen die dazu dienen, Menschen in der Nachbarschaft des Plangebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (sofern diese zu befürchten sind) zu schützen.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Geräuschimmissionen müssten die geräuschverursachenden Quellen, die später auf der Gewerbegebietsfläche betrieben werden, hinsichtlich Anzahl, Standort und Geräuschcharakteristika, insbesondere hinsichtlich ihrer Intensität, bekannt sein. Dies ist auf Grund des "Angebotscharakters" des Bebauungsplans (keine Vorhabenkonkretheit) nicht möglich. In der derzeitigen Planungsphase können in erster Linie nur vorsorgliche Begrenzungen der Geräuschemissionen vorgenommen werden. Diese Emissionsbegrenzungen sollen einerseits die Einhaltung der im Genehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte gewährleisten, andererseits jedoch die angestrebte Gewerbegebietsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ermöglichen. Die durch die Gesamtheit aller gewerblichen Nutzungen zulässige Schallemission zur Einhaltung der jeweiligen Richtwerte an allen relevanten Immissionsorten ist üblicherweise auf einzelne Teilflächen im Rahmen einer Geräuschkontingentierung aufzuteilen. Hierbei sind bereits bestehende Geräuschquellen als Vorbelastung mit einzubeziehen. Als Hilfsmittel für derartige Planungsaufgaben wurde die DIN 45691<sup>25</sup> entwickelt. Es bestand in vorliegender Untersuchung die Aufgabe, die für eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung auf der neuen Gewerbegebietsfläche maximal zu akzeptierenden Emissionskontingente auf dieser Fläche zu ermitteln."<sup>26</sup>

Da zur Durchführung der Kontingentierungsberechnungen "Planwerte" (= Immissionsrichtwert abzgl. Vorbelastung) festzulegen sind, wurden diese im Rahmen von Vorabstimmungen mit dem LfU bestimmt.

Danach erfolgt die Geräuschkontingentierung auf der Grundlage nachfolgender Planwerte für die festgelegten einzelnen Immissionsorte:

<sup>25</sup> DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006-12

<sup>26</sup> Quelle: Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020

| IO-Nr. | Immissionsort                      | Planwert    |               |
|--------|------------------------------------|-------------|---------------|
|        |                                    | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| IO 01  | Am Waldbad 1                       | 53,8        | 39,0          |
| IO 02  | Am Waldbad 3                       | 53,5        | 39,0          |
| IO 03  | Am Waldbad 5                       | 53,2        | 39,0          |
| IO 04  | Am Waldbad 6                       | 53,2        | 39,0          |
| IO 05  | Am Waldbad 7                       | 53,2        | 39,0          |
| IO 06  | Thomas – Münzer – Ring 11          | 50,0        | 33,2          |
| IO 07  | Kuhheide 6                         | 60,0        | 42,0          |
| IO 08  | Kuhheide 9                         | 57,0        | 43,0          |
| IO 09  | Kuhheide 101                       | 57,0        | 43,0          |
| IO 10  | Kuhheide 107                       | 59,0        | 42,0          |
| IO 11  | Kuhheide 121                       | 57,0        | 42,0          |
| IO 12  | Kuhheide 131                       | 57,0        | 42,0          |
| IO 13  | Kuhheide 139                       | 58,3        | 44,0          |
| IO 14  | Kuhheide: potentielle Wohnbebauung | 59,0        | 44,0          |
| IO 15  | Kuhheide: potentielle Wohnbebauung | 59,0        | 44,0          |
| IO 16  | Kuhheide 175                       | 59,0        | 44,0          |
| IO 17  | Kuhheide 175                       | 59,0        | 44,0          |
| IO 18  | Kuhheide 173                       | 59,0        | 44,0          |

Abb.:

Planwerte nach DIN 45691

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020)

Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung werden als immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in Form von plangrafischen und textlichen Festsetzungen in den Geltungsbereich aufgenommen.

### Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr

Die Verkehrserschließung des bestehenden Gewerbegrundstückes BUTTING erfolgt über den östlich das Plangebiet tangierenden Straßenverlauf der Straße Kuhheide und die bereits bestehenden Grundstückszufahrten. Auch die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt über diese Straße. Dieser östlich angrenzende Straßenverlauf der Straße Kuhheide ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Schwedt/Oder und stellt eine direkte Verbindungsstraße zur Bundesstraße B2 dar, die nördlich in ca. 3 km zum Plangebiet verläuft. Ein Erfordernis, die gewerbliche Erweiterungsfläche zusätzlich über die westlich das Plangebiet tangierende, unbefestigte (Stich-)Straße Kuhheide zu erschließen, besteht nicht.

Insofern erfolgt der gesamt Zu- und Abfahrtsverkehr des Plangebietes grundsätzlich über die östlich angrenzende Straße "Kuhheide". Über das konkrete Ausmaß des durch die Nutzung der geplanten Erweiterungsfläche zukünftig verursachten Verkehrs sind planverfahrensbedingt ("Angebotsplanung" ohne konkreten Vorhabenbezug) keine Informationen verfügbar.

Von Bedeutung bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ist unter dem Gesichtspunkt der künftigen Geräuscentwicklung der Sachverhalt, dass BUTTING die Gewerbegebietserweiterung vordergründig zum Zweck der Optimierung der Produktionsabläufe plant.

Wesentliche Zuwächse bei der Produktion sind nicht geplant. Insofern ist nicht zu erwarten, dass mit der Gewerbegebietserweiterung eine derartige Zunahme des Lieferverkehrs zu erwarten ist, der sich nicht nur unwesentlich auf die bestehende Situation auswirkt. Insofern bedürfen die Straßenverkehrsgerausche, die durch den Lieferverkehr verursacht werden, keiner gesonderten Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung.

## Gerüche

Infolge der seit Jahrzehnten stattfindenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Stadtteilgebiet "Kuhheide" bestehen neben den erheblichen Vorbelastungen durch Geräusche auch erhebliche Vorbelastungen durch Gerüche im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen. Mit Stellungnahme vom 20. März 2020 teilte das Landesamt für Umwelt hierzu mit:

"Im Landesamt für Umwelt liegen Ergebnisse aus Untersuchungen der Geruchsimmissionen, mit einer teilweise erheblichen Überschreitung der Immissionswerte aus Pkt. 3.1; Tab. 1 der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)<sup>27</sup>, vor. Hierbei ist die Gesamtsituation der Auswirkungen durch Geruchsemissionen im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Zur Überschreitung tragen Immissionsanteile weiterer vorhandener geruchsemittierender Nutzungen außerhalb des Plangebietes bei. Dies erfordert, dass weitere gewerbliche Anlagen nur zugelassen werden können, wenn von ihnen keine Geruchseinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen. Dem ist durch geeignete planerische Instrumente Rechnung zu tragen. Keine Erhöhung der Geruchsimmissionen ist gegeben, wenn die zusätzliche Geruchsbelastung, die von einzelnen Vorhaben (Betrieben und Anlagen) innerhalb des Gebietes ausgehen, im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) auf keiner Beurteilungsfläche außerhalb des Industriegebietes, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (vgl. Nr. 3.1 GIRL), den Wert von 0,004 überschreitet."

Bei der Betrachtung der Gerüche ist dabei grundsätzlich die Tatsache zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches keine bestandsgeschützten genehmigungsbedürftigen Anlage befinden (Stellungnahme LfU vom 8. April 2021).

## Luftschadstoffe

Hierzu teilte das LfU mit Stellungnahme vom 20. März 2020 mit:

"Zur Feststellung der aktuellen Luftqualität werden die Immissionen von Luftschadstoffen kontinuierlich ermittelt und beurteilt. Auf der Grundlage gesetzlicher Bestimmungen (§ 44 Bundes-Immissionsschutzgesetz sowie 39. BImSchV des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) müssen die zuständigen Behörden die Luftqualität kontinuierlich überwachen und bewerten. Zu den zu überwachenden Luftschadstoffen gehören unter anderem PM10 und PM2,5 (Partikel/Feinstaub) und verschiedene Gase, wie Ozon, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid oder Schwefeldioxid. Das Landesamt für Umwelt (LfU) betreibt zu diesem Zweck ein automatisches Luftgütemessnetz mit derzeit 25 Stationen. Damit erfolgt die Überwachung der Hintergrundkonzentrationen in Städten und ländlichen Regionen sowie der Konzentration an Punkten besonders hoher Belastung im verkehrsnahen Raum."

Siehe hierzu auch: <https://luftdaten.brandenburg.de/home/-/bereich/aktuell>

## Lichtimmissionen

Hierzu teilte das LfU mit Stellungnahme vom 20. März 2020 mit, dass Forderungen zur Untersuchung der Lichtimmissionen im Rahmen des Umweltberichtes nicht bestehen.

<sup>27</sup> Geruchsimmissions-Richtlinie -GIRL- vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008)

Es wurde auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. Brandenburg Nr. 21 vom 28.05.2014, S. 691) verwiesen. "Diese Leitlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes- und Landesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG, LImSchG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen für die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und § 22 Abs.1 Nr. 1 und 2 BlmSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird."

## **Erholung**

Auf Grund der überwiegenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie auf Grund des Privateigentums der westlichen an das Betriebsgrundstück angrenzenden ruderalen Flächen steht das Plangebiet nicht für eine öffentliche Erholungsnutzung zur Verfügung.

## **Bewertung**

Insgesamt stellt sich die Situation im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung so dar, dass infolge der seit Jahrzehnten stattfindenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Stadtteilgebiet "Kuhheide" und dem Nebeneinander von Wohnnutzungen, gewerblichen und industriellen Nutzungen erhebliche Vorbelastungen Geräusch- und Geruchsmissionen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen bestehen. Diese Situation ist jedoch auf Grund der langjährigen Tradition dieses Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen als ortsüblich zu bewerten. Eine Eignung des Plangebietes zu erholungszwecken ist nicht gegeben.

### **II.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale gemäß § 2 BbgDSchG sowie sonstige relevante Sachgüter (mit Ausnahme des Waldes als Sachgut) bekannt.

### **II.3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern**

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

### **II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Generelle Vorbemerkungen**

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der separaten Fachgutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf Grund dessen, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbestandortes der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG" aus dem Jahr 2012 überlagert, ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung immer in Relation zu den Auswirkungen zu setzen, die bereits auf Grund der Umsetzung der bisherigen Planung auftreten. Mit dem neuen Geltungsbereich wird ein Flächenzuwachs von ca. 1,14 ha gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gesamtgeltungsbereich bisher ca. 3,37 ha) gesichert. Der Zuwachs der Gesamtfläche resultiert neben der Gewerbegebietserweiterung aus der Neufestsetzung einer westlichen öffentlichen Grünfläche, einer nördlichen Waldfläche sowie aus der Einbeziehung der vorhandenen, unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Teile der Straßenverkehrsflächen Kuhheide zu deren dauerhafter Sicherung in den Geltungsbereich der Planung.

#### **Eingriffsermittlung und -bewertung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung). Von wesentlicher Bedeutung bei der Eingriffsermittlung und -bewertung ist dabei die Berücksichtigung bereits geltenden Bundesrechts.

Danach gilt zum einen:

"Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)

Und zum anderen:

"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Grundlage der Eingriffsbewertung ist der Zustand, der nach bestehendem Planungsrecht zulässig ist, also der rechtskräftige Bebauungsplan "BUTTING I" mit seinen Festsetzungen. Die Eingriffsfläche ist im Bestands- und Konfliktplan des grünordnerischen Fachgutachtens dargestellt.

#### **Grundsätzliche Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,51 ha. Davon werden ca. 3,89 ha als Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 ergibt sich eine potentiell überbaubare Fläche von ca. 3,50 ha, die jedoch aufgrund der Festsetzung von Pflanzgebotsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,43 ha nicht vollständig ausgenutzt werden kann und die überbaubare Fläche dadurch auf ca. 3,46 ha begrenzt wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung werden im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in nachfolgender Tabelle dargestellt.

| <b>Bestand</b><br>Festsetzungen B-Plan<br>"Erweiterung Gewerbestandort<br>Fa. Butting" einschließlich<br>überplante Erweiterungsfläche |                    |                  | <b>Planung</b><br>Festsetzungen B-Plan<br>"Zweite Erweiterung<br>Gewerbestandort Fa. Butting" |                    |                  | <b>Bilanz<br/>qm</b> |
|--|--------------------|------------------|---|--------------------|------------------|----------------------|
| Geltungsbereich (32.700 qm)<br>+ Erweiterungsfläche (12.454 qm) = 45.154 qm  |                    |                  | Geltungsbereich = 45.154 qm   |                    |                  |                      |
| <b>Gewerbegebiet</b>   |                    |                  | <b>Gewerbegebiet</b>  |                    |                  |                      |
| Gesamtfläche<br>31.200 qm<br>davon   | unversiegelt<br>qm | versiegelt<br>qm | Gesamtfläche<br>38.943 qm<br>davon  | unversiegelt<br>qm | versiegelt<br>qm | + 7.743              |
| Baufläche GRZ 0,8  | -                  | 24.960           | Baufläche GRZ 0,9   | -                  | 34.742           | + 9.782              |
| nicht überbaubare<br>Fläche<br>(davon Fläche mit<br>Pflanzgebot =<br>3.500 qm)   | 6.240              | -                | Fläche mit<br>Pflanzgebot<br>(2.891 qm)+<br>Maßnahmefläche<br>(1.310 qm)                      | 4.201              | -                | - 2.039              |
| <b>Verkehrsflächen (außerhalb Geltungsbereich)</b>   |                    |                  | <b>Verkehrsflächen</b>  |                    |                  |                      |
| Gesamtfläche <b>1.637 qm</b>   |                    |                  | Gesamtfläche <b>1.637 qm</b>  |                    |                  |                      |
| Bestand  |                    | 1.637            | Keine Festsetzung<br>zur Gliederung im B-<br>Plan   |                    | 1.637            | +/- 0                |
| <b>Grünflächen (außerhalb Geltungsbereich)</b>   |                    |                  | <b>Grünflächen</b>  |                    |                  |                      |
| Gesamtfläche 7.222 qm  |                    |                  | Gesamtfläche 1.979 qm   |                    |                  |                      |
| Öff. Grünflächen<br>+ Weg  | 3.588              |                  | Öff. Grünfläche<br>+ Weg  | 1.979              |                  | - 5.243              |
| Kleingärten  | 2.934              | 700              |   |                    |                  |                      |
| <b>Fläche für Wald</b>   |                    |                  | <b>Fläche für Wald</b>  |                    |                  |                      |
| Gesamtfläche <b>5.095 qm</b> , davon   |                    |                  | Gesamtfläche <b>2.595 qm</b>  |                    |                  |                      |
| Maßnahme<br>Waldrand   | 2.500              |                  | Maßnahme WU<br>(1.877 qm) +<br>Maßnahme CEF<br>(718 qm)                                       | 2.595              |                  | -2.500               |
| Wald (außerhalb)   | 2.595              |                  |   |                    |                  |                      |
| <b>Summe<br/>versiegelte<br/>Flächen</b>   |                    | <b>27.297</b>    |   |                    | <b>36.379</b>    | <b>+ 9.082</b>       |
| <b>Summe<br/>unversiegelte<br/>Flächen</b>   | <b>17.857</b>      |                  |   | <b>8.775</b>       |                  | <b>- 9.082</b>       |

Abb.:  
 Änderung der Flächennutzung/Kompensationsbedarf Schutzgut Fläche und Boden

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes sind:

- die Vergrößerung des Gewerbegebietes um ca. 0,77 ha,
- die Überplanung von ca. 0,52 ha Grün- und Ruderalfläche,
- die erforderliche Waldumwandlung für 0,25 ha Waldfläche und
- die Zunahme der maximal möglichen Überbauung im Plangebiet um ca. 0,91 ha.

Bei Durchführung der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

### II.3.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

#### Pflanzen/Biotope

Wesentliche Auswirkung der Planung ist der zusätzliche Verlust ca. 0,91 ha Lebensraum für Pflanzen und Tiere im geplanten Gewerbegebiet. Durch die zulässige Bebauung und Versiegelung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,8 auf 0,9 geht auf einer Fläche von ca. 0,91 ha der Vegetationsbestand als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vollständig verloren. Betroffen hiervon sind neben den überplanten ruderalen Grasfluren und den beräumten Kleingartenflächen vor allem der alte Einzelbaumbestand innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche.

Im bestehenden Plangebiet werden die an der westlichen Grenze festgesetzten Pflanzflächen, die im Bebauungsplan BUTTING I zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen waren, überplant. Da diese Pflanzfestsetzungen bislang nur auf einer kleinen Teilfläche im Südwesten des Plangebietes umgesetzt wurden ist der Eingriff bezüglich dieser Flächen zu relativieren. Die an der nördlichen und nordöstlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes insbesondere zum Schutz Graureiherkolonie festgesetzten Pflanzflächen wurden bislang nicht umgesetzt.

Da sich im Rahmen der Kartierung gezeigt hat, dass die offenen Grasfluren am Rand des bestehenden Gewerbegebietes Lebensraum einer bestehenden Zauneidechsenpopulation im Gebiet sind, wird eine dichte Bepflanzung dieser Flächen planerisch nicht weiter verfolgt. Die offenen Grasfluren im Norden und Nordosten des Gewerbegebiets sollen dauerhaft offen gehalten und unerwünschter Aufwuchs von Traubenkirsche und Robinie regelmäßig entfernt werden. Eine Zustimmung des Landesbetriebs Forst zur Offenhaltung dieser z. T. innerhalb des Waldes liegenden Flächen liegt vor.

#### Einzelbäume

Bei Durchführung der Planung werden die Standorte von insgesamt 12 Stück nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützter Einzelbäume Bestandteil des Gewerbegebietes.

Sofern bei Durchführung der Planung Baumfällungen erforderlich werden erfolgt die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzung gemäß dem Anhang zur Baumschutzsatzung. Bei vollumfänglichen Baumverlust wären danach 45 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Pflanzqualität: Ballenware, 3x verpflanzt) als Ersatz anzupflanzen. Die nachfolgende Abbildung stellt beispielhaft die Ermittlungen für die Ersatzpflanzungen dar.

Die Pflanzung kann auf den geplanten Pflanzgebotsflächen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und in der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

| Nr.   | Baumart | Stammumfang<br>in cm,<br>Schutz von Bäumen<br>mit StU ab 40 cm<br>gemessen in 1,3 m<br>Höhe; außer Obst-<br>bäumen, Pappeln<br>und Baumweiden | Schadstufe<br>0 gesund bis leicht<br>geschädigt (0-10%)<br>1 geschädigt (10-25%)<br>2 stark geschädigt<br>(25-60%)<br>3 sehr stark geschädigt,<br>(60-90 %)<br>4 absterbend bis tot,<br>(90-100 %) | Zuschlag<br>wegen hohem<br>ökologischem<br>Wert<br>+ 1 Baum | Abschlag<br>wegen<br>geringem<br>ökologischem<br>Wert<br>- 1 Baum | Ersatzpflanzung<br>gemäß Anlage<br>Baumschutzsatzung<br>Schwedt/Oder |
|-------|---------|---|--|---|---|--|
| 1     | Thuja   | 150   | 0  |   | x   | 3 - 1 =2   |
| 9     | Eiche   | 159   | 1  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 11    | Eiche   | 156   | 1  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 13    | Eiche   | 153   | 1  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 14    | Eiche   | 121   | 1  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 15    | Eiche   | 120   | 1  | x   |   | 2 +1 =3  |
| 16    | Eiche   | 153   | 1  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 17    | Eiche   | 125/129   | 1  | x   |   | 5 + 1=6  |
| 18    | Ulme    | 82/92   | 0  | x   |   | 3 +1 =4  |
| 19    | Kiefer  | 95/96   | 0  |   |   | 4  |
| 20    | Fichte  | 89  | 0  |   | x   | 2 -1 =1  |
| 22    | Eiche   | 185   | 1  | x   |   | 4 +1 =5  |
| SUMME |         |   |  |   |   | 45 Ersatzbäume   |

Abb.:  
Beispielhafte Ermittlung von Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung  
Baumnummern - siehe Biotopkartierung/Anlage 1

## Nördliche Waldfläche/Waldumwandlung

Bei Durchführung der Planung wird die bisherige Waldfläche im nördlichen Geltungsbereich "BUTTING I" (Flächengröße ca. 0,25 ha), die bisher durch eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert wird, Bestandteil der neuen Gewerbegebietsfläche. Auf Grund dieser Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich, die nach § 8 LWaldG einer Genehmigung bedarf. Die Größe der Waldumwandlungsfläche beträgt ca. 2.500 qm.

### Waldumwandlungsgenehmigung

Nach § 8 Abs. 2 LWaldG erfolgt die Waldumwandlungsgenehmigung bereits im Bebauungsplanverfahren. Diese Genehmigung wurde mit Bescheid der zuständigen unteren Forstbehörde vom 30. März 2021 erteilt. Die für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung (Ersatzmaßnahme) auf einer Fläche von 0,4375 ha erfolgt durch BUTTING außerhalb des Geltungsbereiches der Planung (siehe hierzu auch Kapitel III.3.4.3/Abwägung und Kapitel III.4/Städtebaulicher Vertrag).

### Bewertung

Durch die Waldumwandlung kommt es nicht zu Konflikten mit dem Natur- und Artenschutz, da die Fläche als Pflanzgebots- und Maßnahmenfläche innerhalb des Gewerbegebietes erhalten bleibt und nicht überbaut wird. Für die Durchführung der Ersatzaufforstung hat BUTTING eine entsprechende Fachfirma vertraglich gebunden.

## Tiere

Mit der Vergrößerung der bebaubaren Fläche im Plangebiet wird sich der Zustand der Fläche als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Inanspruchnahme und den Lebensraumverlust verschlechtern. Auf den offenen ruderalen Gras- und Staudenfluren an den Rändern des bestehenden Gewerbegebietes wurde ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. In älteren Bäumen im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche können dauerhaft geschützte Lebensstätten höhlenbrütender Vogelarten sowie Sommerquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Vor erforderlichen Baumfällungen sind daher regelmäßig Baumkontrollen auf das Vorhandensein dauerhaft geschützter Lebensstätten durchzuführen.

Bezüglich der Zauneidechse werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die folgenden Verbotstatbestände von § 44 (1) BNatSchG eintreten:

- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten  
i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG,
- Nachstellen und Fangen  
i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie Störung i.S.v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und
- Verletzung und Tötung i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.

Die Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen kann bei der Beräumung neuer Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes erfolgen. Daher ist vor Beginn von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Tiere zuvor vergrämt oder umgesiedelt werden. Der Verbotstatbestand der Störung ist erfüllt, wenn ein Fang misslingt und das betreffende Exemplar flüchtet. Trotz der geplanten Vergrämung bzw. des Abfangens der Eidechsen kann nicht erwartet werden, dass alle Exemplare von der geplanten Baufläche entfernt werden können. Für Exemplare, die sich zur Zeit der Bautätigkeiten im Plangebiet aufhalten, kann das Eintreten des Verbotstatbestands der Verletzung und Tötung nicht vermieden werden.

## Bewertung

Die Kartierungen im Plangebiet haben im Ergebnis gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in kleinen Teilbereichen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vögel darstellt. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden. Für die potenziell vorkommenden Arten stellt die geplante Erweiterungsfläche jedoch kein essentielles Habitat dar, d. h. es sind im direkten Umfeld ebenfalls gleich- und höherwertige Lebensräume für sämtliche Arten vorhanden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die gewerbliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können. Sind Verbotstatbestände auf Grund erheblicher Beeinträchtigungen einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht vermeidbar, werden kompensatorische Maßnahmen als eine der Voraussetzungen für die Erteilbarkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert.

Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen des Verweilens im derzeitigen (günstigen) Er-

haltungszustand vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG dar. Da ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen wurde, wird eine Fläche für konkrete funktionserhaltende kompensatorische Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese soll die Voraussetzung für eine Vergrämung bzw. Umsiedlung der Tiere zu schaffen und den an den Rändern des Gewerbegebietes vorhandenen Lebensraum der Zauneidechse dauerhaft sichern.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht im Wege.

### **II.3.2.2 Schutzgut Fläche und Boden**

Im Plangebiet können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 0,91 ha zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig verloren.

#### **Bewertung**

Die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden mit allgemeinen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes stellt einen mittleren Konflikt dar. Zu beachten sind auf der Erweiterungsfläche die Vorbelastungen durch die ehemalige Kleingartennutzung. Die Umsetzung der Planung bewirkt erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden mit negativen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser durch die Reduzierung der Versickerungsleistung auf überbauten Teilflächen, Klima durch eine Reduzierung der Verdunstungsfunktion sowie Biotope und Arten durch Reduzierung des Lebensraums für Pflanzen und Tiere.

Positiv zu bewerten ist allerdings, dass die planerische Flächeninanspruchnahme nicht vollständig dazu führt, dass bisher natürlich geprägte Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches vollständig baulich genutzt werden können. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches sichert künftig den verbindlichen Erhalt einer natürlich geprägten Fläche. Gleichermäßen zutreffend ist dies für die nördlich festgesetzte Waldfläche. Auch diese Fläche wird durch die Bauleitplanung zwar in Anspruch genommen, deren Eigenschaft als Waldfläche wird durch die Bauleitplanung jedoch verbindlich gesichert so dass sie als natürliche Ressource nachhaltig verfügbar bleibt.

### **II.3.2.3 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch die Zunahme versiegelter Flächen um ca. 0,91 ha wird die Versickerungsleistung auf den betroffenen Flächen reduziert. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in einem bestehenden naturnah gestalteten Versickerungsbecken im Norden des bestehenden Gewerbegebietes.

#### **Bewertung**

Da die landesrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers<sup>28</sup> durch die betriebseigene Versickerungsanlage umgesetzt wird sind bei Durchführung der Planung keine er-

<sup>28</sup> "Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern."

§ 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

heblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z.B. die Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen zur flächigen Versickerung des Niederschlagswassers sind im Gewerbegebiet aufgrund der durchlässigen Böden, des geringen Grundwasserflurabstandes und der daher bestehenden hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers nicht möglich.

#### **II.3.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

Die Planung führt zum Verlust von ca. 0,9 ha lokalklimatisch wirksamer Vegetationsflächen. Mit Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche gehen positiv wirksame Vegetationsbestände durch Überbauung und Versiegelung und voraussichtlich Einzelbäume durch Fällung verloren. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zu einer zunehmenden Erwärmung im Gewerbegebiet.

Aufgrund des im Nordwesten angrenzenden großräumigen Freiraums der Welseniederung sind erhebliche klimatische Auswirkungen auf benachbarte sensible Wohn- und Kleingartennutzungen insgesamt nicht zu erwarten.

#### **Bewertung**

Die dauerhafte Beseitigung lokalklimatisch positiv wirksamer Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes stellt einen mittleren Konflikt dar. Die Umsetzung der Planung bewirkt insgesamt negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima mit negativen Wechselwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Veränderung der klimatischen Lebensbedingungen.

#### **II.3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen, das Heranrücken an den Niederungsbereich der Welse und die voraussichtliche planbedingte Fällung markanter Einzelbäume führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### **Bewertung**

Die dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche stellt einen geringen bis mittleren Konflikt dar, da der umgebende Landschaftsraum an dieser Stelle bereits anthropogen beeinflusst ist und ein heterogenes Mosaik aus gewerblichen, industriellen, kleingärtnerischen, wohnungsgeprägten und naturnahen Nutzungen (Welseniederung/Wald) darstellt.

Die negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild können zum einen durch die Sicherung einer 10 m bis 15 m breiten öffentlichen Grünfläche und der Sicherung städtebaulich und ortsbildprägender Baumgruppen und Einzelbäume im westlichen Bereich des Plangebietes und zum anderen durch die Pflanzung freiwachsender Hecken an der äußeren Grenze des Gewerbegebietes gemindert werden. Eine weitere Minderungsmaßnahme der Planauswirkungen auf das Schutzgut stellt die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet auf ein Maß dar, das unterhalb der Höhe der umgebenden Waldbäume liegt.

#### **II.3.2.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr**

Ausgehend davon, dass die Gewerbegebietserweiterung zwar eine neue, bebaubare Gewerbegebietsfläche sichert, diese jedoch vordergründig der Optimierung der Produktionsabläufe dienen soll (was die Errichtung neuer baulicher Anlagen nicht ausschließt), sind bei Durchführung

der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrsgläusche zu erwarten, die auf eine planbedingte Zunahme des Lieferverkehrs zurückzuführen sind, die sich nicht nur unwesentlich auf die bestehende Situation auswirkt.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der obigen Betrachtung bedürfen die Straßenverkehrsgläusche, die durch den Lieferverkehr verursacht werden, keiner gesonderten Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung.

### **Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe**

Bei Durchführung der Planung können neue Gewerbeanlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes errichtet werden. Dies können z. B. Gebäude, Lageranlagen als auch Lagerflächen sein. Neue, zusätzliche Geräuscheinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Gewerbegebietes können nicht ausgeschlossen werden. Die westliche Gewerbegebietserweiterung verursacht ein Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen westlich der Straße Kuhheide.

### **Bewertung**

Bei Durchführung der Planung entstehen sowohl durch die Umsetzung der Planinhalte an sich als auch durch die heranrückende gewerbliche Nutzung an die schutzwürdigen Nutzungen westlich der Stichstraße Kuhheide neue Betroffenheiten. Um diese Betroffenen vor schädlichen Geräuscheinwirkungen zu schützen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel dieser Untersuchung war es, zulässige Geräusche innerhalb des Gewerbegebietes zu ermitteln, die eine gewerbliche Entwicklung ermöglichen und die Nutzungen in der Nachbarschaft im erforderlichen Umfang vor schädlichen Geräuschen durch Gewerbe schützen. Dies soll dadurch erfolgen, dass mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung sog. Emissionskontingente (höchst zulässige Geräuschemission die von der Gewerbegebietsteilfläche abgestrahlt werden darf) ermittelt werden, die im Bebauungsplan sowohl durch plangrafische Festsetzung als auch durch Textfestsetzung gesichert werden (siehe hierzu Kapitel III.3).

### **Gerüche**

Ob und in wie weit es bei Durchführung der Planung dazu kommen wird, dass sich die Belastung mit Gerüchen im Plangebiet und in dessen Umgebung verschlechtert, lässt sich im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht konkret ermitteln. Dies ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass das Planverfahren nicht vorhabenkonkret im Sinne § 12 BauGB durchgeführt wird. Auf Grund fehlender Anhaltspunkte über die Art der künftigen gewerblichen Nutzung kann insofern eine Prognose über die Auswirkungen der Planung bezüglich der Geruchsmissionen nicht abgegeben werden.

### **Bewertung**

Unabhängig von der fehlenden Vorhabenkonkretheit dieses Bebauungsplans ist bei einer Betrachtung planbedingter Geruchsmissionen die Gesamtsituation im Stadtgebiet von Schwedt/Oder zu berücksichtigen. Dies wurde auch in der Stellungnahme des LfU vom 20. März 2020 zum Ausdruck gebracht. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass künftige gewerbliche Anlagen nur zugelassen werden können, wenn von ihnen keine Geruchseinwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen (siehe Kapitel II.3.1.6). Da diese Bedingung nach Mitteilung des LfU durch geeignete planerische Instrumente eingehalten werden kann, erfolgt zur Vermeidung neuer planbedingter erheblicher Geruchsmissionen in der Nachbarschaft des

Gewerbegebietes eine dementsprechende Textfestsetzung (Vermeidungsgrundsatz der Bauleitplanung).

### **Luftschadstoffe**

Gleichlautend der Beurteilung zu den zu erwartenden Geruchsemissionen bei Durchführung der Planung lässt sich im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nicht konkret ermitteln, ob und in wie weit es bei Durchführung der Planung dazu kommen wird, dass erhebliche zusätzliche Luftschadstoffemissionen im Plangebiet und in dessen Umgebung auftreten werden. Auch bezüglich der Luftschadstoffe ist diese Einschätzung darauf zurückzuführen, dass das Planverfahren nicht vorhabenkonkret im Sinne § 12 BauGB durchgeführt wird. Auf Grund fehlender Anhaltspunkte über die Art der künftigen gewerblichen Nutzung kann insofern eine Prognose über die Auswirkungen der Planung bezüglich der Luftschadstoffemissionen nicht abgegeben werden.

### **Bewertung**

Unabhängig von der fehlenden Vorhabenkonkretheit dieses Bebauungsplans ist bei einer Beurteilung planbedingter zusätzlicher Luftschadstoffe die Gesamtsituation im Stadtgebiet von Schwedt/Oder zu berücksichtigen. Anhaltspunkte dafür, dass im Stadtgebiet von Schwedt/Oder eine besonders kritische Situation hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung besteht, wurden seitens des LfU in der Stellungnahme vom 20. März 2020 nicht benannt. Unter Berücksichtigung dessen, dass bei Durchführung der Planung die Sicherung eines überwiegend bereits bestehenden Gewerbegebiets mit einer relativ geringen räumlichen Ausdehnung erfolgt sowie dessen "kleinteilige" Erweiterung ermöglicht wird, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Luftgüte im Stadtgebiet von Schwedt/Oder voraussichtlich nicht zu erwarten. Unterstützt wird diese Beurteilung durch die Planfestsetzung "Gewerbegebiet", welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient<sup>29</sup>. Dadurch sollten erhebliche Umweltbelastungen grundsätzlich nicht zu erwarten sein bzw. sollte eine ausreichende Beurteilung künftiger Vorhaben standortbezogen im Baugenehmigungsverfahren möglich sein.

#### **II.3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **Sachgut Wald**

Bei Durchführung der Planung werden ca. 2.500 qm Wald dauerhaft in eine andere Nutzungsart (Gewerbegebiet) umgewandelt.

#### **II.3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden unter Berücksichtigung dieses Wirkungsgefüges in den schutzgutbezogenen Einschätzungen dargelegt. Zusätzliche Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen sind nicht absehbar.

<sup>29</sup> § 8 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

### **II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand nicht wesentlich verändern wird, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits gewerblich genutzt wird. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Prognosenullfalls für das Plangebiet ist jedoch auf Grund der seitens BUTTING gegenüber der Stadt bekannt gemachten Investitionsabsichten und des Antrages zur Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens nicht anzunehmen, so dass im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher darauf eingegangen wird.

### **II.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **Vorbemerkungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme (Pkt. II.3.1) und der prognostischen Abschätzungen unter Pkt. II.3.2 ist zum gegenwärtigen Stand der Planung davon auszugehen, dass hierbei das Naturschutzrecht und das Immissionsschutzrecht zu beachten sind.

#### Bestehendes Baurecht

Von wesentlicher inhaltlicher Relevanz sind die bereits unter Kapitel II.3.2 benannten Zusammenhänge zwischen geltendem Bundesnaturschutzrecht und Bundesbaurecht. Basis der Ermittlung planbedingter Eingriffe ist dabei die städtebaurechtliche Situation im Plangebiet zum Zeitpunkt dieses Planverfahrens, welche geprägt ist durch die Festsetzung eines ca. 3,12 ha großen Gewerbegebietes. Innerhalb dieses Gewerbegebietes besteht auf Grund der Rechtskraft des Bebauungsplans "BUTTING I" Baurecht und die Errichtung baulicher Anlagen ist grundsätzlich zulässig. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird deshalb unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Grundsatzes: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."<sup>30</sup> der Ansatz verfolgt, dass voraussichtliche planbedingte Eingriffe nur für den Flächenanteil zu ermitteln und auszugleichen sind, die nicht bereits bisher als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Basis der Betrachtungen sind die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten. Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben.

#### **II.3.4.1 Naturschutzrecht**

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

<sup>30</sup> § 1a Abs. 3 BauGB

## Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### V1 Pflanzfläche 1

Festsetzung einer 3 m bis 5 m breiten Pflanzfläche entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes.

Die Festsetzung dient der Entwicklung und Sicherung eines Mindestmaßes an standortgerechter heimischer Bepflanzung im Gewerbegebiet zum Erhalt von Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die Auswahl der Gehölze und die Festsetzung einer Mindestgröße stellen zudem sicher, dass sich die Pflanzflächen optimal entwickeln können und ihre Funktion für den Biotop- und Artenschutz schnellstmöglich entfalten.

#### V2 Pflanzfläche 2

Festsetzung einer 10 m breiten Pflanzfläche im östlichen Teil der nördlichen Grenze des Plangebietes.

Die Festsetzung dient der Entwicklung eines Waldrandes und der Verringerung der Störwirkungen des Gewerbegebietes auf die angrenzende Graureiherkolonie, um eine Aufgabe und Abwanderung der Kolonie auszuschließen. Die Auswahl der Gehölze und die Festsetzung einer Mindestgröße stellen zudem sicher, dass sich die Pflanzflächen optimal entwickeln können und ihre Funktion für den Biotop- und Artenschutz schnellstmöglich entfalten.

Die Fläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans BUTTING I als Maßnahmefläche zum Walderhalt und zur Waldrandgestaltung festgesetzt und wird mit gleicher Funktion als Pflanzfläche im Gewerbegebiet festgesetzt.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen (CEF-Maßnahmen)<sup>31</sup>.

Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

#### V CEF 1: Naturschutzfachliche Baubegleitung

#### V CEF 2: Abgrenzung des Baufeldes für die Erweiterung des Gewerbegebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun.

Die Vorbereitungen des Baufeldes (wie z. B. Beräumung und Abschieben) darf erst nach dem Vergrämen bzw. dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen.

#### V CEF 3: Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Baufeld für die Erweiterung des GE.

---

<sup>31</sup> CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

**V CEF 4:** Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Brutvögel, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, durchzuführen. Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.

**V CEF 5:** Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb der Baufelder.

Ausgleichsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

**A CEF 1:** Sicherung einer geeigneten Fläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan.

**A CEF 2:** Ausgleich verloren gehender Nistplätze für Höhlenbrüter und des Verlustes von Fledermausquartieren durch Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet und angrenzenden Waldflächen in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1).

Die Sicherung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahme "A CEF 2" erfolgt mangels deren Eignung als Inhalte des Bebauungsplans (fehlender bodenrechtlicher Bezug, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen) durch Aufnahme in den Inhalt eines städtebaulichen Vertrages zwischen BUTTING und der Stadt Schwedt/Oder (siehe Kapitel III.4).

### **Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes**

Für die Inanspruchnahme von Wald durch die Einbeziehung der Fläche (Fläche mit Pflanzgebot und Maßnahmenfläche in das Gewerbegebiet) wurde ein Kompensationsbedarf von 4.375 qm Erstaufforstungsfläche ermittelt.

#### **A 1 Waldausgleich durch Erstaufforstung**

Da innerhalb des Plangebietes und im Stadtgebiet von Schwedt/Oder keine geeignete Erstaufforstungsfläche verfügbar ist, erfolgt der Ausgleich in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde auf einer Fläche innerhalb des betroffenen Naturraums "Odertal". Die Fläche dient gleichzeitig dem erforderlichen Ausgleich nach Landeswaldgesetz.

Diese Fläche für die Erstaufforstung mit einer Größe von 4.375 qm liegt nördlich von Seelow in der Gemarkung Gusow, Flur 7, auf dem Flurstück 194. Die Genehmigung zur Erstaufforstung einer Teilfläche von 14,9 ha des insgesamt 21,747 ha großen Grundstücks nach § 9 LWaldG wurde durch die zuständige Untere Forstbehörde (Oberförsterei Waldsiewersdorf) mit Schreiben vom 17.02.2021 (Gesch.Z.: LFB\_SEWA\_Obf-WA3600/815+27#54028/2021) erteilt. Geplant ist die Erstaufforstung mit einer Mischung aus Kiefer (min. 8.000 Stück/ha), Birke (min. 4.000 Stück/ha) und weiteren Laubhölzern. An den Waldaußenseiten soll ein mindestens 3-reihiger Waldrand angepflanzt werden.

Die Flächensicherung und Sicherung der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durch Vertrag zwischen BUTTING und einem Fachbetrieb, der auch Eigentümer dieser Fläche ist (siehe hierzu auch Kapitel III.4/Städtebaulicher Vertrag).



Abb.:  
Ersatzaufforstungsfläche (gelb markiert), Gemeinde Gusow, Fst. 194, Flur 7

### II.3.4.2 Schutzgut Fläche und Boden

Der vollständige Verlust der Bodenfunktion auf 9.082 qm im Gewerbegebiet führt unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 zu einem Kompensationserfordernis von 9.082 qm.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

##### Fläche

Wie bereits unter Kapitel II.3.2.2 dargelegt, führt die planerische Flächeninanspruchnahme gemäß Geltungsbereich nicht vollständig dazu, dass bisher natürlich geprägte Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches vollständig für eine andere städtebauliche Nutzung verbindlich gesichert werden. Sowohl die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches als auch die Festsetzung der nördlichen Waldfläche sichert künftig den verbindlichen Erhalt natürlich geprägter Flächen. Damit bleiben diese Flächen als natürliche Ressource nachhaltig verfügbar und eine weitere bauliche Inanspruchnahme wird vermieden.

## **Boden**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Versiegelung sind aufgrund der absorptionschwachen durchlässigen Böden, des geringen Flurabstands des Grundwassers und der geplanten gewerblichen Nutzung nicht möglich.

### **Geplante Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes**

A 1 Die geplante Maßnahme zum Ausgleich der Vegetationsverluste dient im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation auch dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden. Mit der Erstaufforstung werden flächige Gehölzbestände auf 4.375 qm angepflanzt. Bei einem Kompensationsfaktor von 1:2 können rund 2.188 qm als Kompensation angerechnet werden. Das verbleibende Defizit von 6.894 qm (zum Kompensationserfordernis beim Schutzgut Boden von 9.082 qm insgesamt) kann ebenfalls nur auf Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

#### **A 2 Kompensationsergänzung Boden**

Das verbleibende Defizit von 6.894 qm wird durch die Extensivierung der Bodennutzung einer 13.788 qm großen, als Intensivacker genutzten Fläche, innerhalb des Naturraums "Odertal" kompensiert werden.

Diese Fläche für die Extensivierung der Bodennutzung befindet sich auf demselben Grundstück wie die Fläche für die Erstaufforstung (Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 194). Die aktuell intensiv genutzte Ackerfläche wird in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Dazu wird auf der Fläche Regiosaatgut angesät und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger verzichtet werden. Es wird ein bis zwei Mahden geben. Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche zulässig.

Die Flächensicherung und Sicherung der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde durch Vertrag zwischen BUTTING und einem Fachbetrieb, der auch Eigentümer dieser Fläche ist (siehe hierzu auch Kapitel III.4/städtebaulicher Vertrag).



Abb.:  
Kompensationsmaßnahme Boden, Fläche für extensive Grünlandnutzung (blau markiert),  
Gemeinde Gusow, Fst. 194, Flur 7

### II.3.4.3 Schutzgut Wasser

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser des Gewerbegebietes in dem vorhandenen, naturnah gestalteten Versickerungsbecken im Norden des bestehenden Gewerbegebietes zur Versickerung gebracht werden kann. Damit wird der landesrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers entsprochen. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

### II.3.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, positive Wirkungen auf das Schutzgut zu entfalten.

### **II.3.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge**

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

- V 1** Die dichten Gehölzanpflanzungen auf der Pflanzfläche 1 entlang der westlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes sichern die Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber empfindlichen Nutzungen der angrenzenden Kleinsiedlung im Südwesten und dem naturnahem Landschaftsraum der Welse im Nordwesten. Insofern dient diese geplante Maßnahme im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation auch dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.
- V 2** Diese geplante Maßnahme dient im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation auch dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.
- V 3** Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet  
Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet von 18 m als Höchstmaß

Die Höhenbegrenzung der Baukörper auf 18 m soll bewirken, dass neu entstehende bauliche Anlagen nicht über die Baumhöhen des angrenzenden Waldbestandes hinausragen und somit keine Fernwirkung erzielen. Sie dient in diesem Zusammenhang der Vermeidung und Verringerung erheblicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- V 4** Erhalt besonders prägender Einzelbäume  
Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume und Baumgruppe) durch Planzeichen und Textfestsetzung werden besonders städtebaulich und ortsbildprägende Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und damit entlang des westlichen Randbereiches des Plangebietes als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes gesichert.

- V 5** Sicherung einer öffentlichen Grünfläche  
Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Randbereich des Plangebietes

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des westlichen Randbereiches des Geltungsbereiches erfolgt eine Sicherung der bestehenden Situation. Gleichzeitig erfolgt auf Grund der durchschnittlichen Breite der Grünfläche von 10 m bis 15 m eine raumwirksame Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber dem westlich angrenzenden Naturraum. Negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut können dadurch gemindert werden.

- V 6** Sicherung einer Grünverbindung  
Festsetzung der Zulässigkeit eines befahrbaren Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche im westlichen Randbereich des Plangebietes

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Zulässigkeit der Errichtung eines befahrbaren Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt grundsätzlich eine Sicherung der bestehenden Situation, da innerhalb der durch die Gewerbegebietserweiterung in Anspruch genommenen Fläche bereits ein öffentlich nutzbarer und befahrbarer Weg besteht. Da dieser Weg durch die Gewerbegebietesfestsetzung überlagert wird mit der Festsetzung gesichert, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein neuer befahrbarer Weg errichtet werden kann. In Anbetracht dessen, dass der Öffentlichkeit mit Umsetzung dieser Grünverbindung auch weiterhin die Möglich-

keit gegeben sein wird, die umgebenden Naturräume (u. a. auch zum Zwecke der Erholung) zu erreichen können negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut dadurch gemindert werden.

### **II.3.4.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Gewerbegeräusche**

##### **Emissionskontingente**

Wie bereits unter Kapitel II.3.2.7 kurz dargelegt, soll die Vermeidung und Verminderung schädlicher Geräuscheinwirkungen durch Gewerbegeräusche auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 erreicht werden. Eine Geräuschkontingentierung ist ein mathematisches Verfahren, um eine zulässige Geräuschbelastung an einem Ort außerhalb des Plangebiets auszudrücken, da für solche außerhalb des Geltungsbereiches liegende Orte keine Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden können. Sie dient der Beschreibung zulässiger Geräuschbelastungen an Immissionsorten außerhalb des Plangebietes.

In der schalltechnischen Untersuchung<sup>32</sup> wird hierzu u. a. ausgeführt: "Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Randbedingungen für einzuhaltende Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes schon in einem sehr frühen Planungsstadium, ohne Detailkenntnisse über Art und Anzahl der zu errichtenden Anlagen, festzulegen. ... Die in der Geräuschkontingentierung verwendeten Emissionskontingente  $LEK_i$  basieren auf diesem flächenbezogenen Schalleistungspegel. Das Emissionskontingent kann somit in der Planung als ein Maß der Geräuschemission, welches unabhängig von der Art, der Anzahl und der Geräuschcharakteristika der zukünftig auf den jeweiligen Flächen zu stationierenden Geräuschquellen ist, verwendet werden. Mit ihm kann die Schallemission von diesen Flächen so begrenzt werden, dass die für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft dieser Flächen geltenden Immissionsbegrenzungen gewährleistet sind. Hierbei können durch eine sinnvolle Unterteilung der Flächen je nach Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen unterschiedlichen Teilflächen unterschiedlich hohe Emissionskontingente zugeordnet werden (Flächenkontingentierung). Durch die Geräuschkontingentierung sind die Emissionskontingente aller Teilflächen so zu begrenzen, dass unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden."

Im Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der Kontingentierung durch Festsetzung entsprechender Teilflächen mit jeweils zugeordneten Geräuschkontingenten im Plan und ergänzend durch Textfestsetzung.

**V 6** Zur Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte in der Nachbarschaft des Plangebietes wird das Gewerbegebiet in 6 Teilgebiete unterteilt, für die auf den jeweiligen Flächen maximal zulässige Emissionskontingente für Tag und Nacht getrennt festgesetzt werden. Die zulässigen Emissionskontingente liegen zwischen 60 dB(A)/qm und 67 dB(A)/qm am Tag sowie zwischen 45 dB(A)/qm und 51 dB(A)/qm in der Nacht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung 2020 konnte nachgewiesen werden, dass die vorgeschlagene Kontingentierung mit dem Planziel verträglich sind, ein Gewerbegebiet festzusetzen. Die immissionswirksame Schalleistung der zukünftigen Gewerbegebietsfläche ist durch die Einhaltung von höchst zulässigen Geräuschbelastungen bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen begrenzt. Diese Beschränkung kann dauerhaft durch die Geräuschkontingentierung gesichert werden. Die auf Grund der räumlichen Nähe von gewerblichen und schutzbedürftigen Nutzungen absehbaren Geräuschkonflikte werden insofern durch

<sup>32</sup> Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro Berlin, September 2020

die Kontingentierung der zulässigen Geräuschbelastung gelöst.

Zu den berechneten Ergebnissen ist zu bemerken, dass sie entsprechend DIN 18005 und TA Lärm den betriebsbedingten Verkehr auf der Ansiedlungsfläche, d. h. auf dem zukünftigen Betriebsgelände mit einschließen. Daraus ergibt sich, dass der anlagenbedingte Verkehr (Liefer- und Personenverkehr) auf öffentlichen Straßen in dieser Untersuchung nicht zu berücksichtigen ist.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung/Gerüche**

**V 7** Zur Vermeidung neuer zusätzlicher Geruchsbelastungen auf die Nachbarschaft des Plangebietes wird der Empfehlung des LfU aus der Stellungnahme vom 20. März 2020 gefolgt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese soll sichern, dass bei Durchführung der Planung keine Erhöhung der Geruchsimmissionen auftritt.

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch entsprechende Textfestsetzung.

### **II.3.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Sachgut Wald/Geplante Maßnahmen zum Ausgleich/Waldinanspruchnahme**

Auf der Grundlage der Waldumwandelungsgenehmigung vom 30. März 2021 (siehe auch II.3.2.1) ist eine Erstaufforstung (Ersatzmaßnahme) auf einer Fläche von 0,4375 ha erforderlich. Diese erfolgt durch BUTTING außerhalb des Geltungsbereiches der Planung (siehe hierzu auch Kapitel III.3.4/Abwägung und Kapitel III.4/städtebaulicher Vertrag).

#### **A 1 Waldausgleich durch Erstaufforstung**

Da innerhalb des Plangebietes und im Stadtgebiet von Schwedt/Oder keine geeignete Erstaufforstungsfläche verfügbar ist, erfolgt der Ausgleich in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde auf einer Fläche innerhalb des betroffenen Naturraums "Odertal". Die Fläche dient gleichzeitig dem erforderlichen Ausgleich nach Landeswaldgesetz.

#### **A 3 Wald verbessernde Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzung einer Fläche für Waldumbaumaßnahmen (WU)**

Zusätzlich zur Erstaufforstung sollen als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung Wald verbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Die Fläche für diese Waldumbaumaßnahmen ist bereits gegenwärtig Bestandteil der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche und umfasst eine Flächengröße von ca. 2.600 qm. Die ökologische Verbesserung der Waldfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde. Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan.

Die aufgrund der Waldumwandlung erforderlichen Ersatzaufforstungen und -maßnahmen können gemäß Landesgesetzgebung für die Kompensationserfordernisse der naturschutzfachlichen Eingriffsbewältigung herangezogen werden (§ 8 Abs. 3 LWaldG).

### **II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die bisherige Planungsgeschichte, die bestehende Nutzung und das grundlegende Ziel der Planung, die geplanten Umstrukturierungs- und Erweiterungsprozesse von BUTTING planungsrechtlich zu sichern, lassen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen zu. Die Planinhalte umfassen dabei unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeits-

grundsatzes der Bauleitplanung den Mindestumfang an Festsetzungen, um die Gewerbegebietsentwicklung realisieren zu können. Anderweitige Planinhalte drängen sich nicht auf.

## **II.4 Zusätzliche Angaben**

### **II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Mit Ausnahme erforderlicher Rechenprogramme zur Ermittlung der Schallimmissionen etc. wurden keine technischen Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung verwendet. Deren Beschreibung bedarf es an dieser Stelle nicht.

#### **Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind nicht aufgetreten.

### **II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung nach § 4c BauGB ist es, die erheblichen Umweltauswirkungen, die die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Ziel ist es dabei, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung, der Ergebnisse der Umweltprüfung und auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

Von wesentlicher Bedeutung hinsichtlich des Verzichts auf ein Monitoringkonzept seitens der Stadt ist dabei auch die Überlegung, dass künftige Vorhaben im GE grundsätzlich einer Baugenehmigung nach der Brandenburgischen Bauordnung bedürfen. Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens prüft die Bauaufsichtsbehörde die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung und auf Grund dieses Gesetzes anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind. Sollten im Ergebnis dieses Baugenehmigungsverfahrens Mess- und Überwachungsverfahren erforderlich werden, die sowohl während der Errichtung der Anlagen als auch bei deren Betrieb insbesondere den erforderlichen Immissionsschutz sichern sollen, werden dazu die entsprechenden Nebenbestimmungen erteilt, die dann auch ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen enthalten.

Insofern kann auf ein städtisches Monitoringkonzept verzichtet werden.

## II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Dieser Bebauungsplan dient grundsätzlich der Erweiterung des Gewerbegrundstückes der Firma BUTTING.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,51 ha, welche zu ca. 75 % bereits baulich zu gewerblichen Zwecken durch BUTTING genutzt wird. Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt in Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans "BUTTING I", dessen Geltungsbereich vollständig durch den Geltungsbereich "BUTTING II" überlagert wird. Die Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereiches umfasst Ruderalflächen ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke (unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von BUTTING) sowie eine ruderale, mit Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie Bäumen bewachsene Fläche. Innerhalb dieser Ruderalfläche existiert ein unbefestigter Pfad, der als Verbindungsweg von der westlichen Straße Kuhheide zum nördlich des Plangebietes befindlichen Wald dient. Im Norden umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2.500 qm, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg zu beurteilen ist. Teile der Straße Kuhheide sowohl östlich als auch westlich angrenzend an das Betriebsgrundstück BUTTING sind in den Geltungsbereich einbezogen.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind

- die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet zur Sicherung und Erweiterung des Gewerbebetriebes BUTTING,
- die Aktualisierung und Anpassung bisheriger erforderlicher Schallschutzfestsetzungen an den vergrößerten Geltungsbereich und
- die Aufrechterhaltung und Sicherung einer öffentlichen Durchwegung im Bereich westlich des Betriebsgrundstückes BUTTING.

### Auswirkungen der Planung

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung werden festgesetzt:

- |                              |             |              |
|------------------------------|-------------|--------------|
| - als Gewerbegebiet (GE)     | ca. 3,89 ha | (ca. 86,5 %) |
| - als Verkehrsfläche         | ca. 0,16 ha | (ca. 3,5 %)  |
| - als Öffentliche Grünfläche | ca. 0,20 ha | (ca. 4,2 %)  |
| - als Waldfläche             | ca. 0,26 ha | (ca. 5,8 %)  |

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, ein grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt und artenschutzfachliche Untersuchungen (Kartierungen) durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung hatte zum Ziel, die Schallimmissionen infolge der Bauleitplanung zu ermitteln und Maßnahmen zu bestimmen, wie die Planauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden können. Im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen dienten der Ermittlung geschützter Arten und der Bewertung der Planung bezüglich des Artenschutzes.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- die Vergrößerung des Gewerbegebietes um ca. 0,77 ha,
- die Überplanung von ca. 0,52 ha Grün- und Kleingartenfläche,
- die erforderliche Waldumwandlung für 0,25 ha Waldfläche und
- die Zunahme der zulässigen Versiegelung im Plangebiet um ca. 0,91 ha.

Bezogen auf die in der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter bedeutet dies:

- Verlust von ca. 0,91 ha Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Überplanung ortsrechtlich geschützter Einzelbaumstandorten,
- Festsetzung von ca. 0,25 ha Waldfläche als Gewerbegebiet,
- Lebensraumverlust für ein festgestelltes Zauneidechsenvorkommen,
- Verlust der natürlichen Bodenfunktion auf ca. 0,91 ha,
- Verlust einer lokalklimatisch wirksamen Fläche,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Maßnahmen,
- Geräusch- und Geruchseinwirkungen auf die Umgebung des Plangebietes
- Verlust von ca. 0,25 ha Wald als Sachgut.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung**

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Verminderungsgerüsts der Planung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung einer 3 m bis 5 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes, die durch eine Festsetzung als Pflanzfläche überlagert wird.
- Festsetzung einer 10 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang eines nordöstlichen Teilbereiches der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes, die durch eine Festsetzung als Pflanzfläche überlagert wird.
- Festsetzung 5 m und 10 m breiter nicht überbaubarer Gewerbegrundstücksteile im Norden, die durch Maßnahmenfestsetzungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) als Lebensraum der Zauneidechse überlagert werden.
- Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet.
- Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen innerhalb des Plangebietes (Einzelbäume und Baumgruppe).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im westlichen Randbereich des Plangebietes
- Festsetzung der Höchstbreite eines zulässigen befahrbaren Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche im westlichen Randbereich des Plangebietes und dessen Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.
- Festsetzung von Geräuschkontingentierungen.
- Festsetzung zur Vermeidung der Erhöhung von Geruchsimmissionen.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In Ergänzung der festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. gesichert:

- Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches als multifunktionale Kompensationsmaßnahme "Boden" und "Wald" (Sicherung der Maßnahme durch städtebaulichen Vertrag)<sup>33</sup>.
- Herrichtung und Sicherung einer Fläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen (Sicherung der Maßnahme durch städtebaulichen Vertrag und Planfestsetzung).
- Festsetzung einer Fläche für Waldumbaumaßnahmen (WU) Umfang von ca. 0,26 ha auf einer 10 m breiten Fläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

<sup>33</sup> Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und Butting über die Durchführung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen und die Wiederherstellung einer öffentlichen Grünverbindung zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans "Zweite Erweiterung des Gewerbebestandes der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG"

### Waldumwandlungsgenehmigung

Bei Durchführung der Planung wird eine bisherige Waldfläche (Flächengröße ca. 0,25 ha) Bestandteil der Gewerbegebietsfläche. Auf Grund dieser Planung ist eine Waldumwandlung erforderlich, die nach § 8 LWaldG einer Genehmigung bedarf. Nach § 8 Abs. 2 LWaldG erfolgt die Waldumwandlungsgenehmigung bereits im Bebauungsplanverfahren. Diese Genehmigung wurde mit Bescheid der zuständigen unteren Forstbehörde vom 30. März 2021 erteilt. Die für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung (Ersatzmaßnahme) auf einer Fläche von 0,4375 ha erfolgt durch BUTTING außerhalb des Geltungsbereiches der Planung.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die bisherige Planungsgeschichte, die bestehende Nutzung und das grundlegende Ziel der Planung, die geplanten Umstrukturierungs- und Erweiterungsprozesse von BUTTING planungsrechtlich zu sichern, lassen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen zu. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind nicht aufgetreten.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung, der Ergebnisse der Umweltprüfung und auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

### **Fazit**

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung sowie insbesondere unter Berücksichtigung geltenden Baurechts innerhalb des Geltungsbereiches ist einzuschätzen, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung absehbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen. Planalternativen im Sinne der Umweltprüfung haben sich im Planverfahren nicht aufgedrängt. Einer Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen durch die Stadt Schwedt/Oder bedarf es nicht.

### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

##### **Ziele der Planung/Grundzüge**

Die wichtigsten Ziele der Planung sind

- die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet
- die Aktualisierung und Anpassung bisheriger erforderlicher Schallschutzfestsetzungen an den vergrößerten Geltungsbereich und
- die Aufrechterhaltung und Sicherung einer öffentlichen Durchwegung im Bereich westlich des Betriebsgrundstückes BUTTING.

Insofern bestehen die Grundzüge der Planung darin, die von BUTTING initiierte räumliche Gewerbegebietserweiterung durch entsprechend erforderliche, planungsrechtlich verbindliche Rahmenbedingungen sichern zu helfen, bestehende Nutzungen in der Nachbarschaft dabei vor erheblichen schädlichen Auswirkungen der Planung zu schützen, die öffentliche Durchwegung westlich der künftigen Gewerbegebietsgrenze von BUTTING zu erhalten und insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

##### **Wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan werden

- der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ca. 86,5 %) als Gewerbegebiet festgesetzt,
- Teile des westlichen und des östlichen Geltungsbereiches (ca. 3,5 %) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt,
- ein Teil des nördlichen Geltungsbereiches (ca. 5,8 %) als Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt,
- ein Teil des östlichen Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche (ca. 4,2 %) festgesetzt,
- das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt,
- \*- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen bzw. erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt\*
- Geräuschkontingente zur Begrenzung der Belastungen festgesetzt werden, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen und
- Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

#### **III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Auf Grundlage des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus kann nach § 8 Abs. 4 BauGB ein Bebauungsplan "aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan)".

##### **Auswirkung der Gebietsreform im Jahr 2003**

Wie bereits unter Kapitel I.3.2 dargelegt liegt ein kleiner Teil des westlichen Plangebietes im Wirkungsbereich des Flächennutzungsplans von Vierraden, während für den östlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Schwedt) kein FNP existiert. Diese Situation erfordert eine differenzierte Betrachtung der Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP.

### Gemarkung Schwedt

Auf Grund dessen, dass für die Gemarkung Schwedt kein FNP existiert, ist eine Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP im Sinne des o. g. § 8 Abs. 2 BauGB nicht zu beurteilen. Betroffen von dieser Situation ist der östliche, der Gemarkung Schwedt zugehörige Teil des Plangebietes. Für diesen Teil des heutigen Stadtgebietes trifft die o. g. Bedingung nach § 8 Abs. 4 BauGB zu:

- Die für die Aufstellung eines Bebauungsplans ("bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist"/§ 8 Abs. 4 BauGB) erforderlichen dringenden Gründe sind aus der u. a. unter Kapitel I.1 und I.4 dargelegten Zielstellung der Planung ableitbar.
- Auf Grund dessen, dass der Bebauungsplan der weiteren planungsrechtlichen Sicherung des Industriestandortes "Kuhheide" mit seiner gesamtstädtischen Bedeutung dient, kann auch davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (im Sinne des Baugesetzbuches) nicht entgegenstehen wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind für diesen Teil des Plangebietes erfüllt.

### Gemarkung Vierraden

Der wirksame FNP für die Gemarkung Vierraden stellt für den betroffenen Teil des Geltungsbereiches der Planung Flächen für Wald dar, überlagert durch eine Schutzgebietsdarstellung. Diese Schutzgebietsdarstellung kann durch aktuelle Daten des Landes (Geobroker) nicht bestätigt werden.



Abb.:  
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen FNP von Vierraden

Ausgehend vom grundsätzlichen Inhalt eines Flächennutzungsplans<sup>34</sup> sind die Grundzüge der künftigen Art der Bodennutzung innerhalb des Geltungsbereiches des beabsichtigten Bebauungsplans wie folgt zu definieren:

- Entwicklung einer Waldfläche entlang der Gemarkungsgrenze.

Da es sich hierbei um Grundzüge der künftigen Art der Bodennutzung handelt, fehlt es dem Flächennutzungsplan regelmäßig an der "Parzellenschärfe", wie sie einem Bebauungsplan zu eigen ist. Der Teil des Geltungsbereiches, der den FNP Vierraden überlagert (Gewerbegebiets- und Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,4 ha), stellt dabei eine Flächendimension dar, die üblicherweise in einem FNP ohnehin nicht dargestellt wird. Der "konkrete" Bebauungsplan überlagert hier diese "unscharfen" Grundzüge der künftigen Art der Bodennutzung des Flächennutzungsplans. Detailunterschiede zwischen FNP-Darstellung und Bebauungsplanfestsetzungen sind dabei im Rahmen der Konkretisierung der Planung zulässig und wirken sich nicht auf die oben formulierten Grundzüge aus.

Insofern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, die sich auf die Gemarkung Vierraden erstrecken, als aus dem FNP von Vierraden entwickelt im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB zu betrachten.

### **III.3 Begründung der Festsetzungen**

#### **III.3.1 Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)**

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans folgend wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt. Dabei ist es im Hinblick auf die Vorbereitung der angestrebten gewerblichen Weiterentwicklung der Firma BUTTING von Bedeutung, eine zusammenhängende Fläche festzusetzen, die möglichst flexibel für künftige wirtschaftliche Entwicklungen geeignet sein muss. Deshalb wird auf eine "innere Strukturierung" der Gewerbegebietsfläche, beispielsweise durch eine innere Erschließungsstraße, verzichtet, so dass die künftige Flächeninanspruchnahme bedarfsabhängig erfolgen kann. Auf Grund der geplanten Sicherung der räumlichen Erweiterungsmöglichkeit eines bestehenden Gewerbebetriebes ergibt es sich, auch die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet festzusetzen.

##### **Immissionsschutz/Geräuschkontingentierung**

Eine der grundlegenden Rahmenbedingungen des Plans und die Inhalte der Umweltprüfung aufgreifend, Nutzungen in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes vor Gewerbegeräuschen zu schützen, werden diesem Zweck entsprechende Festsetzungen getroffen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ("Geräuschkontingenten") bezogen auf einzelne festzusetzende Teilflächen innerhalb des Plangebietes. Damit diese Emissionskontingente auch wirksam werden können, bedarf es der entsprechenden Festsetzung der mit der Kontingentierung verbundenen Flächenaufteilung innerhalb der Gewerbegebietsfläche.

Diese Flächenaufteilung wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung digital in die Planzeichnung übernommen und wird durch entsprechende Textfestsetzungen näher bestimmt (siehe Kapitel III.3.2).

<sup>34</sup> "Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."/§ 5 Abs. 1 BauGB)

## Zusatzkontingente

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen sowie unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente war festzustellen, dass die Planwerte<sup>35</sup> aufgrund der begrenzten Wirkung von benachbarten Immissionsorten nicht an allen Immissionsorten voll ausgeschöpft werden. Für diese Immissionsorte sieht die DIN 45691 als weitergehendes Regelungselement die Möglichkeit vor, richtungsabhängige Zusatzkontingente ("Zuschläge" zum Emissionskontingent) zu vergeben. Mit Hilfe dieser Zusatzkontingente können die zur Verfügung stehenden Planwerte optimal schalltechnisch ausgenutzt werden. Gleichzeitig ist dem künftigen Bauherrn ein größerer Spielraum für seine Planungen gegeben.

Diese Zusatzkontingente können auf die im späteren Genehmigungsverfahren zu ermittelnden Immissionskontingente für einen konkreten Gewerbebetrieb addiert werden.

Da es sich hierbei um richtungsabhängige Werte handelt, bedarf es zur Berechnung und Beurteilung der Zusatzwerte eines Bezugspunktes innerhalb des Plangebietes, von dem aus die Richtungssektoren festgelegt werden. Sowohl dieser Bezugspunkt als auch die Sektoren wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Die Sektoren wurden bezeichnet. Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt digital deren Übernahme in die Planzeichnung. Gleichzeitig werden diese Festsetzungen in der Planzeichnung durch entsprechende Textfestsetzungen näher ergänzt (siehe Kapitel III.3.2).

## Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" (GV)

Wie bereits unter Kapitel I.4 (Entwicklung der Planungsüberlegungen) erläutert, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Teile des westlich an das Grundstück von BUTTING angrenzenden Wegeflurstückes 81/2 ausgedehnt, um im Zuge des Planverfahrens dessen künftige Nutzung unter Berücksichtigung der Gewerbegebietserweiterung einerseits und der Aufrechterhaltung der bestehenden öffentlichen Durchwegung andererseits zweckentsprechend städtebaulich neu ordnen zu können. Im Bereich dieses unbebauten, im wesentlichen naturbelassenem Flurstücksteils hat sich im Verlauf zurückliegender Jahrzehnte neben unterschiedlichen Arten spontaner Vegetation auch eine Art "spontane" Fahrspur entwickelt, über die eine öffentliche Zugänglichkeit der nördlich angrenzenden Niederungen und des nördlich von BUTTING angrenzenden Waldes von der westlichen Stichstraße Kuhheide aus gegeben ist. Im Ergebnis der Planung führte das letztendlich dazu, dass die Gewerbegebietserweiterung planungsrechtlich gesichert wird allerdings flächenhaft nur in dem Ausmaß, in dem unter Berücksichtigung des Vegetationsbestandes innerhalb des o. g. Flurstücksteils (erhaltenswerter Baumbestand) und der topografischen Situation (Böschung) eine öffentliche Durchwegung weiterhin aufrecht erhalten werden kann. In Folge dessen wird dieser außerhalb des Gewerbegebietes verbleibende Teil des Flurstücks zum einen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, womit der natürlichen Situation und der öffentlichen Nutzbarkeit Rechnung getragen wird. Durch die zusätzliche Festsetzung der Zweckbestimmung "Grünverbindung" erfolgt in der Planzeichnung zum anderen die planungsrechtliche Sicherung des Verbindungsweges, die durch eine entsprechende Textfestsetzung inhaltlich ergänzt wird. Da diese öffentliche Durchwegung lediglich eine untergeordnete Rolle spielen und der dominierende öffentliche Freiraumcharakter in diesem Bereich erhalten bleiben soll, erhält diese Fläche die zusätzliche Festsetzung der Zweckbestimmung "Grünverbindung", was den besonderen Charakter dieser Grünfläche erklären soll. Parallel dazu wird durch Textfestsetzung gesichert, dass innerhalb der Grünfläche die Errichtung eines befahrbaren Weges zulässig ist. Der Grundzug der Grünflächenplanung wird dadurch nicht berührt.

<sup>35</sup> Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet zusammen an diesem nicht überschreiten darf (DIN 45691)

## Östliche und westliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der östlichen und der westlichen öffentlichen Verkehrsfläche resultiert aus der Einbeziehung dieser vorhandenen Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich der Planung. Mit dieser Festsetzung erfolgt deren planungsrechtliche Sicherung, u. a. als Nachweis der Verkehrserschließung angrenzender Grundstücke.

## Fläche für Wald

Der städtebauliche Planungsansatz aus dem Bebauungsplan "BUTTING I", das festgesetzte Gewerbegebiet nach Norden hin gegenüber der bestehenden Waldfläche zu begrenzen, wird auch im Bebauungsplan "BUTTING II" aufrecht erhalten. Auf Grund der nördlichen Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche ergibt sich dabei die Erforderlichkeit, diese "Waldbegrenzung" entsprechend der Gewerbegebietserweiterung um 10 m nach Norden zu verlagern.

## Maß der baulichen Nutzung/GRZ

In Kapitel I.4 wurde bereits dargelegt, dass durch den Eigentümer BUTTING im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs das Interesse an die Stadt herangetragen wurde, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche vollständig überbauen zu können.

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit diesem Anliegen wurde in Kapitel I.4 ebenso dargelegt, dass die Stadt diesem grundsätzlichen Anliegen folgen kann und bereit ist, eine entsprechende, bauleitplanerisch verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen. Insbesondere unter Berücksichtigung des vorherrschenden, fast vollständigen Überbauungsgrades der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksteile von BUTTING und ALBA besteht der städtebaulich planerische Kompromiss zwischen dem privaten Interesse einer vollständigen Überbauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem öffentlichen Interesse der Sicherung eines Mindestflächenanteils innerhalb der Gewerbegebietsfläche, der von einer Überbauung frei zu halten, wasseraufnahmefähig zu belassen und zu bepflanzen ist im Bebauungsplanentwurf darin, dass dieser Mindestflächenanteil 10 v. H. betragen soll. In Konsequenz dessen wird die Gewerbegebietsfläche räumlich so vergrößert, dass dieser Anteil umsetzbar ist (siehe hierzu auch Kapitel I.4).

Rechnerisch ergibt sich aus diesen Überlegungen (Möglichkeit der vollständigen Überbauung der überbaubaren Grundstücksfläche und Sicherung eines Freiflächenanteils von 10 v. H. innerhalb des Gewerbegebietes) eine Gewerbegebietserweiterung auf eine Fläche von ca. 4,51 ha und die Festsetzung einer Grundflächenzahl/GRZ von 0,9.

## Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes widerspricht der Bebauungsplan dem Grundsatz der BauNVO, wonach im Gewerbegebiet eine Obergrenze der GRZ von 0,8 nicht überschritten werden kann. Allerdings wird in der BauNVO dieser Grundsatz durch § 17 Abs. 2 BauNVO geöffnet indem bestimmt wird: "Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen 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 o. g. Darlegungen sowie insbesondere die in Kapitel I.4 erfolgten ausführlichen Überlegungen bezüglich der zulässigen Überbauung des Gewerbegrundstückes sind dabei hinreichende städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze rechtfertigen. Da es um die

Planung eines Gewerbegebietes geht, das Bestandteil eines größeren, ausschließlich gewerblich genutzten Gebietes ist (BUTTING und ALBA) sind Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die 10%-ige Überschreitung der Obergrenze nicht zu erwarten. Die bei Durchführung der Planung umzusetzenden naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dabei geeignet, um den gesetzlichen Vorgaben für die Zulässigkeit des Überschreitens der Obergrenze zu genügen.

### **Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer insgesamt qualifizierten Bestimmung des Maßes der künftigen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes. Die geplante Höhenbegrenzung der Baukörper auf 18 m (über DHHN 2016<sup>36</sup>) orientiert sich dabei am Bestand der bisherigen baulichen Anlagen südlich der Erweiterungsfläche und berücksichtigt gleichzeitig technologisch bedingte Dimensionierungen insbesondere von Gebäuden, in den die Herstellungsprozesse ablaufen. Gleichzeitig soll die Höhenbegrenzung bewirken, dass künftige bauliche Anlagen nicht über die Baumkronen der angrenzenden Waldbäume ragen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt sich die Stadt von zwei grundsätzlichen Überlegungen leiten:

#### Erhalt "Pufferfläche Graureiher"

Der Verlauf der Baugrenze im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes passt sich der Fläche an, die bereits im Bebauungsplan "BUTTING I" als "Pufferfläche" zwischen den Nistplätzen der Graureiherkolonie und der allgemeinen Gewerbegebietsnutzung mit Gebäuden und Nebenanlagen festgesetzt wurde. Im Unterschied zur bisherigen Festsetzung ist diese nicht überbaubare Grundstücksfläche im Planentwurf Bestandteil der Gewerbegebietsfläche.

#### Schutzbegrünung gegenüber angrenzenden Nutzungen und CEF-Maßnahmen

Der Verlauf der Baugrenzen im nördlichen und westlichen Bereich des Gewerbegebietes passt sich den Flächen an, die mit einer Bindung für Bepflanzungen und als CEF-Maßnahmeflächen festgesetzt werden sollen. Sie dienen als "Schutzbegrünung" gegenüber westlich angrenzenden Nutzungen und der Sicherung geeigneter Flächen für die umzusetzenden Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten sowie der erforderlichen Qualifizierung dieser Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen.

### **Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

#### Pflanzflächen 1 und 2

Die Flächenfestsetzungen im westlichen und nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes dienen dem Ziel, mittel- und langfristig eine raumwirksame Vegetationsfläche als Übergangsbereich zwischen dem bebauten Gewerbegebiet und den angrenzenden Nutzungen, insbesondere dem unbebauten Naturraum, umzusetzen. Die Nummerierung dient der eindeutigen Zuordnung der Textfestsetzungen.

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

In Auswertung der Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung ergibt sich die Erforderlichkeit, erhaltenswerte Einzelbäume bzw. eine erhaltenswerte Baumgruppe durch entspre-

<sup>36</sup> Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016).

chendes Planzeichen innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen und so mit einer Erhaltungsbinding zu versehen. Die Festsetzungen in der Planzeichnung werden durch eine Textfestsetzung ergänzt.

### **Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Fläche für Waldumbaumaßnahmen (WU)

Diese Flächenfestsetzung und deren räumliche Dimensionierung (10 m Breite) greift die Planinhalte "BUTTING I" auf, verlagert die Maßnahmen jedoch 10 m nördlicher in die bestehende Waldfläche. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine Textfestsetzung ergänzt.

#### Fläche für funktionserhaltende Maßnahmen (CEF)

Diese Flächenfestsetzung und deren räumliche Lage im Geltungsbereich und Dimensionierung soll eine vorhandene, für die erforderliche Umsetzung von Zauneidechsen geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Habitat sichern. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine Textfestsetzung ergänzt.

### **III.3.2 Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)**

---

#### **Gewerbegebiet**

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
  - (2) Zulässig sind
    1. Gewerbebetriebe aller Art (sofern nicht nach Abs. 5 unzulässig), Lagerhäuser und Lagerplätze,
    2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
    1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    2. die nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe.
  - (4) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - (5) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Unterkünfte nicht zulässig.
- 

Aufbauend auf der bereits mit der Festsetzung des Gewerbegebietes in der Planzeichnung begonnenen planungsrechtlichen Sicherung der gewerblichen Nutzung wird dieses Planungsziel durch zweckentsprechende Textfestsetzungen ergänzt. Dazu gehört es auch, dass einzelne Nutzungen eines typischen Gewerbegebietes reglementiert bzw. ausgeschlossen werden. Die Ursache hierfür liegt in der generellen Zielvorstellung, wonach der Plan letztendlich der Sicherung der gewerblichen Nutzung und der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche dient. Unter Berücksichtigung dessen sowie in Anbetracht der Tatsache, dass innerhalb des Schwedter Stadtgebietes ausreichend Gewerbegebietsflächen für eine "allgemeine" Gewerbegebietsentwicklung zur Verfügung stehen, wird die künftige Nutzung des Plangebietes gemäß den gegebenen rechtlichen Möglichkeiten reglementiert und gesteuert. Aus diesen Überlegungen heraus sind innerhalb des Plangebietes Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Diese baulichen Anlagen entsprechen nicht der generellen Zielvorstellung des Plans, so dass deren Errichtung innerhalb des Plangebiets nicht verbindlich gesichert wird. Ebenso ist die künftige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Unterkünften nicht zulässig, da auch diese zu den Gewerbebetrieben aller Art gehörenden Nutzungen dem Grundanliegen des Plans widersprechen und anderenorts innerhalb des Stadtgebiets über ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten verfügen. Auch die allgemein in Gewerbegebieten zulässigen öffentlichen

Betriebe (Betriebe, die im öffentlichen Interesse tätig sind) entsprechen nicht den Intentionen des Plans und sind deshalb von vornherein nicht generell zulässig. Anders als bei den grundsätzlich ausgeschlossenen Nutzungen kann es jedoch erforderlich sein (aus bisher nicht abschätzbaren Gründen), einen Betrieb zur Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben der Daseinsvorsorge innerhalb des Gewerbegebietes zu errichten. Durch die Aufnahme dieser Nutzungsart in den Bereich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen behält sich die Stadt diese Option offen und kann ggf. im Einzelfall prüfen, ob die Errichtung eines öffentlichen Betriebes innerhalb des Gewerbegebietes zulässig ist.

---

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Grundstückseinfriedungen und für Grundstückszufahrten von der Straße Kuhheide im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

---

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die weitestgehend von jeglicher Überbauung freigehalten werden soll, um ein Mindestmaß an Vegetation entsprechend der Textfestsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Fläche realisieren zu können. Diese umlaufende Fläche bildet die Grundlage für eine geordnete Begrünung des Randbereiches des Gewerbegebietes.

---

**Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" (GV)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines befahrbaren Weges zulässig. Die Breite des Weges darf an keiner Stelle 3,00 m überschreiten. Die Befestigung des Weges ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

---

Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Zulässigkeit der Errichtung eines befahrbaren Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt grundsätzlich die Sicherung der bestehenden Situation eines bereits vorhandenen öffentlich nutzbaren und befahrbaren Weges. Da dieser Weg durch die Gewerbegebietsfestsetzung überlagert wird sichert Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein neuer befahrbarer Weg errichtet werden kann. Auf Grund der Lage des Weges innerhalb einer Grünfläche soll der Weg baulich so hergestellt werden, dass der Grundzug einer Grünfläche erhalten und der Weg entsprechend "untergeordnet" ist. Dies erfolgt durch die Begrenzung der Breite der Gehwegfläche und durch die Festsetzung qualitativer Ansprüche an die bauliche Umsetzung des Weges. Dabei dient eine wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigung sowohl der Integration des Weges in die Grünfläche als auch dem Boden- und Grundwasserschutz.

Die wasser- und luftdurchlässige Wegebefestigung kann zum Beispiel durch Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil erreicht werden.

---

**Fläche für Waldumbaumaßnahmen (WU)**

Auf der Fläche für Waldumbaumaßnahmen (WU) ist ein gemischter Waldbaumbestand zu entwickeln. Hierzu ist je angefangene 20 qm dieser Maßnahmefläche ein Baum gemäß Pflanzliste (Textfestsetzung 5.3) mit einer Mindesthöhe von 200 cm anzupflanzen.

---

Diese Festsetzung benennt die Maßnahmen (Waldumbaumaßnahmen - WU), die innerhalb des östlichen Teils der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Waldfläche zur ökologischen Aufwertung dieser Waldfläche umgesetzt werden sollen. Die Auswahl der Gehölze (Begrenzung auf Arten der Pflanzliste) und die Festsetzung einer Mindesthöhe sollen sicher stellen, dass sich die Umbaumaßnahmen optimal entwickeln können und ihre waldverbessernde Wirkung schnellstmöglich entfalten.

**Fläche für funktionserhaltende Maßnahmen (CEF)**

Die Fläche für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) ist als Lebensraum der Zauneidechse offen zu halten und zu entwickeln. Hierzu ist die natürliche Rückkehr der für diese Fläche typischen Arten Traubenkirsche und Robinie (Gehölzsukzession) durch regelmäßige Rodung des Aufwuchses zu unterbrechen.

Diese Festsetzung benennt die Maßnahmen, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) als Lebensraum der Zauneidechse umgesetzt werden sollen.

**Pflanzfläche ①**

Die Pflanzfläche ① ist als dichte Gehölzpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind je angefangene 50 qm Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und 20 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm gemäß Pflanzliste (Textfestsetzung 5.3) anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind ab einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzurechnen.

**Pflanzfläche ②**

Die Pflanzfläche ② ist als Waldrand zu entwickeln. Hierzu sind je angefangene 50 qm Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und 20 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm gemäß Pflanzliste (Textfestsetzung 5.3) anzupflanzen.

**Pflanzliste**

Bei Anwendung der Textfestsetzungen Nr. 4.1; 5.1 und 5.2 sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

|                  |                   |                      |                         |
|------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Bäume:</b>    | Betula pendula    | Hänge-Birke          |                         |
|                  | Acer platanoides  | Spitz-Ahorn          |                         |
|                  | Carpinus betulus  | Hainbuche            |                         |
|                  | Populus tremula   | Zitter-Pappel        |                         |
|                  | Quercus petraea   | Trauben-Eiche        |                         |
|                  | Quercus robur     | Stiel-Eiche          |                         |
|                  | Sorbus aucuparia  | Eberesche            |                         |
|                  | Tilia cordata     | Winter-Linde         |                         |
|                  | <b>Sträucher:</b> | Cornus mas           | Kornelkirsche           |
|                  |                   | Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn |
|                  |                   | Cytisus scoparius    | Besenginster            |
|                  |                   | Frangula alnus       | Faulbaum                |
|                  |                   | Hippophae rhamnoides | Sanddorn                |
| Prunus spinosa   |                   | Schlehe              |                         |
| Rosa canina      |                   | Heckenrose           |                         |
| Rubus fruticosus |                   | Brombeere            |                         |
| Rubus idaeus     |                   | Himbeere             |                         |
| Salix caprea     |                   | Salweide             |                         |
| Salix purpurea   | Purpur-Weide      |                      |                         |

Die Festsetzungen zu den Pflanzflächen benennen die Maßnahmen, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen umgesetzt werden sollen. Sie dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen dem bebauten Gewerbegebiet und den angrenzenden Nutzungen, insbesondere dem unbebauten Naturraum. Die Beschränkung der anzupflanzenden Gehölze auf Arten der Pflanzliste berücksichtigt den Baumbestand innerhalb des Plangebietes und dessen Nachbarschaft sowie die mit der unteren Forstbehörde stattgefundenen Abstimmungen und dient dem Erreichen einer städtebaulich wirksamen Ortsbildprägung. Die Festsetzung von Mindeststandards für die Bepflanzungen soll sicherstellen, dass sich die Flächen optimal entwickeln können und eine städtebaulich wirksame Wuchshöhe der Pflanzen schnellstmöglich erreicht wird.

**Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume mit Erhaltungsbindung und die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe, zu pflanzen.

Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzungen in der Planzeichnung und soll verdeutlichen, dass die betroffenen Bäume als wertvolle Elemente des Landschaftsbildes städtebaulich wirksam und insbesondere an ihrem Standort als besonders erhaltenswert einzuschätzen sind - was letztendlich die Verpflichtung zu einem gleichartigen Ersatz erfordert, sollte ein Baum (versehentlich) abgehen.

**Immissionsschutz/Geräusche**

**6.1 Emissionskontingente  $LEK_{tags/nachts}$**

Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilflächen/Bezeichnung | $LEK_{tags}$ in dB(A)/qm | $LEK_{nachts}$ in dB(A)/qm |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|
| TF 1                    | 60                       | 46                         |
| TF 2                    | 60                       | 45                         |
| TF 3                    | 62                       | 47                         |
| TF 4                    | 67                       | 51                         |
| TF 5                    | 65                       | 47                         |
| TF 6                    | 61                       | 48                         |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5

**6.2 Zusatzkontingente in dB für Richtungssektoren**

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis N für Geräuschzusatzkontingente und deren grundstücksbezogene Bestimmung gilt folgender Sektoren-Bezugspunkt:

- Sektoren-Bezugspunkt  
 UTM-Koordinatenangabe (ETRS89): X= 3453570,00 und Y = 5881570,00

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis N für Geräuschzusatzkontingente gelten die in der Tabelle angegebenen Winkelangaben (Nord = 0, rechtsdrehend):

| Richtungssektor | Grad  |       | Zusatzkontingent |       |
|-----------------|-------|-------|------------------|-------|
|                 | von   | bis   | Tag              | Nacht |
| A               | 80    | 92    | 0                | 1     |
| B               | 92    | 151   | 1                | 0     |
| C               | 151   | 172   | 0                | 0     |
| D               | 172   | 180   | 2                | 0     |
| E               | 180   | 191   | 0                | 1     |
| F               | 191   | 203   | 0                | 0     |
| G               | 203   | 218   | 0                | 1     |
| H               | 218   | 238   | 0                | 0     |
| I               | 238   | 254   | 1                | 2     |
| J               | 254   | 261,4 | 3                | 3     |
| K               | 261,4 | 268   | 1                | 2     |
| L               | 268   | 47    | 3                | 4     |
| M               | 47    | 60    | 1                | 3     |
| N               | 60    | 80    | 0                | 1     |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j  $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{zus,j}$  zu ersetzen ist.

Die Textfestsetzungen zum Schutz vor Geräuschen ergänzen die plangrafischen Festsetzungen und sollen sicherstellen, dass schutzwürdige Nutzungen nicht durch schädliche Geräuscheinwirkungen betroffen sind. Insofern berücksichtigt die Geräuschkontingentierung keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Plans. Dass eine konkrete

Anlage den Anforderungen des Immissionsschutzes genügt, ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der konkreten Anlage nachzuweisen.

Generell basiert die Kontingentierung auf der Festlegung von Planwerten (Immissionsrichtwerte abzüglich Vorbelastung). Dabei ist zu beachten, "dass im Untersuchungsgebiet bereits eine je nach Immissionsort unterschiedlich stark ausgeprägte Geräuschvorbelastung verschiedener Geräuscherzeuger vorhanden ist. Hierbei sind gewerblich erzeugte Geräusche gemäß TA Lärm als Vorbelastung in die Untersuchungen einzubeziehen, nicht jedoch die als Fremdgeräusch anzusehenden Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrswegen. Die Geräuschkontingentierung ist so vorzunehmen, dass die zukünftig auf den kontingentierten Flächen erzeugten Geräusche im Zusammenwirken mit den derzeitig bereits erzeugten Geräuschen der umliegenden Betriebe die Vorgaben der TA Lärm einhalten."<sup>37</sup>

Die in der Textfestsetzung 6.1 enthaltene Tabelle bestimmt dabei die auf den jeweiligen Flächen maximal zulässigen Emissionskontingente für Tag und Nacht damit die "Planwerte" in der Nachbarschaft des Plangebietes eingehalten können.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festgestellt worden, dass an nicht allen Immissionsorten die Planwerte vollumfänglich ausgeschöpft werden. Ursache hierfür ist die begrenzende Wirkung benachbarter Immissionsorte. Für diesen Fall bieten die DIN 45691 die Möglichkeit, sog. "Zusatzkontingente" zu vergeben. "Diese Zusatzkontingente können auf die im späteren Genehmigungsverfahren zu ermittelnden Immissionskontingente für einen konkreten Gewerbebetrieb addiert werden."<sup>38</sup> Die zulässigen Zusatzkontingente werden in der Textfestsetzung 6.2 bestimmt.

Insgesamt stellen die Textfestsetzungen Übernahmen der schalltechnischen Untersuchung dar (siehe hierzu Kapitel II.3.1.6).

---

#### **Immissionsschutz/Gerüche**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Betrieb keine Erhöhung der Geruchsmissionsbelastung in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes verursacht. Keine Erhöhung im Sinne Satz 1 ist gegeben, wenn der von der zu beurteilenden Anlage in seiner Gesamtheit zu erwartende zusätzliche Geruchsmissionsbeitrag nach Nr. 4.5 der GIRL (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche außerhalb des Gewerbegebietes, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (vgl. Nr. 3.1 GIRL), den Wert von 0,004 überschreitet.

Die Ermittlung der Kenngrößen hat nach Pkt. 4 der Geruchsmissions-Richtlinie-GIRL vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008, zu erfolgen.

---

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die bestehende und künftige Geruchsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Umsetzung der Planinhalte nicht wesentlich negativ beeinträchtigt wird. Mit Stellungnahme vom 08.04.2021 teilt das Landesamt für Umwelt dazu mit: "Die Festsetzung Nr. 7 ist geeignet, das von der Fläche keine Geruchsemissionen ausgehen die zu einer Erhöhung der bestehenden Situation im Sinne der Geruchsmissionsrichtlinie führen."

#### Änderung gegenüber dem Planentwurf

Darüber hinaus hat das Landesamt für Umwelt in seiner o. g. Stellungnahme zum Planentwurf auf Folgendes aufmerksam gemacht: "Die Festsetzung beinhaltet jedoch einen Bezug zu wesentlichen Änderungen bestehender Anlagen und der Voraussetzung auf Grundlage von § 6 Abs. 3 BImSchG<sup>39</sup>. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine bestandsgeschützte ge-

---

<sup>37</sup> Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020

<sup>38</sup> Schalltechnische Untersuchung, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, September 2020

<sup>39</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

nehmungsbefürftige Anlage befindet wird empfohlen, den 3. Satz der Festsetzung Nr. 7 zu streichen."

Dieser Empfehlung wurde gefolgt und der Satz: "Sofern auf einzelnen Beurteilungsflächen im Sinne Satz 2 die Gesamtbelastung die in Nr. 3.1 der GIRL angegebenen Immissionswerte erreicht oder überschreitet, sind wesentliche Änderungen bestehender Anlagen nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 BImSchG erfüllt werden." wurde im Ergebnis der Abwägung gestrichen. Diese Änderung wirkt sich zwar auf die Planregulierungen aus, im Ergebnis der Abwägung wurde jedoch auch dargelegt, dass die Durchführung einer Verfahrenswiederholung im Sinne § 4a BauGB nicht erforderlich ist (siehe hierzu Kapitel III.3.4/ Abwägung).

Städtebaulicher und planungsrechtlicher Hintergrund für diese Festsetzung ist letztendlich die Tatsache, dass die bestehende Geruchsvorbelastung in der Umgebung des Plangebietes bereits so hoch ist, dass das zumutbare Maß in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits ausgeschöpft ist. Insofern wäre nur noch eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich, was jedoch den grundlegenden Planungsintentionen widersprechen würde. Deshalb müssen im Hinblick auf die angestrebte, relativ allgemeine Gewerbegebietsfestsetzung Einschränkungen festgelegt werden, die sich nicht negativ auf die zulässigen Geruchseinwirkungen der künftigen Nutzung auf die Nachbarschaft auswirken. Im Ergebnis dieser Überlegungen entstand die Festsetzung zur Geruchsemission unter Bezugnahme auf die GIRL<sup>40</sup>.

---

**Sonstige Festsetzungen**

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

---

Die Textfestsetzung stellt klar, dass die in der Plangrundlage innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sichtbare Einteilung der Straße keine Festsetzung im Sinne des Bebauungsplans ist.

---

**Verhältnis zum bestehenden Baurecht**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

---

Die Textfestsetzung stellt die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich der Planung klar, da der allgemeine Grundsatz gilt, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

### **III.3.3 Hinweise ohne Normcharakter**

Ergänzend zu den bundesrechtlich normierten Planinhalten werden Hinweise in die Planunterlagen integriert, die selbst keinen Normcharakter haben, aber der Verständlichkeit der Planung dienen sollen. Im System der Planunterlagen erfolgt die Aufnahme dieser Hinweise als Ergänzung zu den Textfestsetzungen. Der Hinweis zum Umgang mit der 110 kV-Freileitung im Plangebiet wurde im Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf aktualisiert. Im Einzelnen ergehen folgende Hinweise:

---

**Kampfmittelverdacht**

Gemäß der bei der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vorliegenden "Kampfmittelverdachtsflächenkarte" liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Bereiche, für die ein Kampfmittelverdacht besteht. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der

---

<sup>40</sup> Geruchsimmissions-Richtlinie -GIRL- vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008)

Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2011 (Amtsblatt vom 22.12.2010, Ausgabe 12/2010), zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 16.11.2017 (Amtsblatt vom 23.12.2017, Ausgabe 12/2017), in Kraft getreten am 24.12.2017.

#### **Bodendenkmalverdacht**

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uckermark vom 24. März 2021 liegt das gesamte Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

#### **Schutzstreifen 110 kV-Freileitung**

Innerhalb des Plangebietes muss im Schutzbereich der Freileitung, beidseitig 25 m von der Trassenachse der Freileitung entfernt, der Mindestabstand geplanter baulicher Anlagen zum Leiterseil entsprechend der EN 50341-2-4:2019-09 "Freileitungen über AC 1kV" in alle Richtungen 5 m betragen. Die Planung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung des zuständigen Versorgungsunternehmens der 110 kV-Freileitung.

#### **Waldumwandlungsgenehmigung**

Mit Bescheid vom 30. März 2021 hat die zuständige untere Forstbehörde (Oberförsterei Milmersdorf) die Waldumwandlungsgenehmigung für die planbedingte Inanspruchnahme von Wald erteilt. Die forstrechtliche Genehmigung ist als Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

---

### **III.3.4 Abwägung**

#### **III.3.4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren**

##### **Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 10. Februar 2020 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden angeschrieben.

Planungsrelevante Schwerpunktthemen der eingegangenen Stellungnahmen waren:

- Hinweise zu inhaltlichen Aspekten der Umweltprüfung, insbesondere zur Erforderlichkeit der Berücksichtigung des Immissionsschutzes und des Naturschutzes (einschließlich des besonderen Artenschutzes) im Rahmen der Umweltprüfung (Untersuchungsumfang der Umweltprüfung)
- Hinweise bezüglich der Thematik Hochwasserschutz
- Hinweise auf vorhandenen Leitungsbestand einzelner Versorgungsunternehmen
- Allgemeine Hinweise auf geltendes und zu berücksichtigendes Recht auf Bundes- und Landesebene

Die ergangenen Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (soweit möglich) berücksichtigt und fanden Eingang in das weitere Planverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

##### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 14. Juli bis einschließlich 21. August 2020 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen im Rathaus der Stadt und zusätzlich durch einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder.

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen ein.

### **III.3.4.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben per E-Mail vom 17. Februar 2021 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschl. Nachbargemeinden angeschrieben. Die inhaltlichen Schwerpunktthemen der Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen und bewerten:

#### **I Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Inhalte des Plans**

- (I<sub>1</sub>) Landesamt für Umwelt Brandenburg: Immissionsschutz/Geräusche  
Keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken
- (I<sub>2</sub>) Landesamt für Umwelt Brandenburg: Immissionsschutz/Gerüche  
Keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Bedenken  
Hinweis auf Nichterforderlichkeit eines Bestandteils der Textfestsetzung

#### Thema

Satz 3 der Textfestsetzung Nr. 7: "Sofern auf einzelnen Beurteilungsflächen im Sinne Satz 2 die Gesamtbelastung die in Nr. 3.1 der GIRL angegebenen Immissionswerte erreicht oder überschreitet, sind wesentliche Änderungen bestehender Anlagen nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 BImSchG erfüllt werden."

#### Abwägung

Auf Grund des Hinweises der Behörde, wonach dieser Teil der Festsetzung nicht erforderlich ist weil sich innerhalb des Geltungsbereiches keine bestandsgeschützten genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden, wird dieser Satz im Ergebnis der Abwägung ersatzlos gestrichen.

#### Keine Auswirkungen auf den Planentwurf im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB

Die Aktualisierung der Textfestsetzung zum Thema "Immissionsschutz/Geruch" ist als Planentwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung zu bewerten, so dass in Auswertung der bundesrechtlichen Rahmenbedingungen erneute Stellungnahmen hierzu einzuholen sind. Hierbei ist § 4a Abs. 3 Satz 4 zu beachten: "Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden." Da Auswirkungen dieser Korrektur der Textfestsetzung auf die Grundzüge der Planung im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB nicht zu erkennen sind, werden diese Grundzüge auch nicht berührt. Die inhaltliche Reduzierung durch Verzicht auf den bisherigen Satz 3 der Textfestsetzung setzt den Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung um, wonach nur Planfestsetzungen erfolgen sollen, die auch erforderlich sind. Die Einholung der Stellungnahmen zur Entwurfsänderung kann nach § 4a BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

#### Zum "Kreis" der berührten Behörden und dem Verzicht auf Beteiligung:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Landesumweltamt, Abteilung Technischer Umweltschutz (als für die Belange des Umweltschutzes zuständige Behörde) die einzige Behörde ist, die von der Entwurfsänderung berührt sein kann. Da der Verzicht von Satz 3 der Textfest-

setzung auf Grund des Hinweises dieser Behörde erfolgt kann ebenso davon ausgegangen werden, dass diese Behörde der Aktualisierung der Textfestsetzung auch im Rahmen einer erneuten Beteiligung zustimmt. Insofern ist eine erneute Beteiligung dieser Behörde nicht erforderlich. Eine Berührung der Belange anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Aktualisierung der Textfestsetzung ist nicht zu erkennen.

#### Zum "Kreis" der betroffenen Öffentlichkeit und dem Verzicht auf Beteiligung:

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine bestandsgeschützte genehmigungsbedürftige Anlage befindet kann es auch zu keiner wesentlichen Änderung einer bestehenden Anlage kommen. Eine Betroffenheit der Öffentlichkeit ist hier grundsätzlich nicht gegeben. Eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist damit nicht erforderlich.

Weitere Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Regulierungen des Plans wurden nicht abgegeben.

## **II Stellungnahmen im Sinne weitergehender Hinweise ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Plans**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen vereinzelte Hinweise ein, die als sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu bewerten sind, teilweise mit Begründung und überwiegend ohne Bezugnahme auf eine Rechtsgrundlage. Aufgabe der Abwägung in diesen Fällen war es, diese Hinweise fachlich zu beurteilen und zu prüfen, in wie weit diese Hinweise geeignet waren, Korrekturen vorzunehmen bzw. diese Hinweise umsetzend Aktualisierungen einzuarbeiten. Die Ergebnisse der Abwägung werden nachfolgend überwiegend in Themenkomplexen zusammengefasst.

- (II<sub>1</sub>) Landesbetrieb Forst  
Waldumwandlungsgenehmigung  
Forderung der Übernahme des Waldumwandlungsbescheides als Bestandteil des Bebauungsplans

#### Thema

Im Waldumwandlungsbescheid vom 30.03.2021 fordert die Forstbehörde, den Wortlaut des Bescheides "wort- und inhaltsgleich als Bestandteil des Bebauungsplans zu übernehmen."

#### Abwägung

Im Rahmen der Abwägung wurde herausgearbeitet, dass für eine "wort- und inhaltsgleiche" Aufnahme des Bescheides als Bestandteil des Bebauungsplans, also als Festsetzung des Bebauungsplans, die erforderliche planungsrechtliche Ermächtigung im Baugesetzbuch fehlt. Der Bescheid wird als Bestandteil der Begründung thematisiert und inhaltlich integriert, womit dem Anliegen der Forstbehörde unter Berücksichtigung geltenden Planungsrecht entsprochen werden kann. Darüber hinaus wird der Bescheid BUTTING als Planbegünstigten übergeben da die im Bescheid enthaltenen Bestimmungen letztendlich BUTTING als Planbegünstigter umsetzen muss (siehe hierzu auch Anlage 2 zur Begründung/Waldumwandlungsgenehmigung).

- (II<sub>2</sub>) Hinweise auf Aktualisierungen und Ergänzungen in der Planzeichnung

#### Thema

Aus der Landkreisverwaltung kamen Hinweise, die Plangrundlage der Planzeichnung zu ergänzen sowie Ergänzungen an der Zeichenerklärung vorzunehmen.

### Abwägung

Als Ergebnis der Abwägung wurde die Zeichenerklärung aktualisiert und ergänzt. Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung die Flächen gekennzeichnet, für die gesonderte grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

#### (II<sub>3</sub>) Hinweise auf Aktualisierungen und Ergänzungen in der Begründung

Nachfolgend werden die Themen aufgelistet, die im Ergebnis der Abwägung als planungsrelevant herausgearbeitet wurden und zu Aktualisierungen und Ergänzungen führten:

### Themen

Aus dem Landesamt für Umwelt und der Landkreisverwaltung Uckermark kamen Hinweise, die Begründung zu ergänzen sowie zu aktualisieren. Gegenstände dieser Hinweise waren:

- Konkretisierungen im Umweltbericht zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche durch die Straße "Kuhheide".
- Konkretisierung bezüglich der Zusammenhänge zwischen Immissionskontingenten der Teilflächen und den zugehörigen Immissionsorten.
- Ergänzung des Schutzgutes "Fläche" in die Umweltprüfung.
- Ergänzungen hinsichtlich der Thematik "Abfälle und deren Verwertung"
- Ergänzungen der Nachweise externer (außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmender) Ersatzmaßnahmen
- Hinweise auf Aktualisierungen der verwendeten Rechtsgrundlagen und Regelwerke

### Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung wurden den Hinweisen folgend die entsprechenden Aktualisierungen und Ergänzungen vorgenommen, die sämtliche als redaktionell zu charakterisieren sind und keine Auswirkungen auf die Planfestsetzungen haben.

#### (II<sub>4</sub>) Sonstige Hinweise

Darüber hinaus ergingen sonstige Hinweise zur Planzeichnung und der Zeichenerklärung (sofern nicht unter (II<sub>2</sub>) erfasst, zum Verfahren, zum Bodendenkmalschutz, zu Leitungsbeständen im unterirdischen Bauraum, zu geltenden und zu berücksichtigenden bundes- und landesrechtlichen Gesetzen und Regelwerken, Hinweise deren Berücksichtigung erst im Zuge der konkreten Planumsetzung bei der Errichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen sind und darauf, dass die Planung keine Belange einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange berührt.

### Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung wurde herausgearbeitet, dass diese Hinweise weder über eine rechtliche Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen verfügen noch soweit relevant sind, dass sich Auswirkungen auf die Planung ergeben. Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

## **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17. Februar bis einschließlich 24. März 2021 im Rathaus der Stadt und zusätzlich durch Einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **III.3.4.3 Einzelaspekt: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung**

Auf Grund der Nichteignung des Geltungsbereiches, sämtliche erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzunehmen, ist es erforderlich, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festsetzbaren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern.

Die Suche nach geeigneten Flächen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen war dabei von folgenden inhaltlichen Ansprüchen geprägt:

- (A) Suche nach geeigneten Flächen für die Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für den planbedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktion
- (B) Suche nach geeigneten Flächen für die Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen für die planbedingte Inanspruchnahme von Wald

Der "Suchradius I" bezog sich dabei auf das Stadtgebiet von Schwedt/Oder. Im Ergebnis dieser Suche war festzustellen, dass innerhalb des Stadtgebietes geeigneten Flächen verfügbar waren, so dass der "Suchradius II" über das Stadtgebiet hinaus ausgedehnt werden musste. Im Ergebnis dieser Suche und der damit verbundenen Recherchen konnte eine geeignete Fläche in der Gemarkung Gusow (Landkreis Märkisch-Oderland, Amt Neuhardenberg) ermittelt werden, die innerhalb des Naturraums "Odertal" liegt und sich im Besitz eines Anbieters befindet, der geeignete Fläche allgemein für kompensatorische Maßnahmen bereitstellt und auf diesen Flächen erforderliche Maßnahmen auch durchführt. Von wesentlicher Bedeutung bei der Charakterisierung dieser Kompensationsfläche ist dabei die Tatsache, dass sich diese Fläche quantitativ (Flächengröße) und qualitativ (Eignung) sowohl für die forstrechtliche Kompensation als auch für die naturschutzrechtliche Kompensation eignet und die erforderlichen Genehmigungen existieren, forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Erstaufforstung) und naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

#### **Forstrechtlicher Waldausgleich > Waldverlust**

Wie unter Kapitel II.3.4.1 der Umweltprüfung dargelegt, ergibt sich durch die Planung und die damit verbundene Waldumwandlung ein Kompensationsbedarf von 4.375 qm Erstaufforstungsfläche. Diese Erstaufforstung kann auf der Fläche in der Gemarkung Gusow umgesetzt werden und wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch vertragliche Regelung zwischen dem Anbieter der Fläche und BUTTING gesichert. Sowohl die Eignung der Erstaufforstungsfläche als auch die vertragliche Sicherung der Durchführung der Erstaufforstungsmaßnahme bildeten letztendlich eine Grundlage, dass die zuständige untere Forstbehörde (Oberförsterei Milmersdorf) mit Bescheid vom 30. März 2021 die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung erteilte und der Bebauungsplan die im Sinne des LWaldG als qualifiziert zu bewerten ist.

#### **Naturschutzrechtliche Kompensation > Bodenverlust**

Ebenso in der Umweltprüfung bereits dargelegt (Kapitel II.3.4.1) ergibt sich durch die Planung ein Kompensationsbedarf für den Verlust an Boden und seiner natürlichen Funktion. Dieser Verlust beträgt 9.082 qm, was bei der anzusetzenden Kompensationsrelation von 1:1 einem Kompensationserfordernis von 9.082 qm entspricht. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation erfolgt ebenso auf der Fläche in Gusow. Hier zum einen durch die multifunktionale Wirkung der Erstaufforstung (2.188 qm anrechenbare Kompensation) und zum anderen durch die Extensivierung der Bodennutzung einer 13.788 qm großen, als Intensivacker genutzten Fläche, die sich auf dem auf demselben Grundstück wie die Fläche für die Erstaufforstung befindet (Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 194). Die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durch vertragliche Regelung zwischen dem Anbieter der Fläche und BUTTING gesichert.

## **Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung**

Da die oben beschriebenen planbedingten notwendigen Kompensationsmaßnahmen nicht durch Bebauungsplanfestsetzungen gesichert werden können, muss diese Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder (als "Plangeber") und BUTTING (als Planbegünstigten) erfolgen. Grundlage für diesen Vertrag ist § 11 i. V. m. § 245c BauGB (siehe Kapitel III.4).

### **III.3.4.4 Einzelaspekt: Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen, Kontrolle auf Lebensstätten geschützter Arten, die Schaffung von Nisthilfen, Errichtung von Ersatzquartieren usw. eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemeinsam, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind.

Die erforderlichen, nachfolgend genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden daher durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und BUTTING gesichert (siehe Kapitel III.4).

#### Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist bei der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen durch Baumaßnahmen im Plangebiet eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und die Dokumentation der Umsetzung der im Bebauungsplan und im Rahmen von Baugenehmigungen getroffenen Festsetzungen über Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

#### Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Direktverlusten naturschutzrechtlich geschützter Arten (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen/Brutstätten) sind Baufeldberäumungen/Rodungen unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 1. März bis einschließlich zum 31. Oktober grundsätzlich verboten (Verbotszeitraum). Sind Baufeldberäumungen/Rodungen innerhalb des Verbotszeitraumes erforderlich, hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen und Zauneidechsen zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz sind die Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt oder es ist eine Ausnahmegenehmigung nach geltendem Bundesnaturschutzrecht (BNatSchG) bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

#### CEF-Maßnahme Zauneidechse und Rahmenkonzept zur Umsetzung von Zauneidechsen

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) haben das Ziel, die Lebensräume von Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig begonnen werden. Ihre vollständige Wirksamkeit soll gegebenen sein, wenn der Eingriff wirksam wird.

Für die Zauneidechsen ist aufgrund der geringen Migrationsraten der Tiere eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durch Anlage einer Ersatzhabitats-Fläche erforderlich.

Da bei der Inanspruchnahme von Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Rodungen und Beräumungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Tiere zuvor umgesiedelt werden. Dazu wurde durch BUTTING ein Rahmenkonzept für den Fang und die Umsetzung von Zauneidechsen erarbeitet und ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Eidechsenumsiedlung einschließlich Ersatzquartierkonzept zur Gestaltung von Flächen zur Durchführung kompensatorischer Ausgleichsmaßnahmen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Für die Umsetzung der Zauneidechsen ist ein Ersatzhabitat herzustellen. Auf Grund der bestehenden örtlichen Gegebenheiten erfolgt die Herstellung dieses Ersatzhabitats auf einer Fläche, die teilweise innerhalb des nördlichen Randbereiches des Geltungsbereiches liegt (im Bebauungsplan festgesetzt als Fläche für "CEF"-Maßnahmen) und teilweise auf eine Fläche, die nördlich der Geltungsbereichsgrenze angrenzt. (Lageplan und Standort gemäß Anlage 2 zum Vertrag). Diese Fläche ist rechtzeitig vor der Umsetzung fachgerecht vorbereitet worden.

#### Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

Der Verlust von Lebensstätten von Fledermäusen und geschützten Vögeln (Quartierverlust) ist für jede betroffene Lebensstätte im Verhältnis 2:1 zu ersetzen. Dazu ist je betroffene Lebensstätte jeweils ein Fledermauskasten, eine Nisthilfe für Höhlenbrüter und eine Nisthilfe für Nischenbrüter zu errichten. Die Nisthilfen sind an geeigneten Altbäumen innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Waldflächen anzubringen. Verantwortlich für die Umsetzung der v. g. Maßnahmen ist BUTTING, deren Durchführung ist mit dem für die ÖBB verantwortlichen Auftragnehmer abzustimmen.

#### Wirkungsbereich städtebaulicher Vertrag

Die Sicherung der benannten Maßnahmen zum Artenschutz durch städtebaulichen Vertrag betrifft dabei sowohl Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen sind als auch solche, die außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden müssen.

### **III.3.4.5 Zum Verhältnis "alter"/"neuer" Plan**

Mit Erlangen seiner Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbebestandes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG" innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig alle bisherigen Planinhalte des Bebauungsplans "Erweiterung des Gewerbebestandes der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG". Damit tritt der "neue" Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches an die Stelle des "alten" Plans und alle bisherigen Planfestsetzungen des "alten" Bebauungsplans werden gegenstandslos.

### **III.4 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Schwedt/Oder und BUTTING wurde vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf der Grundlage von § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen abgeschlossen, deren Durchführung Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist, deren verbindliche Sicherung jedoch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen kann.

Die beiden inhaltlichen Schwerpunkte dieses Vertrages sind:

- der Ausgleich planbedingter, voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes, die im Ergebnis der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Umweltprüfung ermittelt wurden und im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und weiterführender landesrechtlicher Regelungen auszugleichen sind und

- die teilräumliche Verlagerung und Wiederherstellung einer öffentlichen Grünverbindung, die planbedingt dauerhaft als Bestandteil der Gewerbegebietsfläche in Anspruch genommen wird.

Dieser Vertrag dient der Sicherung von Maßnahmen, die im Zuge der Planumsetzung insbesondere durch BUTTING (als "Planbegünstigter") zu erbringen sind.

Grundsätzliche Regelungsinhalte des Vertrages sind:

- Artenschutzrechtliche Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (u. a. ökologische Baubegleitung, zeitliche Beschränkungen von Maßnahmen, Umsiedlung von Zauneidechsen und Errichtung eines Ersatzhabitats, populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen, Erfolgskontrollen).
- Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Waldumbaumaßnahmen, funktionserhaltende Maßnahmen/CEF, Bepflanzungen, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen).
- Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Erstaufforstungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen Bodenverlust).
- Wiederherstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung" (Herstellung eines befahrbaren Weges, Herstellung der öffentlichen Grünfläche).
- Regelungen zur Zulässigkeit der Übertragung von Durchführungsmaßnahmen auf Dritte, Kostenübernahmeerklärung und Bürgschaftshinterlegung durch BUTTING, Fristenregelungen.
- Vertragskontrolle durch die Stadt Schwedt/Oder

## **IV Auswirkungen der Planung**

Zum Abschluss der Planungen lassen sich die Auswirkungen der Planung wie folgt beschreiben:

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die räumliche und bauliche Gewerbegebietserweiterung und stellt damit die Voraussetzung für eine gewerbliche Weiterentwicklung und Standortsicherung in Schwedt/Oder dar. Die Umsetzung der Planung trägt insgesamt zur städtebaulichen Verfestigung und Erweiterung des gewerblich geprägten Bereiches westlich der ortsauswärts führenden Hauptverkehrsstraße Kuhheide bei.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel II der Begründung) erläutert. Erheblichen Umweltauswirkungen, die einer Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstanden, wurden nicht ermittelt.

### **Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Unter Berücksichtigung der zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vorliegenden Untersuchungs- und Planungsergebnisse sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb und innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Ob und in wie weit in Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze geschaffen werden können, was sich grundsätzlich positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Stadtgebiet auswirken würde, kann zum Abschluss des Planverfahrens nicht beurteilt werden.

### **Erschließungsmaßnahmen**

Auf Grund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Hauptverkehrsstraße Kuhheide ist eine Verkehrserschließung gegeben. Planbedingte neue Erschließungsmaßnahmen zur äußeren Verkehrserschließung des Gewerbegebietes sind nicht erforderlich.

### Widerherstellung der öffentlichen Wegeverbindung

Bedingt durch die westliche Gewerbegebietserweiterung und die damit verbundene Inanspruchnahme einer bisher bestehenden öffentlichen Wegeverbindung ist deren Neuerrichtung entlang der neuen westlichen Gewerbegebietsgrenze erforderlich.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Auf Grund der Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse im Bereich der westlich das Plangebiet tangierenden Grünfläche (Teile des Wegeflurstückes ehemals 81/2 der Flur 6, Gemarkung Vierraden) waren bodenordnende Maßnahmen erforderlich, da ein Teil dieses Wegeflurstückes Bestandteil des Gewerbegrundstückes BUTTING geworden ist. Die erforderliche Flurstücksteilung ist erfolgt und im aktuellen amtlichen Liegenschaftskataster enthalten.

### **Auswirkungen auf das Eigentum**

Mit dem in Kraft treten des Bebauungsplans und der damit verbundenen Veränderung in der bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Situation sind künftig Vorhaben nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist (Zulässigkeitsgrundsatz nach § 30 Abs. 1 BauGB). Unmittelbare Auswirkungen auf die bestehende Situation ergeben sich nicht, hier gilt grundsätzlicher Bestandsschutz. Erst im Zuge

von neuen Vorhaben, wozu neben Neubaumaßnahmen beispielsweise auch Umnutzungen bestehender Nutzungen bzw. An- oder Umbauten zählen, müssen diese die Inhalte des Bebauungsplans berücksichtigen und einhalten.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt mit dem Ziel, den Bestand an öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen und den Nachweis der Verkehrserschließung des Gewerbegebietes zu liefern.

Die mit der Gewerbegebietsfestsetzung einhergehende westliche Gebietserweiterung hat zur Folge, dass sich die Eigentumssituation (Anteil kommunales Eigentum/Anteil Privateigentum) verändert hat.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Durch die Planung und deren Umsetzung sind kurz- und mittelfristig keine Ausgaben für den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder zu erwarten. Alle wesentlichen Kosten der Planung wurden durch BUTTING getragen. Ebenso werden die Kosten für die Umsetzung der Planinhalte, einschl. der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, durch BUTTING getragen. Im Rahmen des zwischen der Stadt Schwedt/Oder und BUTTING vereinbarten städtebaulichen Vertrages wurde zur Sicherung der durch BUTTING übernommenen Verpflichtungen die Hinterlegung einer unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft durch BUTTING vereinbart.

## **V Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 5. Dezember 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

### **2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2020**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 10. Februar 2020 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

### **3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich unterrichtet. Dazu lagen die zweckentsprechenden Planunterlagen in der Zeit vom 14. Juli bis einschließlich 21. August 2020 im Rathaus der Stadt öffentlich aus. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in diesem Zeitraum im Internet zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

### **4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB**

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Deshalb lag der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Februar bis einschließlich 24. März 2021 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder öffentlich aus. Zusätzlich erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung im gleichen Zeitraum durch Einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden in diesem Zeitraum (mit Schreiben per E-Mail vom 17. Februar 2021) um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht.

### **7. Abwägungsbeschluss**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf sind nicht eingegangen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juni. 2021 beschlossen.

### **8. Satzungsbeschluss**

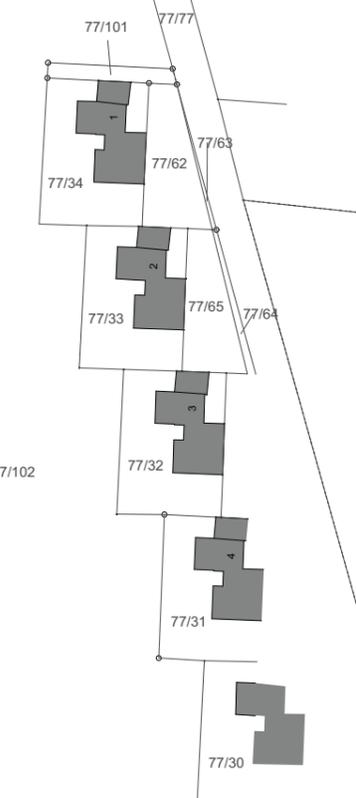
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juni. 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

## VI            **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**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



- Biotoptypen**
- Grundlage:  
Biotopkartierung Brandenburg, LUA Brandenburg 2011
- 032001 ruderaler Pionier-Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Deckungsgrad < 10 %)
  - 08681 Kiefernforst mit Mischbaumart Eiche
  - 071501 Baumgruppen und Solitärbäume
  - 18 Baumnummer gem. Liste geschützter Bäume
  - 10113 Gartenbrachen
  - 12312 Industrie- und Gewerbeflächen mit geringem Grünanteil
  - 12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecke
  - 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Plangebietes
  - Gebäude
  - im Februar 2020 abgerissene Gebäude

**Stadt Schwedt/Oder**  
Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 5 16303 Schwedt/Oder

Grünordnerisches Fachgutachten  
zum Bebauungsplan "Zweite Erweiterung  
Gewerbestandort Fa. Butting GmbH u. Co. KG"

**Bestandsplan Biotoptypen / Einzelbäume**

Kartengrundlage:  
Amtlicher Lageplan, Stand: 11/2019

Maßstab:  
1 : 500 im Original

Stand:  
Juni 2020

Bearbeiter:  
Dr. Nils

**SCHIRMER PARTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/69811411

BEBAUUNGSPLAN  
"ZWEITE ERWEITERUNG DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING ANLAGENBAU GMBH & CO. KG"  
SATZUNG



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Milmersdorf  
Forstweg 2 | 17268 Milmersdorf

mit Zustellungsurkunde

Planungsbüro Pützschel  
Fidusallee 103

15569 Woltersdorf

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
– untere Forstbehörde –

Oberförsterei Milmersdorf  
Forstweg 2  
17268 Milmersdorf

Bearb.: Frau Lemke  
Gesch.Z.: LFB 0706-7026-31-20-03  
Telefon: (039886) 3066  
Fax: (039886) 34137  
obf.milmersdorf@lfb.brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de  
www.Forstwirtschaft-in-Deutschland.de

Milmersdorf, den 30. März 2021

**Beteiligung der Behörden einschließlich Nachbargemeinden und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 4a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch/BauGB<sup>1</sup>) zum Bebauungsplan „Zweite Erweiterung des Gewerbestandorts der Firma Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG“ vom 17.02.2021**

Sehr geehrter Herr Pützschel,

Sie haben im Auftrag der Stadt Schwedt die Untere Forstbehörde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup> zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans um Stellungnahme gebeten.

Die Unterlagen wurden durch die Untere Forstbehörde geprüft, wir nehmen zum Vorhaben wie folgt Stellung:

Durch das Vorhaben wird Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG<sup>2</sup>) Fassung **überplant**.

Diesbezüglich fanden am 23.07.2020 ein Treffen zwischen der unteren Forstbehörde und Mitarbeitern der Firma Butting bezüglich der geplanten Waldinanspruchnahme von 2.500m<sup>2</sup> auf Flurstück 64, Flur 26 in der Gemarkung Schwedt statt. Für die, zur Rede stehenden Waldfläche wurde zu genanntem Termin eine Waldumwandlung seitens der unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt. Unter Berücksichtigung des § 8 (2) LWaldG<sup>2</sup> ist es dabei beabsichtigt worden, die Waldumwandlungsgenehmigung bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erlangen.

Dienstgebäude

Forstweg 2

Telefon

17268 Milmersdorf

Fax

(039886) 3066

(039886) 34137

Seite 2

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Durch die Firma Butting wurden im Vorfeld alle, von der der unteren Forstbehörde, geforderten Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Waldumwandlung, hier die Zusicherung eine Ersatzaufforstung auf 0.4375 ha, erfüllt. Daher wird für die in den Antragsunterlagen vorgesehene Inanspruchnahme von Wald eine Waldumwandlungsgenehmigung **erteilt**.

Nachfolgender Waldumwandlungsbescheid ist wort- und inhaltsgleich als Bestandteil des Bebauungsplans zu übernehmen:

**Forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG<sup>2</sup> und Genehmigung zur Neuanlage von Wald gemäß § 9 LWaldG<sup>2</sup>**

Waldumwandlung

Gemarkung: Schwedt

Flur: 26

Flurstück: 64

Erstaufforstung

Gemarkung: Gusow

Flur: 7

Flurstück: 194

**Bescheid.**

1. Nach § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg LWaldG<sup>2</sup> erteile ich die Genehmigung zur **dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart** als Gewerbefläche auf nachstehend aufgeführtem Grundstück:

| Gemarkung    | Flur | Flurstück | Gesamtfläche (m <sup>2</sup> ) | Umwandlungsfläche (m <sup>2</sup> ) |            |
|--------------|------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------|------------|
|              |      |           |                                | dauerhaft                           | zeitweilig |
| Schwedt      | 26   | 64        | 63.525                         | 2.500                               |            |
| <b>Summe</b> |      |           |                                | 2.500                               |            |

Die dauerhafte Umwandlungsfläche ist in beiliegender Karte, die Bestandteil dieses Bescheides ist, rot markiert gekennzeichnet (Anlage Forst 1: „Karte Waldumwandlungsfläche“).

2. Diese Entscheidung ergeht nach § 8 (1) Nr. 6 GebGBbg<sup>3</sup> gebührenfrei.

Seite 3

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

## II. Nebenbestimmungen

Diese waldrechtliche Genehmigung ergeht gem. § 36 VwVfG<sup>4</sup> unter folgenden Nebenbestimmungen:

### a. Befristung

Die Genehmigung zur Durchführung der dauerhaften Waldumwandlung ist befristet auf 2 Jahre nach Bekanntgabe des Genehmigungsbescheides (§ 36 Abs. 2 Nr. 1 VwVfG<sup>4</sup>). Die Genehmigung erlischt nach Fristablauf für die bis zu zuvor angegebenen Frist nicht umgewandelten Flächen.

### b. Aufschiebende Bedingungen

1. Sicherheitsleistung: Kommunen sind von der Hinterlegung von Sicherheitsleistungen ausgenommen.

2. Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, nachdem die gem. Auflage Nr. 2 festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme unter Angabe von

- Gemarkung, Flur und Flurstück
- kartenmäßiger Darstellung
- im Falle einer Erstaufforstung: Genehmigung zur Neuanlage von Wald gem. § 9 LWaldG<sup>2</sup>
- Einverständniserklärung des Eigentümers

durch den Ersatzverpflichteten gegenüber der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Milmersdorf, Forstweg 2 17268 Milmersdorf schriftlich erfolgt und forstbehördlich anerkannt worden ist.

Dies ist mit Einreichung der gültigen Vertragsunterlagen durch den Flächeneigentümer Butting Anlagenbau GmbH & Co.KG am 24.03.2021 erfolgt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden seitens der unteren Forstbehörde anerkannt.

### c. Auflagen

1. Sie haben dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Milmersdorf, den Vollzug der Umwandlung von Wald bei Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten mit beigefügter Vollzugsanzeige (Anlage Forst 2 „Vollzugsanzeige Waldumwandlung“) und den Vollzug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit beigefügter

Seite 4

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Vollzugsanzeige (Anlage Forst 3 „Vollzugsanzeige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“) der Oberförsterei Waldsiedersdorf anzuzeigen.

2. Der Ersatz für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen ist in Form einer Ersatzaufforstung zu erbringen.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>2</sup> ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1,75 in Form einer Erstaufforstung in der Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 194 durchzuführen. Die genannte Maßnahme ist auf einem Kartenausschnitt, welcher Bestandteil dieses Bescheids ist, grün gekennzeichnet (Anlage Forst 4: "Karte Ersatzaufforstungsfläche").

| Gemarkung    | Flur | Flurstück | Gesamtfläche (m <sup>2</sup> ) | Anteilsfläche für Auftraggeber (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|------|-----------|--------------------------------|--|
| Gusow        | 7    | 194       | 217.470                        | 4.375  |
| <b>Summe</b> |      |           |                                | 4.375  |

Gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG<sup>2</sup> wurde die Genehmigung zur Erstaufforstung für diese aufgeführten Flächen durch die untere Forstbehörde, Oberförsterei Waldsiedersdorf am 17.02.2021 erteilt.

Dazu ist die Einvernehmensherstellung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgt.

3. Die untere Naturschutzbehörde ist gem. § 5 LWaldG<sup>2</sup> im Verfahren beteiligt worden und hat auf Grundlage § 14 BNatSchG<sup>5</sup> entschieden, dass der Eingriffstatbestand nicht vorliegt. Somit sind naturschutzfachliche Forderungen im Bescheid als Nebenbestimmungen nicht aufzunehmen gewesen.

Alle in diesem Zusammenhang ebenfalls notwendigen Genehmigungen sind bei den jeweils zuständigen Behörden einzuholen.

4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie folgt durchzuführen:

4.1 Es ist eine 0,4375 ha große geeignete Fläche als Erstaufforstung aufzuforsten.

4.2 Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen.

Seite 5

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

4.3 Die Erstaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil mit integrierter Waldrandgestaltung anzulegen und zu pflegen.

4.4 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme muss so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft einschließlich eines Waldrandes gewährleistet ist.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den im Landesbetrieb Forst Brandenburg entwickelten Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Waldbaugrundsätze, Behandlungsrichtlinie zum Erhalt und zur Anlage von Waldrändern, Bestandeszieltypenerlass), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG<sup>6</sup>) zu verwenden.

Bei den dem FoVG<sup>6</sup> unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden.

Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde, hier der Oberförsterei Waldsiefersdorf, zu erbringen.

Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Verwendung gebietseigener Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur.

Der Begünstigte hat die Bestätigung der durchgängigen Herkunftssicherung für die Herkunftsgebiete 2.1 und 1.2 nach Erlass vom 02.12.2019, angefangen von der Ernte, über die Gehölzanzucht bis hin zum Vertrieb durch Angabe der Gehölzindexnummer nachzuweisen.

4.5. Die langfristige Sicherung der mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Die aufgeforstete Fläche ist bis zur protokollarischen Endabnahme als gesicherte Kultur wirksam vor schädigenden Einflüssen zu schützen und zu pflegen.

Die aufgeforstete Fläche ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung gem. § 4 LWaldG<sup>2</sup> wirksam vor Wildverbiss zu schützen, sollte die örtlich bestehende Wilddichte die Endabnahme als gesicherte Kultur gefährden.

Im Fall einer Zäunung ist die aufgeforstete Fläche mit einem Wildschutzzaun in wildabhängiger Höhe gem. § 8 Abs. 1 und 2 BbgJagdDV<sup>7</sup> zu sichern und dieser nach Sicherung der Kultur einschließlich des Waldrandes wieder zu entfernen.

Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen, auch beim Waldrand, durchzuführen.

Seite 6

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.

Die aufwachsende Kultur einschließlich des Waldrandes ist bis zum Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.

4.7 Die erfolgte Kulturbegründung (Pflanzung) ist unverzüglich gegenüber der unteren Forstbehörde, in diesem Fall die Oberförsterei Waldsiedersdorf, anzuzeigen.

4.8 Die Auflagen gelten als erfüllt, wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls bei Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur erfolgt.

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und Waldsträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein.

Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.

### III. Begründung

Nach § 1 LWaldG<sup>2</sup> hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gem. § 4 LWaldG<sup>2</sup> seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>2</sup> sind nach einer Waldumwandlung die nachteiligen Wirkungen für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes vom Verursacher des Eingriffes innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen, ist eine Ersatzaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen oder sind sonstige Schutz-

Seite 7

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.

Die beantragte Waldumwandlung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Die geplante Waldumwandlung ist aus forstrechtlicher Sicht genehmigungsfähig, da es sich hier vorliegend um Waldflächen handelt, in denen die Überführung von Wald in die angestrebte Nutzungsart als Gewerbefläche nicht ausgeschlossen ist.

Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind weiterhin die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Im Ergebnis des Abwägungsvorgangs war dem Antrag stattzugeben.

Der örtliche Waldanteil beträgt in der Gemarkung Schwedt 22 % und wird daher als forstpolitisch unproblematisch angesehen.

Auch ist der zur Umwandlung genehmigte Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung nicht von der herausragenden Bedeutung, als dass die Genehmigung hätte versagt werden sollen. Dabei ist die Wertigkeit der Waldfläche mit den Kriterien Standort, Waldstruktur, Naturnähe, Bestandesalter, Wasserschutz, Bodenschutz, Klima-/Immissions-/Lärmschutz, Sicht-/Straßen-/Waldbrandschutz, Bedeutung für Waldökosystemforschung, Bedeutung für Generhaltung / Gewinnung von forstlichem Vermehrungsgut auf Grundlage der forstlichen Rahmenplanung gemäß § 7 LWaldG, speziell mit der Waldfunktionskartierung, geprüft worden.

Begründung zu a. - Befristung:

Die Befristung der Waldumwandlung einschließlich sich daraus ergebender Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nebst Rekultivierung ist erforderlich und gleichzeitig angemessen zu gestalten, um dem Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitrahmen zum Vollzug der Maßnahme einzuräumen und andererseits den vollständigen bzw. teilweisen Verlust von Waldfunktionen zeitnah zum Eingriff zu kompensieren. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>2</sup> sind nach einer Waldumwandlung die nachteiligen Wirkungen für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes vom Verursacher des Eingriffes innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen, ist eine Ersatzaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen oder sind sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen.

Die vorgenannten Bedingungen sind damit geeignet, die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes aus-

Seite 8

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

zugleichen. Der Antragsteller wird in einer für ihn zumutbaren und der Größe der Umwandlungsfläche angemessenen Weise belastet.

Begründung zu c. – Auflagen:

Mit der Anzeige des Beginns der Fäll- und Rodungsarbeiten (Beginn der Umwandlung) wird prüfbar sichergestellt, dass die festgesetzte Auflage aus dem Genehmigungsbescheid als Voraussetzung für seine Wirksamkeit realisiert ist.

Die Anzeige des Vollzugs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll prüffähig die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele gewährleisten.

Die Auflage zur Verwendung geeigneter und vorgeschriebener Herkünfte des forstlichen Vermehrungsgutes erschließt sich aus der Forstsaatgut-Herkunftsgebietsverordnung.

Die Einschränkung der Verwendung auf gebietsheimische Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft ergibt sich aus dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“.

Die Forderung, den ggf. verwendeten Wildschutzzaun nach erfüllter Zweckbestimmung zu entfernen, ergibt sich aus § 18 LWaldG<sup>2</sup>.

Die Entfernung und anschließende Entsorgung aller Waldschutzeinrichtungen nach ihrer Zweckerfüllung wird durch § 24 LWaldG<sup>2</sup> festgeschrieben.

Nach § 8 Abs. 3 LWaldG<sup>2</sup> besteht die Forderung nach entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei dauerhaften und zeitweiligen Waldumwandlungen.

Der Ausgleich hat möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort zu erfolgen. Als räumlicher Zusammenhang wird die naturräumliche Einheit angesehen. Die vorgeschlagene Ersatzaufforstungsfläche erfüllt die Anforderungen in diesem Fall nicht.

Gem. § 4 LWaldG<sup>2</sup> hat die forstliche Bewirtschaftung des Waldes seiner Zweckbestimmung zu dienen und muss nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) erfolgen. Die Vorgaben des Grünen Ordners, des BZT-Erlasses hinsichtlich Pflanzenzahl und

Seite 9

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Standortgerechtigkeit einer Baumart bei Ersatz- und Ausgleichsaufforstungen dienen diesem gesetzgeberischen Ziel.

#### IV. Hinweise

Aus der Genehmigung nach § 8 LWaldG<sup>2</sup> sind keine Haftungsansprüche gegen das Land Brandenburg abzuleiten.

Die Umwandelungsgenehmigung bzw. waldrechtliche Zustimmung zur Erstaufforstung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Gestattungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

Ansprechpartnerin vor Ort für den Vollzug der waldrechtlichen Genehmigung ist die zuständige Leiterin des Forstreviers Berkholz, zum Zeitpunkt der Genehmigung Frau Lenz, Tel.: 0175 / 6082367.

Der Antragsteller wird gebeten, sich laufend mit dieser abzustimmen.

#### V. Gebührenentscheidung

Dieser Bescheid ist nicht gebührenpflichtig.

#### VI. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

**Landesbetrieb Forst Brandenburg**  
**Abt. 3, Fachbereich Forstrecht**  
**Heinrich-Mann-Allee 103**  
**14473 Potsdam**

zu erheben.

Seite 10

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO<sup>8</sup> hat ein Widerspruch gegen die Gebührenscheidungscheidung keine aufschiebende Wirkung.

Mit freundliche Grüßen  
Im Auftrag



Noack  
Leiter der Oberförsterei

**Anlagen**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Anlage Forst 1: | Karte Waldumwandlungsflächen                    |
| Anlage Forst 2: | Vollzugsanzeige Waldumwandlung                  |
| Anlage Forst 3: | Vollzugsanzeige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen |
| Anlage Forst 4: | Karte Ersatzaufforstungsfläche                  |

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung
2. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
3. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) in der jeweils geltenden Fassung
4. Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung
6. Forstvermehrungsgutgesetz (**FoVG**) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658) in der jeweils geltenden Fassung
7. Verordnung zur Durchführung des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (**BbgJagdDV**) vom 02. April 2004 (GVBl. II/04, Nr. 10, S. 305) in der jeweils geltenden Fassung

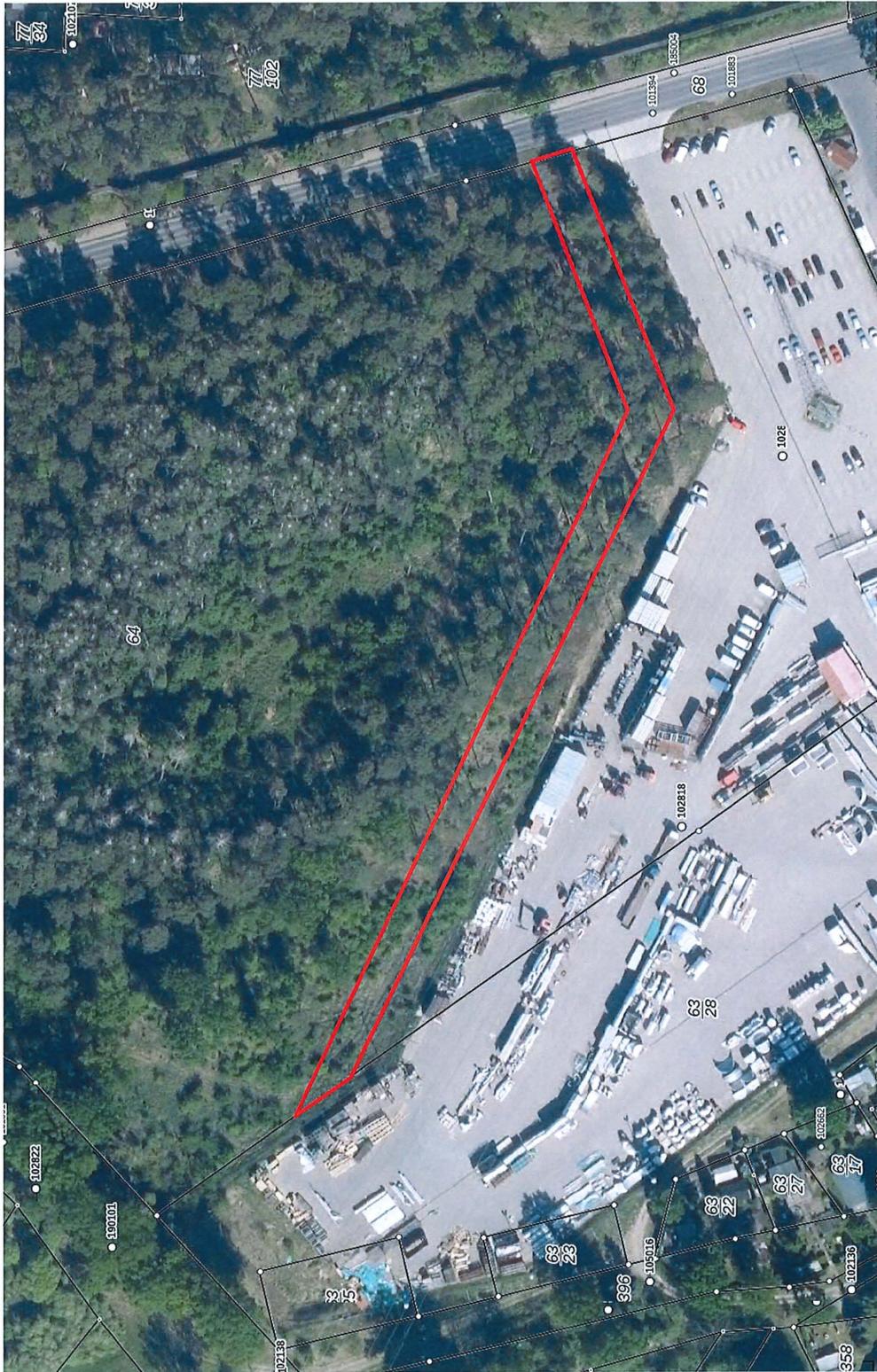
Seite 11

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

7. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II, Nr. 47) in der jeweils geltenden Fassung
8. Verwaltungsgerichtsordnung (**VwGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung
9. Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (**VV § 8 LWaldG**), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 in der jeweils geltenden Fassung
10. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur **Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur** vom 2. Dezember 2019 (ABl. S. 203) in der jeweils geltenden Fassung

BEBAUUNGSPLAN  
"ZWEITE ERWEITERUNG DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING ANLAGENBAU GMBH & CO. KG"  
SATZUNG

Anlage Forst 1: Karte Waidumwandlungsfläche (rot umrandet)



Absender (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

Vorname, Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde –

**Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG <sup>1)</sup>**

**Maßnahmebeginn Waldumwandlung - Vollzugsanzeige -**

zum Bescheid vom: \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_

**Zweck der Waldumwandlung:**

**in der Gemarkung:**

Hiermit zeige/n ich/wir dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) die Durchführung der Nutzungsartenänderung/Waldumwandlung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis voraussichtlich \_\_\_\_\_ an.

Folgende Nebenbestimmungen des Bescheides sind Voraussetzung zum Vollzug der Umwandlung. Diese habe/n ich/wir erfüllt.

Sicherheitsleistung in Höhe von: \_\_\_\_\_ Euro erbracht am: \_\_\_\_\_

Walderhaltungsabgabe in Höhe von: \_\_\_\_\_ Euro erbracht am: \_\_\_\_\_

Sonstige: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung

BEBAUUNGSPLAN  
"ZWEITE ERWEITERUNG DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING ANLAGENBAU GMBH & CO. KG"  
SATZUNG

Absender (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

Vorname, Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde –

**Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG <sup>1)</sup>**

**Maßnahmebeginn Ersatzmaßnahmen - Vollzugsanzeige Ersatz-**

zum Bescheid vom: \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_

Zweck der Waldumwandlung:

in der Gemarkung:

Ersatzmaßnahmefläche: \_\_\_\_\_ Gemarkung: \_\_\_\_\_

Flur: \_\_\_\_\_

Flurstück: \_\_\_\_\_

Hiermit zeige/n ich/wir dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) die Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf zuvor bezeichneten Grundstücken in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis voraussichtlich \_\_\_\_\_ an.

Folgende Ersatzmaßnahme ist laut Bescheid gefordert:

| Maßnahme | Baumart | Stückzahl | Herkunft | Waldrand | Zaun |
|----------|---------|-----------|----------|----------|------|
|          |         |           |          |          |      |
|          |         |           |          |          |      |
|          |         |           |          |          |      |

Ort, Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I. S. 137) in der jeweils geltenden Fassung

BEBAUUNGSPLAN  
"ZWEITE ERWEITERUNG DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING ANLAGENBAU GMBH & CO. KG"  
SATZUNG

Anlage Forst 4: Karte Ersatzaufforstungsfläche (grün umrandet)



**Anlage 3\***

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB)

BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993

DWD – Deutscher Wetterdienst (1999, 2001, 2003): Klimaatlas der Bundesrepublik Deutschland, Teil 1: Lufttemperatur, Niederschlagshöhe, Sonnenscheindauer, Teil 2: Verdunstung, Maximumtemperatur, Minimumtemperatur, Kontinentalität, Teil 3: Bewölkung, Globalstrahlung, Anzahl der Tage klimatologischer Ereignisse, Phänologie. Offenbach am Main

DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland

ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996

GEMEINSAME LANDESPLANUNG: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007)

GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997

GESETZ ÜBER DEN NATIONALPARK UNTERES ODERTAL (Nationalparkgesetz Unteres Odertal- NatPUOG) vom 09. November 2006

KAULE, G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991

KÖNIGLICH PREUSSISCHE GEOLOGISCHE LANDESANSTALT: Geologische Karte von Preussen - Erläuterungen zu Blatt Schwedt. Berlin 1936

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES BRANDENBURG (2015): Hochwassergefahrenkarten, Stand 07.12.2013, abrufbar über <http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.350601.de>

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV):

- 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES

BRANDENBURG (MLUR): Landschaftswasserhaushalt in Brandenburg. Kurzfassung. Juni 2003b

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

NATIONALPARK UNTERES ODERTAL – VERWALTUNG (2014): Nationalparkplan

NATURA 2000 STANDARD DATENBOGEN FÜR BESONDERE SCHUTZGEBIETE (BSG)  
UND GEBIETE, DIE ALS GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG IN FRAGE  
KOMMEN (GGB), Landesanstalt für Großschutzgebiete, Nationalpark Unteres Odertal,  
Schwedt/Oder

ÖKOLOGIE & PLANUNG 1998: Landschaftsplan im Amt Gartz, Stadt Vierraden – Entwurf; April  
1998

STADT SCHWEDT/ODER: Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbestandortes der Firma  
Butting GmbH & Co. KG“

STADT SCHWEDT/ODER: Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der  
Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 25. November

SIMONE MÜLLER: Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan „Zweite Erweiterung des  
Gewerbe-standortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH & Co KG“, Oktober 2020

SIMONE MÜLLER: „Untersuchung von Gebäuden in einer Kleingartenanlage in Schwedt,  
Kuhheide, auf Lebensstätten geschützter Tierarten“, Schwedt, Februar 2020

SIMONE MÜLLER: „Dokumentation Ersatzmaßnahmen“, Schwedt/Oder, Februar 2020

KSZ INGENIEURBÜRO GMBH

Schalltechnische Untersuchung: "Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für den Be-  
bauungsplan "Zweite Erweiterung des Gewerbestandortes der Fa. Butting Anlagenbau GmbH &  
Co. KG" vom 16. September 2020, Berlin