

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG DES GEWERBESTANDORTES DER FIRMA BUTTING GmbH & Co. KG"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: Januar 2012

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Schwedt/Oder und grenzt unmittelbar nördlich an die bestehenden gewerblichen Nutzungen BUTTING und Alba Uckermark GmbH, westlich der Straße Kuhheide, an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,37 ha.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war das Bestreben der Firma BUTTING GmbH & Co. KG (i. F. BUTTING), nördlich des bestehenden Firmenstandortes Flächen zu sichern, um dadurch eine Weiterentwicklung der bisherigen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Mit diesem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nördliche Erweiterungsfläche der bereits bestehenden Gewerbegebietsfläche geschaffen und damit die geplante Betriebserweiterung zulässig.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Wesentlichen unbebaut und mit Ausnahme der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden ehemaligen gärtnerisch genutzten Grundstücke im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes des Landes Brandenburg zu benennen, welcher im nördlichen Bereich durch eine 110 kV-Freileitung durchquert wird. Unterhalb dieser Freileitung wird im östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche als Stellplatz genutzt. Innerhalb des Plangebietes wurde die Restfläche eines Trockenrasens kartiert, der nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ein geschütztes Biotop darstellt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein landschaftsplanerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung und Bewertung des Lärms in seiner Wirkung auf schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung wurden festgestellt:

- Der Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von ca. 2,5 ha.
- Der Verlust von Waldfläche auf ~ 3,0 ha.
- Weitere Biotopverluste unterschiedlichster Art, insbesondere die Überbauung der Restfläche des landesrechtlich geschützten Trockenrasenbiotops.
- "Heranrücken" der Gewerbegebietsfläche und somit auch des möglichen Gewerbelärms an bestehende sensible Nutzungen (Wohnungen, Gärten).

Als Besonderheit im Rahmen der allgemeinen Betrachtung der Umweltbelange war die Existenz von Graureihern zu bewerten, die sich als Brutkolonie nördlich des Plangebietes bereits seit den 1980er Jahren dort angesiedelt haben.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan erfolgte durch deren Ermittlung. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, notwendige Maßnahmen zu sichern und zu realisieren:

Forstwirtschaftlicher Ausgleich und naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Umsetzung der Planung erfolgt mit Genehmigung der unteren Forstbehörde dauerhaft die Umwandlung einer Waldfläche in eine Gewerbegebietsfläche. Der Ausgleich für diese Waldumwandlung wird durch eine Erstaufforstung von ~ 3,4 ha Flächen im Schwedter Stadtteil "Am Waldrand" sowie durch 2,7 ha waldverbessernde Maßnahmen im Landeswald, Forstabteilung 2a3 im Forstrevier Wildbahn umgesetzt. Die genannten Flächen sind in ihrer Größe, ihrem Aus-

gangsbiotop und ihrer Lage geeignet, einen vollständigen Ausgleich für die geplante Inanspruchnahme zu bewirken. Die aufgrund der Waldumwandlung notwendigen Ersatzaufforstungen und Ersatzmaßnahmen sichern gleichzeitig die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Überbauung geschütztes Biotop

In Umsetzung der Planung wird ein geschütztes Biotop überbaut. Die dazu erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark erteilt. Als Ausgleich erfolgt die Wiederherstellung von 2,25 ha degenerierter Trockenrasenfläche im Naturschutzgebiet "Müllerberge".

Vermeidung von Gewerbelärm

Zur Vermeidung möglicher schädlicher Lärmeinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft durch Lärm erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung erforderlicher Lärmkontingente, deren Einhaltung den Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm gewährleisten soll.

Vermeidung zusätzlicher Geruchsbelastungen

Zur Vermeidung zusätzlicher negativer Geruchsbelastungen in Umsetzung der Planung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen LUGV eine Festsetzung zur Beschränkung künftiger Geruchsemissionen unter Bezugnahme auf die "Irrelevanzschwelle" der GIRL.

Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf Natur- und Landschaft erfolgt die Festsetzung einer 5 bis 10 m breiten Pflanzfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und einer 10 m breiten Maßnahmefläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die geplante Gehölzanpflanzung dient der Sicherung eines Mindestmaßes an standortgerechter heimischer Bepflanzung im Gewerbegebiet zum Erhalt von Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die festgesetzte Maßnahmefläche dient dem Schutz der Graureihersiedlung vor Störungen.

Graureiherkolonie

Die Existenz der Graureiherkolonie führte letztendlich dazu, dass Teile des Verlaufs der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und besonders auch die nördliche Erweiterung der Gewerbegebietsfläche der Ausdehnung der Kolonie angepasst wurden.

Andersartige voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die verbindliche Sicherung der ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die planbedingten Eingriffe sowie die im Ergebnis der städtebaulichen Planung erforderliche Berücksichtigung des Lärmschutzes erfolgen entsprechend der rechtlichen Zulässigkeiten sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) des Bebauungsplans durch Festsetzungen. Zusätzlich erfolgt die Sicherung umweltbezogener Maßnahmen durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (nachfolgend näher beschrieben).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich aus Sicht des Artenschutzes das Erfordernis von entsprechenden Überwachungsmaßnahmen bezüglich des Graureiherbestandes im benachbarten Waldgebiet:

"Graureihermonitoring"

Im Rahmen des "Graureihermonitorings" erfolgt die Beobachtung der Graureiherkolonie, deren zeitliche Abfolge im Jahr 2010 begann und die sich auf die der Planumsetzung folgenden vier Brutjahre in einem Umkreis von 100 m um die Graureiherkolonie erstrecken soll. Zähl- und Lagepläne zur Erfassung und räumlichen Ausdehnung der Graureiherkolonie werden nach Beendigung der Brutzeit einmal jährlich u. a. dem Landesamt für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zur weiteren Verwendung übergeben.

Sicherung umweltbezogener Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Durchführung und Sicherung der umweltbezogenen Maßnahmen im Rahmen des Ausgleichs und des Ersatzes der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft (Erstaufforstung, Waldverbesserung) erfolgt durch Aufnahme dieser Maßnahmen in die Auflagen, die im Rahmen der zwischenzeitlich ergangenen Baugenehmigung für die Errichtung einer Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erteilt wurden (Genehmigungsbescheid vom 21.03.2011, Az. 00285-10-14), so dass für die Stadt über die Kontrolle der Auflagenerfüllung auch die Möglichkeit besteht, die Durchführung der Maßnahme zu kontrollieren.

Die Durchführung und Sicherung der umweltbezogenen Maßnahmen Biotopentwicklung und Graureihermonitoring erfolgt durch die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen auf privatrechtlicher Grundlage zwischen BUTTING und den von den zuständigen Behörden bestimmten fachlich geeigneten Dritten. Gleichzeitig sind diese Verträge Anlagen eines zwischen der Stadt und BUTTING abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages, in dem sich die Firma BUTTING gegenüber der Stadt zur Vertragserfüllung verpflichtet.

Die Kosten sämtlicher o. g. umweltbezogener Maßnahmen trägt BUTTING.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ergab sich insbesondere die Erforderlichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu reduzieren. Danach resultiert die Ausdehnung des Gewerbegebietes aus dem unter Beachtung des Artenschutzes erforderlichen Abstandes des Baugebietes zu einer nördlich ansässigen Graureiherkolonie. Die durch die Untere Naturschutzbehörde und das Landesumweltamt erfolgten Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung sowie zu problematischen Rahmenbedingungen (Immissionsvorbelastungen etc.) wurden im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfs und der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen machten die Erforderlichkeit schalltechnischer Untersuchungen deutlich, die ebenso im Rahmen des Planverfahrens durchgeführt wurden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sowie im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Entwurf der Planung ergab sich die Erforderlichkeit, den Teil B des Planentwurfs um eine Textfestsetzung zu ergänzen, die sicherstellen soll, dass die bestehende und künftige Geruchsbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die Umsetzung der Planinhalte nicht wesentlich negativ beeinträchtigt wird. Diese Planergänzung erfolgte im Rahmen eines beschränkten Verfahrens, so dass letztendlich diese Planergänzung Eingang in die Planung fand. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs, die sich auf die Planinhalte auswirkten, gingen nicht ein.

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 2011 beschlossen.

Gründe für die Planwahl

Die geplante Erweiterungsfläche ist Bestandteil des Außenbereiches im Sinne § 35 des Baugesetzbuches. Diese planungsrechtliche Situation machte letztendlich das Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Planungsziels, eine Gewerbegebietserweiterungsfläche zu sichern, die letztendlich der Entwicklung und dem Fortbestand eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes dienen soll, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

Hinsichtlich der Standortfrage bestehen unter Berücksichtigung der Entwicklungsgeschichte der Firma BUTTING in Schwedt/Oder zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine wirtschaftlich und technologisch tragfähigen Alternativstandorte. Inhaltlich nimmt der Plan auf die bereits bestehende Nutzung des Gewerbebestandes BUTTING Bezug. Die festgesetzten Planinhalte stellen unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung den Mindestumfang an Festsetzungen dar, um die Gewerbegebietserweiterung realisieren zu können. Die Umsetzung der Planung trägt zur städtebaulichen Verfestigung und Erweiterung des gewerblich geprägten Bereiches westlich der ortsauswärts führenden Straße Kuhheide bei.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 26. Mai 2011 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Satzung gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde seitens des Landkreises Uckermark mit Bescheid vom 20. Dezember 2011 erteilt.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder (Ausgabe 1/2012) am 25. Januar 2012 in Kraft getreten.