

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

**"KUHHEIDE III"**

---

SATZUNG

---

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

---

Stand: Satzungsbeschluss 20. Juni 2018

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2. Das Plangebiet	6
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen	8 8
I.2.3 Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur	9
I.2.4 Eigentumsverhältnisse	9
I.2.5 Erschließung/Technische Infrastruktur	9
I.2.6 Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges	9
I.3 Planerische Ausgangssituation	10
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	10
I.3.2 Flächennutzungsplan	11
I.3.3 Landschaftsplan	11
I.3.4 Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kuhheide II"	11
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
II Umweltbericht	12
II.1 Grundlagen	12
II.2 Einleitung	16
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	16
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	17
II.2.2.1 Fachgesetze	17
II.2.2.2 Fachplanungen	21
II.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24 24
II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	25
II.3.1.2 Schutzgut Boden	29
II.3.1.3 Schutzgut Wasser	31
II.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft	34
II.3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	35
II.3.1.6 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	37
II.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	39
II.3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern	39
II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39 39
II.3.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	40
II.3.2.2 Schutzgut Boden	41
II.3.2.3 Schutzgut Wasser	41
II.3.2.4 Schutzgut Klima/Luft	42
II.3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	43
II.3.2.6 Fazit/Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild	43
II.3.2.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	44
II.3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	46
II.3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern	46
II.3.2.10 Schutzgebiete	47

II.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
II.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
II.3.4.1	Naturschutzrecht	48
II.3.4.2	Immissionsschutzrecht	52
	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	52
II.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
II.4	Zusätzliche Angaben	55
II.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	55
II.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
II.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	56
III.	Planinhalt und Abwägung	59
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	59
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	59
III.3	Begründung der Festsetzungen	60
III.3.1	Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)	60
III.3.2	Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)	64
III.3.3	Hinweise ohne Normcharakter	68
III.3.4	Abwägung	69
III.3.4.1	Behördenbeteiligungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen im bisherigen Verfahren bis zum Jahr 2016	69
III.3.4.2	Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	69
III.3.4.3	Einzelaspekt: Sicherung der umweltbezogenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	71
	außerhalb des Geltungsbereiches	71
III.3.4.4	Zum Verhältnis "alter"/"neuer" Plan	72
III.3.4.5	Planpräzisierungen nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs	72
III.3.4.6	Einzelaspekt: Maßnahmen zum Artenschutz	73
III.4	Städtebaulicher Vertrag	75
IV	Auswirkungen der Planung	81
V	Verfahren	81
VI	Rechtsgrundlagen	83

## Anlagen

### Anlage 1

Pflanzlisten

### Anlage 2

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Vorbemerkungen

### Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB) 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>1</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 Gemeindevertretung 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>2</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 Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.**

<sup>1</sup> Arbeitshilfe Bauleitplanung, Brandenburg, 2014

<sup>2</sup> ebd.

## I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

### I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 23. Sitzung am 28. Juni 2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Kuhheide III" aufzustellen (Beschluss-Nr. 458/23/07). Das Bebauungsplanverfahren "Kuhheide III", welches auf Initiative der LEIPA Georg Leinfelder GmbH<sup>3</sup> eingeleitet wurde, dient der Überplanung eines südlichen Teilbereichs des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II"<sup>4</sup> mit dem Ziel, zusätzliche Industriegebietsflächen für die Entwicklung des Industriegebietes Kuhheide festzusetzen. Das Planungserfordernis ergab sich im Jahr 2007 aus den Bestrebungen der LEIPA, dort eine neue Papiermaschine zu errichten. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zu der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung zum Planentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Strukturelle und betriebsinterne Veränderungen hatten zur Folge, dass seitens der LEIPA keine Notwendigkeit mehr bestand, eine neue Papiermaschine zu errichten und das Verfahren zum Abschluss zu bringen, so dass das Verfahren seit dem Jahr 2008 ruhte.

Am 1. Juli 2016 erfolgte der Eigentumsübergang des UPM Werkes in Schwedt/Oder auf die LEIPA. Dieses neue LEIPA Werk firmiert seitdem als "LEIPA Werk Schwedt Nord". Der bereits bestehende Teil der LEIPA firmiert als "LEIPA Werk Schwedt Süd".

Mit diesem Firmenübergang ist eine betriebswirtschaftliche Neuorientierung der LEIPA am Standort Schwedt/Oder verbunden, die zu einer Produktionsumstellung und Erhöhung der Produktionskapazität der Papiermaschinen führen soll. In Folge dessen sollen im Betriebsteil des LEIPA Werkes Schwedt Süd Baumaßnahmen (Vorhaben) umgesetzt werden, u. a. die Errichtung einer Lagerhalle. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben ist dabei nach § 30 BauGB<sup>5</sup> zu beurteilen. Ursache hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan "Kuhheide II", dessen Geltungsbereich identisch dem Betriebsgrundstück des LEIPA Werkes Süd ist und der seit dem Jahr 2004 wirksam ist.

Die Überprüfung der aktuellen Vorhaben mit den Bebauungsplanfestsetzungen hat gezeigt, dass deren Zulässigkeit nicht vollständig gegeben ist und die Vorhaben teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Zur weiteren Sicherung des Industriestandortes Kuhheide ist es notwendig, die bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Planfestsetzungen zu modifizieren und an die aktuelle Werksplanung der LEIPA und die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Die Stadt Schwedt/Oder steht den geplanten neuen Baumaßnahmen der LEIPA und der damit verbundenen weiteren Sicherung des Industriestandortes Kuhheide grundsätzlich positiv gegenüber, dies führte zur Veranlassung das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen.

### Planerfordernis

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die für die Zulässigkeit der aktuell geplanten Vorhaben erforderliche Rechtsgrundlage nicht vollumfänglich gegeben ist. Insbesondere die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich sowie die festgesetzte "Südliche Zufahrt" im südöstlichen Bereich des LEIPA Werkes stehen der Realisierung neuer Bauvorhaben entgegen.

---

<sup>3</sup> nachfolgend "LEIPA"

<sup>4</sup> nachfolgend "Kuhheide II"

<sup>5</sup> § 30 BauGB: "Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans"

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme dieses Planverfahrens erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer intensiven Bewertung bedürfen und deren Ausgleich (soweit möglich) rechtlich gesichert werden muss,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen und

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

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans 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 Räumlicher Geltungsbereich**

Die aktuellen Entwicklungsabsichten der LEIPA haben gezeigt, dass eine Überplanung des Geltungsbereiches nicht mehr im gleichen räumlichen Umfang erforderlich ist, wie noch zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2007 beabsichtigt. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kuhheide III" an die aktuellen Planungserfordernisse angepasst und verkleinert.

Der geänderte Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Kuhheide II" und wird umgrenzt:

- im Norden: durch den Verlauf der Baugrenze der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kuhheide II" festgesetzten Industriegebietsfläche,
- im Osten: durch den Verlauf der Gleisanlagen der LEIPA,
- im Süden: durch den Verlauf der neuen Welse sowie die Flurstücksgrenzen in einem Abstand von ca. 125 m landeinwärts,
- im Westen: durch die Straße Kuhheide sowie die östlichen Flurstücksgrenzen der vorhandenen Kleingärten ca. 190 m östlich der Straße Kuhheide.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,4 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.



## I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im nördlichen Bereich des Stadtgebietes und im südlichen Randbereich des LEIPA Werkes Schwedt Süd sowie des Stadtteilbereiches "Kuhheide".

Der Siedlungsbereich "Kuhheide" stellt ein historisch gewachsenes, in erster Linie auf Grund industrieller Nutzungen entstandenes, eigenständiges Gebiet dar, das auch heute noch durch industrielle Nutzungen bestimmt wird. Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge zum Stadtgebiet existieren nicht, so dass dieses Teilgebiet relativ eigenständig zu betrachten ist. Südlich an das Plangebiet schließt die "Neue Welse" mit ihren Niederungsbereichen an. Westlich des Plangebietes grenzen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße "Kuhheide" gewerbliche Grundstücke und kleingärtnerisch genutzte Flächen an.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich des Plangebietes (Wohnhäuser im Bereich der Straße "Kuhheide", Entfernung ca. 40-50 m/Wohnhäuser und Werkswohnungen Thomas-Müntzer-Ring auf dem Werksgelände der LEIPA, kürzeste Entfernung ca. 450 m/Wohnsiedlung "Am Waldbad", kürzeste Entfernung ca. 500 m).

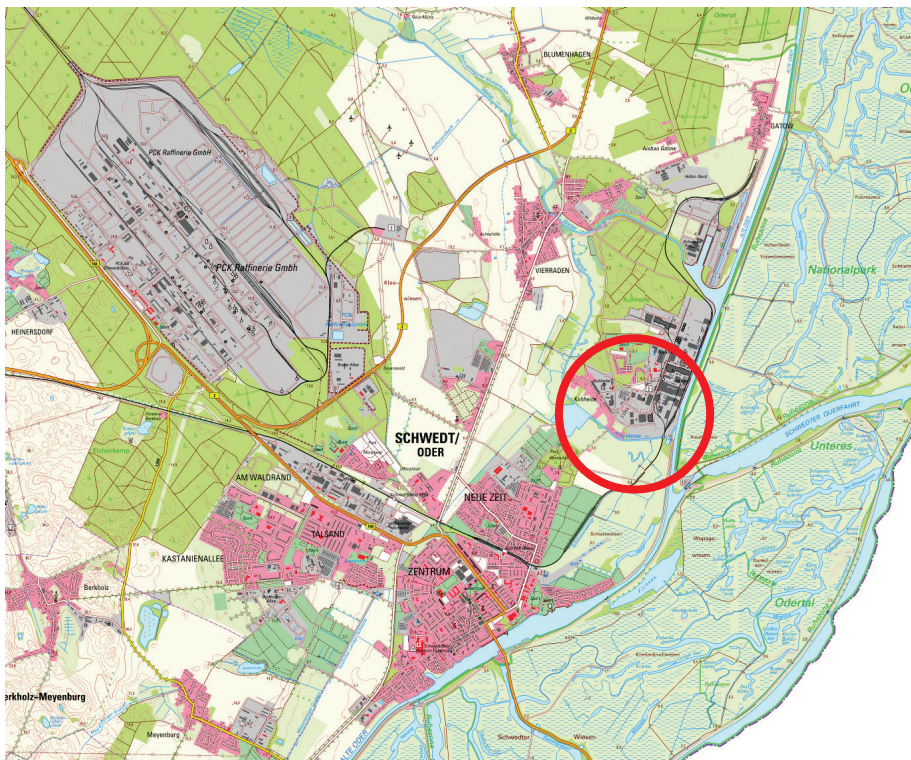


Abb.:  
Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (rote Markierung)

### **I.2.3 Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur**

Das Plangebiet wird innerhalb der umzäunten Fläche des Werksgeländes der LEIPA vorwiegend durch offene Lagernutzungen auf den ehemaligen teilweise mit Beton überbauten Absetzbecken der LEIPA geprägt. Teile der ungenutzten Freiflächen insbesondere entlang der Welse befinden sich in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium.

Nördlich des Plangebietes setzen sich im Wesentlichen industrielle Nutzungen fort sowie vereinzelte Wohnnutzungen im Bereich beidseitig der Straße Kuhheide.

#### **Natur und Landschaft**

Detaillierte Aussagen zur naturräumlichen Situation sind im Umweltbericht (Kapitel II) dargelegt.

### **I.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

### **I.2.5 Erschließung/Technische Infrastruktur**

#### **Stadttechnik**

Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Betriebsgrundstückes der LEIPA ist davon auszugehen, dass die grundsätzliche stadttechnische Erschließung der geplanten Industriegebietsfläche über den Bestand an Erschließungsanlagen der LEIPA gesichert ist.

#### **Verkehr**

Teile des Plangebietes grenzen an die Straße Kuhheide und damit an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Insofern kann das Plangebiet grundsätzlich als verkehrlich erschlossen betrachtet werden. Beachtlich ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass der Geltungsbereich Bestandteil des Betriebsgrundstückes der LEIPA ist. Dieses wird zentral über eine nördlich gelegene gesonderte Zufahrt von der Straße Kuhheide verkehrlich erschlossen. Damit ist die Erschließung des geplanten Industriegebietes als integrierter Bestandteil des Betriebsgrundstückes der LEIPA unabhängig von dessen Lage zu öffentlichen Straßen über innerbetriebliche Erschließungswege gesichert.

### **I.2.6 Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges**

#### **Denkmale/Bodendenkmale**

Die aktuelle Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31. Dezember 2017) enthält innerhalb des Plangebietes keine offiziell festgestellten Boden- oder Baudenkmale.

#### **Bodenmerkmale (Altlasten)**

Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor. Die im Rahmen der Altlastenerkundung auf dem Gesamtgelände der LEIPA während des Bebauungsplanverfahrens "Kuhheide II" ermittelten Altlastenstandorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

## Sonstiges/Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24. November 2016 befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

## Sonstiges

### Unterirdischer Leitungsbestand

In seiner Stellungnahme vom 24. November 2016 hat der "Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung" darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Trinkwasserhauptzuführungsleitung (Rohwasser) sowie eine Trinkwasserleitung verlaufen, die bei der künftigen Umsetzung der Planinhalte zu berücksichtigen sind und deren örtlichen Lagen als "Schutzfläche für die Trinkwasserleitung" darzustellen sind. Eine zweckentsprechende Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich: Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz<sup>6</sup> für Leitungsträger Möglichkeiten geschaffen worden sind, für Leitungen, die vor dem 3. Oktober 1990 bestanden haben, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf privaten Grundstücken zu begründen. Damit bedarf es einer zusätzlichen Sicherung (über das Bebauungsplanverfahren) nicht mehr. Außerdem besteht für die Festsetzung von entsprechenden Leitungsrechten bzw. "Schutzflächen" exakt entsprechend der gegenwärtigen Leitungslage kein städtebauliches Erfordernis. Allein der Bestand der Leitungen rechtfertigt nicht die dauerhafte Sicherung der Leitungen und damit die Belastung von Privateigentum. Eine Leitungsverlegung wäre städtebaulich unbedenklich und technisch möglich, so dass der gegenwärtige Leitungsbestand die Umsetzbarkeit der künftigen Planinhalte nicht generell verhindert - insbesondere unter der Annahme, dass im Zuge der Planumsetzung und im Fall einer erforderlichen Überbauung der Grundstücksteile, in denen die entsprechenden Leitungen verlaufen, von einer privatrechtlichen Einigung zwischen dem Verursacher der Baumaßnahme und dem Leitungsträger auszugehen ist.

Auch seitens der Stadtwerke Schwedt GmbH wurde mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2016 auf unterirdischen Leitungsbestand hingewiesen. Planungsrelevant ist auch diese Stellungnahme insbesondere unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen Berücksichtigung des unterirdischen Leitungsbestandes bei der Realisierung künftiger Bauvorhaben. Jedoch gilt auch in diesem Fall der Grundsatz: Eine Leitungsverlegung wäre städtebaulich unbedenklich und technisch möglich, so dass der gegenwärtige Leitungsbestand die Umsetzbarkeit der künftigen Planinhalte nicht generell verhindert - insbesondere unter der Annahme, dass im Zuge der Planumsetzung und im Fall einer erforderlichen Überbauung der Grundstücksteile, in denen die entsprechenden Leitungen verlaufen, von einer privatrechtlichen Einigung zwischen dem Verursacher der Baumaßnahme und dem Leitungsträger auszugehen ist.

## I.3 Planerische Ausgangssituation

### I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

In der Stellungnahme vom 16. Dezember 2016 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin mitgeteilt, dass das Planvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung übereinstimmt.

<sup>6</sup> Grundbuchbereinigungsgesetz - GBBerG vom 20.12.1993 (BGBl. I S. 2182, 2192), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. 10.2006 (BGBl. I S. 2407)

### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Schwedt/Oder besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Formell handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB (siehe ergänzend Kapitel III.2).

### **I.3.3 Landschaftsplan**

Schwedt/Oder verfügt über keinen wirksamen Landschaftsplan (siehe ergänzend Kapitel II.2.2.2).

### **I.3.4 Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kuhheide II"**

Wie bereits unter Pkt. I.1 erläutert, überlagert dieser Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II". Dieser setzt für den Geltungsbereich bezüglich der Flächennutzung bisher grundsätzlich fest:

- Nicht überbaubare Industriegebietsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Südliche Zufahrt"
- Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe hierzu auch Kapitel I.2.1).

Darüber hinaus ist bisher innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, die dem Schutz des westlich liegenden (festgesetzten) Mischgebietes dienen soll. Die Grünflächenfestsetzung wird ergänzt durch Textfestsetzungen, die die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für einzelne Teilflächen festsetzen (siehe hierzu auch Pkt. II.2.2.2.2).

## **I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Bebauungsplanverfahren "Kuhheide III", welches auf Initiative der LEIPA Georg Leinfelder GmbH eingeleitet wurde, dient der Überplanung eines südlichen Teilbereichs des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II" mit dem Ziel, zusätzliche Industriegebietsflächen festzusetzen. Das Planungserfordernis ergab sich im Jahr 2007 aus den Bestrebungen der LEIPA, dort eine neue Papiermaschine zu errichten. Das Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Behördenbeteiligung zum Planentwurf durchgeführt. Auf Grund struktureller, betriebsinterner Veränderungen bestand seitens der LEIPA keine Notwendigkeit, das Verfahren zum Abschluss zu bringen, so dass das Verfahren seit dem Jahr 2008 ruhte. Auf Grund aktueller Entwicklungen der LEIPA sollen im Betriebsteil des LEIPA Werkes Schwedt Süd neue Baumaßnahmen (Vorhaben) umgesetzt werden, u. a. die Errichtung einer Lagerhalle, deren Zulässigkeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II" nicht vollumfänglich gegeben ist. Es ergab sich erneut ein Planerfordernis, was zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens "Kuhheide III" führte. Dabei wurde mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens im Jahr 2016 der Geltungsbereich an die aktuellen Erfordernisse der LEIPA angepasst und verkleinert. Neben der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches der Planung waren Aktualisierungen der Planinhalte des bisherigen Planentwurfs aus dem Jahr 2008 erforderlich. Auf Grund der unmittelbaren Grenzlage der mittels dieses Bebauungsplans "neu" festgesetzten "Industriegebietserweiterungsfläche" an die bereits rechtskräftig festgesetzte Industriegebietsfläche orientieren sich die Planinhalte an den bestehenden Bebauungsplaninhalten "Kuhheide II", um den künftigen baulichen Entwicklungen eine möglichst einheitliche planungsrechtliche Grundlage zu bieten.

## **II Umweltbericht**

### **II.1 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 voraussichtlichen 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, 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 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- 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 bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den oben genannten Buchstaben a, c und d.

#### **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind dieser Bebauungsplan und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann."

#### **Räumliche Abgrenzung**

Seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass für den räumlichen Untersuchungsbereich der Umweltprüfung der Geltungsbereich des Bebauungsplans als ausreichend angesehen wird. Seitens des Landesumweltamtes, Regionalabteilung Ost, wurde darüber hinausgehend im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung empfohlen, Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Menschen zu treffen und es sollen die lärmrelevanten Auswirkungen der geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Baugebiete bewertet werden. Darüber hinaus soll im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt

werden, inwieweit durch vorhandene angrenzende Nutzungen Beeinträchtigungen durch Geräusche, Gerüche oder Staub auf den Geltungsbereich einwirken.

Unter Berücksichtigung dessen und der städtischen Ansprüche an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurden 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 ebenfalls im Wesentlichen auf das Plangebiet begrenzt sowie auf die Gesamtläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches festgesetzten Grünfläche, die Teil des "Ausgleichskonzeptes" dieses bestehenden Bebauungsplans ist,
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung soweit gefasst, dass die sensiblen 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 die Festlegung eines Untersuchungsraumes für die Schutzgüter Klima/Luft kann unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung verzichtet werden (siehe Darlegungen zum Schutzgut Klima/Luft). Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

### **Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)**

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

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

Nicht alle Schutzgüter gem. § 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 Auftreten der Wirkfaktoren und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt:

#### Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine 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.

### Lärmimmissionen

Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartenden Lärmimmissionen der künftigen baulichen Anlagen, resultierend aus dem Betrieb der Anlagen selbst, aus dem erforderlichen innerbetrieblichen Lieferverkehr und aus dem Verkehr auf Grund der Zu- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück der LEIPA, sind grundsätzlich untersuchungserheblich. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit dem Planverfahren eine bereits festgesetzte Industriegebietsfläche erweitert werden soll, die wiederum hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bereits untersucht wurde. Im Ergebnis dieser früheren Untersuchungen zum Bebauungsplan "Kuhheide II" sind "Flächenbezogene Schalleistungspegel" festgesetzt worden, deren Einhaltung den Schutz der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft der bisher festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete vor schädlichen Lärmimmissionen sichern soll. Unter Berücksichtigung dessen sowie auf Grund der neuen Planinhalte dieses Bebauungsplans wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Lärmauswirkungen der Planung im Sinne der Umweltprüfung bewerten zu können.

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

Mit Stellungnahme vom 9. Januar 2017 teilte das Landesamt für Umwelt mit, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits im Bestand erheblich belästigende Geruchseinwirkungen existieren und die Immissionswerte nach Tab. 1 der GIRL 2008<sup>7</sup> überschritten werden.

Hierbei ist jedoch die Gesamtsituation der Auswirkungen durch Geruchsemissionen im Stadtgebiet zu berücksichtigen. Zur Überschreitung tragen Immissionsanteile weiterer vorhandener geruchsemitterender Nutzungen außerhalb des Plangebietes bei. Insofern gilt der Grundsatz, dass es durch Vorhaben im Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu einer Erhöhung der Geruchshäufigkeiten kommen darf.

Da die wesentlichen, potentiell Schadstoffe emittierenden Anlagen der LEIPA im Regelfall Anlagen sind, die den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und regelmäßigen Kontrollen der zuständigen Landesbehörden unterliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Schadstoff- und Geruchsmissionen eingehalten werden. Dieser Grundsatz gilt auch für die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung. Analog dazu ist diese grundsätzliche Einschätzung auch für die künftige Industriegebietserweiterungsfläche zutreffend, da der Plan die räumliche Weiterentwicklung des bereits festgesetzten und bestehenden Industriegebiets sichern soll und damit auch die Errichtung entsprechend vergleichbarer baulicher Anlagen, deren Betrieb ebenso den gesetzlichen Normen unterliegen wird und deren mögliche Schadstoff- und Geruchsmissionen entsprechende Grenzwerte einzuhalten haben, die nachbarschützende Wirkungen gegenüber sensiblen Nutzungen entfalten.

Unter Berücksichtigung dessen ist einzuschätzen, dass die Wirkfaktoren "Schadstoff- und Geruchsmissionen" im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich berücksichtigungswürdig sind, so dass im Rahmen der Umweltprüfung der Planung die Untersuchung dieser Wirkfaktoren, soweit dies bei einem "Angebotsbebauungsplan" (im Gegensatz zu einem vorhabenkonkreten Bebauungsplan) möglich ist, erfolgt.

### Lichtmissionen und Erschütterungen

Aus der bisherigen Bestandsnutzung innerhalb des bereits festgesetzten Industriegebietes sowie unter Berücksichtigung bereits vorliegender immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen für den Betrieb baulicher Anlagen innerhalb des LEIPA-Geländes lassen sich keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der Wirkfaktoren "Lichtmissionen und Erschütterungen" im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans führen.

<sup>7</sup> Geruchsmissions-Richtlinie-GIRL vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008

Die **Lichtemissionen** des Werksbetriebes der LEIPA beschränken sich auf ein notwendiges Mindestmaß. Da die Produktion 24 Stunden pro Tag betrieben wird, ist es notwendig, das Außengelände ausreichend zu beleuchten. Die Beleuchtung der Produktionshallen, der Nebenbetriebe und des Außengeländes entspricht dem für Industriebetriebe notwendigen Maß zur Vermeidung von Unfällen. Gemäß aktuellen Unterlagen der LEIPA gehen von den Anlagen im Betrieb keine relevanten **Erschütterungen** aus. Die Papiermaschinen können nur bei hohen Geschwindigkeiten laufen, wenn alle Teile mit großen Massen, wie Zylinder und Walzen, sehr gleichmäßig, bei besonders exakt konstanten Differenzgeschwindigkeiten zueinander, laufen. Andere große Anlagenteile, wie Trommeln, Pulper<sup>8</sup>, große Motoren, Pumpen usw. sind auf großen Betonfundamenten, Traversen o. ä. gebaut und erzeugen ebenfalls keine Erschütterungen.<sup>9</sup>

Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wirkfaktoren "Lichtmissionen und Erschütterungen" im Rahmen dieser Umweltprüfung dieser Planung grundsätzlich nicht weiter untersuchungserheblich sind. Sofern bei einzelnen Schutzgütern dennoch Anhaltspunkte für eine spezielle Untersuchungsrelevanz bestehen, erfolgt die Untersuchung im Einzelnen schutzgutbezogen.

#### Visuelle Wirkung

Das Gesamtgebiet der LEIPA Georg Leinfelder GmbH (bestehend aus den beiden Werken LEIPA Nord und LEIPA Süd) stellt letztendlich ein historisch gewachsenes Industriegebiet dar, welches durch die speziellen baulichen Anlagen der Papierherstellung baulich und damit auch visuell geprägt ist.

Im ursprünglichen Zustand hatte das Werk der LEIPA Georg Leinfelder GmbH zwei Schornsteine, und zwar einen aus Stahlbeton mit 140 m Höhe und einen gemauerten mit 80 m Höhe. Durch verschiedene Baumaßnahmen sind diese in den letzten Jahren beseitigt worden. Dafür sind die beiden Schornsteine für die Gas-Wasser-Kessel-Anlage mit einer Höhe von ca. 50 m errichtet worden. Zusätzlich wird die Silhouette des LEIPA-Werkes durch einen ca. 100 m hohen Schornstein geprägt, der im Zuge der geplanten Feststoff-Kesselanlage errichtet wurde. Darüber hinaus stellen die bestehenden Papiermaschinen Baukörper dar, die im Zusammenhang mit dem derzeitigen Gesamtensemble an baulichen Anlagen dazu führen, dass das LEIPA-Gelände aus der Sicht der Landschaft als Industriestandort maßgeblich vorgeprägt ist. Auf Grund dieser bereits bestehenden visuellen Vorprägung des Gesamtbereiches ist nicht zu erwarten, dass die Umsetzung der Planinhalte zu einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem bisherigen Landschaftsbild führt, so dass die visuellen Wirkungen der Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes insgesamt nicht grundsätzlich untersuchungserheblich sind. Ungeachtet dessen erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

<sup>8</sup> Begriff aus der Papierindustrie (Großer Rührbottich, der in der Papier-, Karton- oder Pappenindustrie genutzt wird, um Altpapier oder Zellstoff aufzulösen)

<sup>9</sup> Kurzbeschreibung zum Antrag nach § 16 BImSchG zur wesentlichen Änderung der Anlagen zur Herstellung von Papier, LEIPA, November 2016

## **II.2 Einleitung**

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

#### **Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Schwedt/Oder, im Wesentlichen auf dem Werksgelände der LEIPA, einem industriellen Altstandort. Das Betriebsgelände selbst ist Bestandteil des Siedlungsbereiches "Kuhheide", einem historisch gewachsenen, in erster Linie auf Grund industrieller Nutzung entstandenen, eigenständigen Gebiet, das auch heute vorrangig durch industrielle Nutzungen geprägt wird. Das "kompakte" Stadtgebiet mit den nächstgelegenen innerstädtischen Wohnbauflächen liegt ca. 1 km südwestlich des Plangebietes.

Außerhalb des Plangebietes setzen sich nördlich und östlich industrielle und teilweise gewerbliche Nutzungen fort, vorrangig bedingt durch das Betriebsgelände der LEIPA. Westlich grenzt das Plangebiet an die Straße Kuhheide. Südlich grenzt das Plangebiet an die "Neue Welse". Südlich dieses kanalisierten Flusslaufes erstrecken sich ausgedehnte, landschaftlich geprägte Niederungsbereiche.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich nördlich des Plangebietes (Wohnhäuser und Werkswohnungen Thomas-Müntzer-Ring auf dem Werksgelände der LEIPA, Entfernung ca. 450 m, die Wohnsiedlung "Am Waldbad", Entfernung ca. 550 m, sowie die Wohnhäuser im Bereich der Straße "Kuhheide", Entfernung ca. 40-50 m). In einer Entfernung von ca. 2 km nordwestlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet "Am Rosengarten" im Ortsteil Vierraden.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut, wird jedoch innerhalb der umzäunten Fläche des Werksgeländes der LEIPA teilweise durch industrielle Nutzungen (vorwiegend offene Lagernutzung) geprägt. Westlich bzw. südwestlichen des Plangebiets liegen zwei Wohngrundstücke sowie Grundstücke, die für Erholungszwecke bzw. kleingärtnerisch genutzt werden. Nördlich des Plangebietes setzen sich im Wesentlichen industrielle Nutzungen fort.

#### **Wichtigste Ziele des Plans**

Der Bebauungsplan dient der Flächensicherung für die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes der LEIPA. Darüber hinaus sollen Grünflächen bauplanungsrechtlich gesichert, die das Industriegebiet gegenüber angrenzenden Nutzungen abgrenzen. Der Plan setzt deshalb innerhalb des Geltungsbereiches teilweise ein Industriegebiet und teilweise private Grünflächen fest. Auf Grund der mit dem Plan verbundenen Erweiterung der bestehenden Industriegebietsfläche der LEIPA sollen sich dabei die "neuen" Industriegebietsfestsetzungen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet Kuhheide II" orientieren. Die Ergebnisse zusätzlich erforderlicher Untersuchungen zum Immissionsschutz sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die südlich des Plangebietes angrenzende Welse und die Niederungsbereiche soll ein "grüner" unbebauter südlicher Randbereich erhalten und weiterentwickelt werden. Damit werden gleichzeitig Festsetzungen des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet Kuhheide II" aufgegriffen. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes werden privaten Grünflächen festgesetzt, die die Festsetzungen des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbegebiet Kuhheide II" übernehmen und diese im erforderlichem Umfang aktualisieren.

## Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,41 ha. Davon sind ca. 3,45 ha als Industriegebiet und ca. 1,96 ha als private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzungen ergibt sich für das Industriegebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine überbaubare Fläche von ca. 2,76 ha. Insofern verbleibt unter Einbeziehung der privaten Grünfläche innerhalb des Plangebietes ein erhaltbares und entwickelbares Freiflächenpotential von ca. 2,65 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 BauGB

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

###### Berücksichtigung:

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

###### § 1a BauGB

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.

###### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines gesondert in Auftrag gegebenen grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

###### 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 er-

forderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind 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.

Diese Eingriffe sind nach § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. 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 gem. § 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).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungen des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage einer im Frühjahr/Sommer 2017 durchgeführten faunistischen Kartierung und ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

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

#### FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete (EU SPA)

In der Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet "Unteres Odertal"  
(nordöstlich in einer Entfernung von ca. 3,5 km und südöstlich in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet)  
Das FFH-Gebiet "Unteres Odertal" (EU-Nr. DE-2951-302, Landes-Nr. 150) hat eine etwas kleinere Fläche als der Nationalpark "Unteres Odertal". Im Anhang 1 der FFH-Richtlinie aufgeführte Lebensräume und prioritäre Lebensräume sind im Plangebiet nicht vertreten.
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) "Unteres Odertal"  
(östlich des Betriebsgeländes der LEIPA in einer Entfernung von ca. 100 m)  
Das Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area SPA, EU-Nr. DE 2951-401, Landes-Nr. 7007), gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie, umfasst außer den Nationalpark "Unteres Odertal" die weiter westlich gelegenen Naturschutzgebiete "Felchowseegebiet" und "Landiner Haussee". Seine Gesamtfläche beträgt rund 12.000 ha.

#### Nationalpark "Unteres Odertal"

Östlich des Plangebietes liegt der Nationalpark "Unteres Odertal", festgesetzt durch das Nationalparkgesetz vom 27.06.1995. Der zu den Großschutzgebieten Brandenburgs zählende Nationalpark "Unteres Odertal" (Identifikations-Schlüsselnummer 3001, EU-Nr. DE 2951-101) hat eine Gesamtfläche von 10.643 ha. Der Nationalpark ist in drei Zonen gegliedert. Die höchste Schutzkategorie stellt die Zone I dar, die als Totalreservat der natürlichen Sukzession überlassen ist. Dieser Bereich liegt mit einer Entfernung von mindestens 5 km zum LEIPA-Gelände. Die Grenze und zweite Schutzzone des Schutzgebietes verläuft am Westufer der HoFrieWa<sup>10</sup>, die erste Schutzzone beginnt auf der östlichen Uferseite. Der Nationalpark "Unteres Odertal" ist ein großflächiges Schutzgebiet für die in Niederungen und Überschwemmungsgebieten lebende Fauna und Flora. Zweck des Nationalparks ist es, das Untere Odertal mit seiner in Mitteleuropa besonderen Auenlandschaft, ihrem artenreichen Tier- und Pflanzenbestand, den zahlreichen Feuchtbiotopen, Wiesen und Auwäldern sowie die Stromaue begleitenden Hangwälder im Verbund mit anderen Wäldern und Trockenstandorten zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und in ihrer natürlichen Funktion zu entwickeln. Das Gebiet ist Vorranggebiet für den Schutz und die Entwicklung von Arten und Lebensgemeinschaften und stellt die höchste Schutzkategorie dar. Ein Teil der im Gebiet lebenden Fauna und Flora gehört zu den extrem gefährdeten Arten in Brandenburg.

<sup>10</sup> Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (HoFrieWa)

Der Nationalpark "Unteres Odertal" ist auch FFH-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) und Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie).

Der Nationalpark besitzt als Vogelschutzgebiet besondere Bedeutung für den Durchzug, die Rast und die Überwinterung von Zugvögeln.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der oben genannten Schutzgebietsflächen.

#### Naturschutzgebiet (NSG) "Unteres Odertal"

Der Nationalpark "Unteres Odertal" ist zu 100 % als NSG "Unteres Odertal" ausgewiesen.

#### Landschaftsschutzgebiet "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 nach § 18 BbgNatSchAG

(Siehe Pkt. II.3.1.1 des Umweltberichtes)

#### 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. Die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die benachbarten Schutzgebiete und deren Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplans "Kuhheide III" sowie ggf. durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Sofern einzelne Erfordernisse nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gesichert werden können, erfolgt deren Berücksichtigung ggf. durch Aufnahme in einen zusätzlich abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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 sind die Umweltauswirkungen der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht so zu betrachten, dass sich in Folge der Planung keine Nutzungsbeschränkungen oder Beeinträchtigungen für bestehende bzw. durch verbindliche Bauleitplanungen festgesetzte Nutzungen ergeben. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Immissionen durch Lärm sowie durch Schadstoff- und Geruchsmissionen zu betrachten.

#### Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt (soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Diese basieren auf den Ergebnissen der Umweltprüfung, im Rahmen derer eine gesonderte Fachuntersuchung zur Beurteilung der Schallimmissionen auf Grund der Planung durchgeführt wurde.

Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Schutzes vor Schadstoff- und Geruchsmissionen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine verbale, qualitative Beurteilung.

## **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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 Kulturschicht 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.

## **II.2.2.2 Fachplanungen**

### **Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß Stellungnahme der zuständigen "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin vom 16. Dezember 2016 stimmt das Planvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung überein. Insofern können die sich aus der Raumplanung und Landesplanung ergebenden Anforderungen an die Planung als berücksichtigt betrachtet werden.

### **Genehmigung nach § 16 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur wesentlichen Änderung einer Papierfabrik**

Mit Bescheid vom 29. September 2017 hat das Landesamt für Umwelt die Genehmigung nach § 16 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erteilt, die Anlage zur Herstellung von Papier, Karton und Pappe ("Papierfabrik LEIPA") zu ändern.

### Berücksichtigung

Diese Genehmigung wurde nach der Durchführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erteilt und beinhaltet neben Vorhaben auf dem Betriebsteil "LEIPA Werk Schwedt Nord" auch Vorhaben auf dem Betriebsteil "LEIPA Werk Schwedt Süd" und hier insbesondere auch Vorhaben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umgesetzt werden sollen (Errichtung einer Lagerhalle für Ballen). Insofern können die Inhalte und Ergebnisse des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abhängigkeit ihrer fachlichen und örtlichen Relevanz für die Umweltprüfung des Bebauungsplans "Kuhheide III" herangezogen werden. Sofern im Rahmen der Umweltprüfung eine entsprechende Bezugnahme auf die Untersuchungsergebnisse der Antragsunterlagen zur BImSchG-Genehmigung erfolgt, wird entsprechend darauf verwiesen.

Maßgebliche Untersuchungen im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens waren im Hinblick auf deren Wertigkeit für den Bebauungsplan "Kuhheide III":

- Fachgutachten zur Luftreinhaltung, Bericht Nr. M117349/12 vom 5. Dezember 2016, Müller-BBM, Berlin
- "Natura 2000-Vorprüfung", Bericht Nr. M121981/05 vom 2. Dezember 2016, Müller-BBM, Berlin
- "Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)", Bericht Nr. M121981/04 vom 6. Dezember 2016, Müller-BBM, Berlin

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt verfügt zum Zeitpunkt dieser Planaufstellung weder über einen wirksamen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan. Die Inhalte der aus den Jahren 2001 (Flächennutzungsplan) und 1999 (Landschaftsplan) vorliegenden Entwürfe sind im Zusammenhang mit deren Berücksichtigung im Zuge der Planung auf Grund des "Alters" dieser Pläne zu relativieren. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt die Darstellung der in diesen Fachplanentwürfen enthaltenen Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sein könnten, lediglich informativ.

### Flächennutzungsplanentwurf, Stand: 2001 (informativ)

Neben der Industriegebietsdarstellung für Teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans enthält der FNP-Entwurf im Bereich der Südgrenze des Plangebietes sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes Grünflächendarstellungen, teilweise überlagert durch die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.

### Berücksichtigung:

Eine Erforderlichkeit der Berücksichtigung der Darstellungen des FNP-Entwurfs und insbesondere deren Umsetzung in Form verbindlicher Festsetzungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen nicht. Unter Beachtung geltender bauplanungsrechtlicher Regelungen muss die Stadt sicherstellen, dass der "Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan)".<sup>11</sup>

### Landschaftsplanentwurf, Stand: 1999 (informativ)

Im Landschaftsplanentwurf sind die Uferstreifen zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und der Welse als zu bepflanzende Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Entlang der Wasserstraße und der Straße "Kuhheide" sind Baumreihen vorgesehen. Bestehende Baumgruppen an den Rändern des Planungsgebiets sind graphisch festgehalten worden. Für die Industriegebietsfläche wird eine Erhöhung der Grünanteile empfohlen.

### Berücksichtigung:

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte

- Sicherung einer Grünzone entlang des Welsekanals und
- Freihaltung der Gewässerufer von Bebauung

ist als Berücksichtigung der Ziele der Landschaftsplanung zu bewerten. Generell ist jedoch zu beachten, dass zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung des bestehenden Industrieortes die Ausweisung zusätzlicher Erweiterungsflächen erforderlich ist und eine Standortalternative nicht vorhanden ist. Hinzu kommt, dass der historische LP-Entwurf keine Wirkung entfaltet, die eine Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich macht.

## Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kuhheide II"

Der Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich in einem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Kuhheide II". Dieser setzt für den Geltungsbereich bisher grundsätzlich fest:

- Nicht überbaubare Industriegebietsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Südliche Zufahrt"
- Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

---

<sup>11</sup> § 8 Abs. 4 BauGB

Darüber hinaus ist bisher innerhalb der Grünfläche zum Schutz des festgesetzten Mischgebietes eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt (siehe hierzu auch Kapitel II.3.4.2).

Die Grünflächenfestsetzung wird ergänzt durch die textliche Festsetzung von folgenden Maßnahmen für diese Flächen:

#### Fläche M/1

Die innerhalb der Fläche M/1 existierenden Biotopbestände Sandtrockenrasen, Weidengebüsche nasser Standorte, Baumgruppen und alte Solitärbäume und ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften sind zu erhalten. Die Errichtung von Wegen und Zufahrten innerhalb dieser Fläche ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Wege und Zufahrten für die Bewirtschaftung und Pflege der Fläche erforderlich sind. Die innerhalb der Fläche vorzunehmenden Bepflanzungen haben entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - zu erfolgen.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:

450 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

450 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

1.300 Sträucher.

#### Fläche M/2

Der innerhalb der Fläche existierende gewässerbetonte Gehölzbestand ist zu erhalten.

Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) -Kompl.-anzupflanzen:

150 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

300 Sträucher.

#### Fläche M/3

Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Dazu sind innerhalb der Fläche Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) - KT - vorzunehmen. Im Grenzbereich der Fläche zum GI ist ein Waldsaum auszubilden. Der Bestand an Baumgruppen und alten Solitärbäumen ist zu erhalten. Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:

490 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

490 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

3.750 Sträucher.

#### Fläche M/4

Der innerhalb der Fläche existierende Biotopbestand Baumgruppen und alte Solitärbäume ist zu erhalten. Die Fläche wird als Aufforstungsfläche festgesetzt. Dazu sind innerhalb der Fläche Bepflanzungen entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) -TH- vorzunehmen. Im Grenzbereich der Fläche zum MI und zur Straßenverkehrsfläche ist ein Waldsaum auszubilden. Innerhalb der gesamten Fläche sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anzupflanzen:

413 Bäume (*Baumqualität als Auflage der Genehmigung zu "Kuhheide II" gestrichen*)

4.300 dreijährige Sämlinge ohne Ballen

1.600 Sträucher.

### Berücksichtigung

Auf Grund der Planungsabsicht, mit Hilfe dieses Bebauungsplans die bisherige Industriegebietsfläche unter Beibehaltung der inhaltlichen Rahmenbedingungen zu vergrößern, dient der bisherige Bebauungsplan als Basis für die inhaltliche Festsetzung des "neuen" Industriegebietes. Gleichzeitig erfolgt die Untersuchung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen der "neuen" Planung unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im gesamten Verfahren zu berücksichtigen.

### **Baumschutzsatzung**

Nach der Baumschutzsatzung<sup>12</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 Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

### Berücksichtigung

Einer Berücksichtigung der Baumschutzsatzung in der Umweltprüfung bedarf es nicht, da davon auszugehen ist, dass möglicherweise erforderliche Baumfällungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder ausgeglichen und ersetzt werden.

## **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**

Wie bereits unter II.1 dargelegt, wurde durch die Stadt die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung schutzgutbezogen differenziert vorgenommen, jeweils in Abhängigkeit der zu erwartenden Einwirkbereiche möglicher Auswirkungen. Dabei wurde den Empfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt, so dass der räumliche Untersuchungsumfang vordergründig auf das Plangebiet beschränkt wurde. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

Von wesentlicher Bedeutung bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ist dabei der planerische Grundsatz, dass der Bebauungsplan hauptsächlich der Erweiterung einer bereits verbindlich gesicherten Industriegebietsfläche dient, ohne wesentlich die Inhalte der bisherigen Planung zu verändern. Von besonderer Bedeutung im Rahmen der Umweltprüfung ist dabei die Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhheide III" einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II" überlagert, jedoch keine neuen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans in Anspruch nimmt.

---

<sup>12</sup> *Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 25. November 2010*

### Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

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

- > Grünordnerisches Fachgutachten (GOF)  
zum Bebauungsplan "Kuhheide III" vom 14. November 2017,  
aktualisierte Fassung: 13. März 2018, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten, Berlin
- > Ermittlung der Schallimmissionen infolge des Bebauungsplanes "Kuhheide III"  
vom 12. Dezember 2016, Müller-BBM GmbH, Berlin

### Artenschutzrechtliche Prüfung

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

- > Faunistische Untersuchungen im Bereich der Papierfabrik LEIPA Süd in Schwedt,  
Abschlussbericht August 2017, Dipl.-Biol. Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug

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

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

Die heutige potentiell 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 heutige potentiell natürliche Vegetation ein "Kiefern-Traubeneichenwald" entwickeln, der in Bereichen, in dem das Bodensubstrat etwas lehmiger ist, in einen "Traubeneichen - Hainbuchenwald" übergehen würde. Im Übergangsbereich zur Niederung von Oder und Welse würde sich ein Komplex aus "Feuchtem Stieleichen - Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen - Eschenwald, Feuchtem Stieleichen - Birkenwald und Stieleichen - Buchenwald" bilden. In der Niederung sind Aussagen zur heutigen potentiell natürlichen Vegetation nur sehr schwer zu treffen, vermutlich würden sich Auenwälder ansiedeln. Der Bestand zeigt die Arten in der Niederung, die eine nährstoffreiche und teilweise bewirtschaftete Fläche besiedeln.

### **Pflanzen/Biotoptypen**

Der Biotopbestand des Plangebietes ist durch das Industriegebiet und kleinteilige Siedlungsstrukturen stark anthropogen geprägt. An Welseufer und -deich entlang erstreckt sich auf ungenutzten Flächen ein von Gehölzaufwuchs dominierter Grünstreifen. Im Anschluss daran folgen großflächige Lagerplätze im Süden des LEIPA-Geländes. Im grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und der Landnutzungen innerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der südlich angrenzende Neuen Welse (Kanal), die außerhalb des Plangebietes liegt. Kartierung und Zahlencode entsprechen dabei der Biotopkartierung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg, 2007). Als charakteristische Biotoptypen im Plangebiet sind zu benennen:

- Kanal unbeschattet
- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Deckungsgrad < 10 %)
- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad 10-30 %)
- Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften.

- Ruderale Halbtrockenrasen mit Gehölzaufwuchs
- Ansaat auf Sekundärstandort mit einem hohen Anteil sukzessiv eingedrungener Arten weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- Aufschüttungen
- Laubgebüsche frischer Standorte
- Baumgruppen und alte Solitärbäume
- Industrie- und Gewerbefläche mit geringem Grünanteil
- Gleisanlage
- Lagerfläche.

## Tiere

Für die Avifauna<sup>13</sup> bedeutende Lebensraumtypen befinden sich hauptsächlich im Uferrandstreifen zur Neuen Welse. Diese Biotope werden durch die Festsetzung eines 20 m breiten Grünstreifens im Bebauungsplan erhalten. Die Beeinträchtigung dieser Lebensräume durch Störungen durch das Baugeschehen wird sich daher voraussichtlich auf die Bauphase beschränken. Die Brut- und Niststätten der hier lebenden Arten werden durch die Planung erhalten.

Im Rahmen des vorliegenden grünordnerischen Fachgutachtens wurden alle prüfungsrelevanten Arten ermittelt, die in der Plangebietsfläche betroffen sein könnten. Unter den prüfungsrelevanten Arten werden europarechtlich geschützte und sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Arten zusammengefasst. Für alle Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind neben den überbaubaren offenen Flächen der ehemaligen Absetzbecken die gehölzbestandenen Böschungflächen im Süden des Werksgeländes und entlang der Welse, die mit dem Bebauungsplan überbaut werden können.

Es wurden im Rahmen der Relevanzprüfung die europarechtlich geschützten Arten "herausgefiltert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/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.

---

<sup>13</sup> Avifauna: Gesamtheit aller in einer Region vorkommenden Vogelarten

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

- Alle Landsäugeter (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnende Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässern innerhalb des geplanten Baugebietes)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Fledermäuse, Reptilien, xylobionte Käfer und Vögel.

Da aktuelle Nachweise aus faunistischen Kartierungen für das Plangebiet nicht vorlagen wurde 2017 eine faunistische Kartierung durchgeführt.<sup>14</sup>

### **Fledermäuse**

Die in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind sämtlich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden zunächst alle Arten ausgeschlossen, deren Verbreitungsgebiet sich deutlich außerhalb des Plangebietes befindet. Frostsichere Winterquartiere in Höhlen oder Kellern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Berücksichtigt werden daher nur Baumfledermäuse. Für diese Fledermausarten sind im Untersuchungsbereich potenzielle Lebensraumstrukturen vorhanden. Dies umfasst insbesondere geeignete Sommerquartiere und Wochenstuben, die bspw. durch den z. T. alten Baumbestand mit teils brüchigen Stämmen (Spalten, Höhlen) und ruinöse Gebäude gebildet werden.

Vor Beginn geplanter Baumfällungen sind daher alle zur Fällung vorgesehen Bäume im Rahmen der ökologischen Baubegleitung hinsichtlich Vorkommen von möglichen Fledermausquartieren gutachterlich zu untersuchen.

### **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 sandige 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. Einzige artenschutzrechtlich relevante Anhang IV-Reptilienart, die im Plangebiet nachgewiesen ist, ist die Zauneidechse.

Zur Feststellung des Umfangs der hier vorkommenden Zauneidechsenpopulation sowie zur Einschätzung des Umfangs der für eine Umsiedlung erforderlichen Ersatzflächen wurden im Frühjahr/Sommer 2017 entsprechende faunistische Kartierungen beauftragt<sup>15</sup>. Zur Erfassung der Zauneidechsen wurden dabei Mitte Mai und Ende August vier Begehungen durchgeführt. Hierbei wurden im Untersuchungsgebiet Zauneidechsen praktisch in allen offenen und begehbaren Bereichen angetroffen. Insgesamt wurden 146 Tiere beobachtet. Die Siedlungsdichte wurde als sehr gut zu bewertet und es wurde von einer Zahl von rund 750 Tieren für den ge-

<sup>14</sup> *Dipl.-Biologin Simone Müller: Faunistische Untersuchungen im Bereich der Papierfabrik LEIPA Süd in Schwedt, August 2017*

<sup>15</sup> *ebd.*

samten südlichen Teil des Werksgeländes ausgegangen. Damit ist es erforderlich, vor Beginn von Baumaßnahmen die Umsiedlung der Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat vorzunehmen.

### **Käfer des Anhanges IV der FFH-Richtlinie**

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. Im Plangebiet befinden sich keine älteren Laubbäume (Eichen) mit Stammhöhlungen, die Mulmkörper enthalten können. Ein Vorkommen holzbewohnender Käferarten ist daher auszuschließen.

### **Ameisen**

Die Hügel bauenden Waldameisen gehören mit Ausnahme der Blutroten Raubameise nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Tierarten. Waldameisen und ihre Entwicklungsformen dürfen daher nicht der Natur entnommen oder getötet werden, jeder Eingriff in die Neststruktur ist untersagt.

Im Rahmen der faunistischen Kartierung im Frühjahr/Sommer 2017 konnten mehrere Waldameisennester im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lokalisiert werden. Eine flächendeckende Suche wurde nicht durchgeführt, da der zeitliche Aufwand wegen der hohen Vegetation erheblich gewesen wäre. Im Zuge der erforderlichen Umsiedlung der Zauneidechsen wird eine Mahd der geplanten Bauflächen unumgänglich sein. Nach der Mahd lassen sich die Nester besser lokalisieren, so dass eine Kartierung auf diesen Zeitpunkt verschoben wird.

### **Vögel**

Die faunistische Untersuchung<sup>16</sup> der Brutvögel erfolgte entsprechend den "Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands". Es fanden 6 Tag- und eine Nachtbegehung bei guten Witterungsbedingungen im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Juli statt.

Vorkommen planungsrelevanter Großvogelarten (Schwarzstorch, Kranich, Seeadler, andere Greifvögel) sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Im Plangebiet wurden insgesamt 44 Brutreviere von 28 Arten festgestellt. Eine vorkommende Art (Bluthänfling) ist in Brandenburg gefährdet. Sechs Arten stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburgs. Unmittelbar betroffen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Bereich der überbaubaren und als Industriegebiet festgesetzten Flächen 28 Brutreviere von 20 Arten. Zusätzlich wurden im Untersuchungsgebiet 17 Arten als Nahrungsgäste festgestellt.

### **Bewertung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Lebensraumstrukturen, denen zumindest eine lokale Bedeutung für einzelne Artengruppen zuzuordnen ist. Hervorzuheben sind hierbei Lebensräume für die Zauneidechse, für wald-/gehölbewohnende Vogelarten und Fledermäuse sowie für Waldameisen.

<sup>16</sup> *Dipl.-Biologin Simone Müller: Faunistische Untersuchungen im Bereich der Papierfabrik LEIPA Süd in Schwedt, August 201.*

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen lassen sich keine Hinweise auf eine besonders zu berücksichtigende Artenausstattung im überwiegenden Teil des Plangebietes sowohl hinsichtlich des Pflanzen- als auch des Tierbestandes ableiten. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen weisen insgesamt eine mittlere bis geringe ökologische Wertigkeit auf bzw. sind durch menschliche Nutzungen überformt. Ausnahme hiervon bildet der unmittelbare Uferbereich der Neuen Welse, der als Lebensraum auch für besonders geschützte Arten geeignet ist. Auf Grund der beabsichtigten Planung ("Grünstreifen" entlang der Neuen Welse) kann jedoch angenommen werden, dass dieser Lebensraum nicht gestört wird.

Ungeachtet dessen ist der naturschutzrechtliche Eingriff zu ermitteln, zu bewerten und auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Die Untersuchungsergebnisse machen deutlich, dass in Umsetzung der Planung eine Flächeninanspruchnahme eines gegenwärtig eher durch menschlichen Einfluss überformten und geprägten Bereiches erfolgt: Wesentliche Konflikte ergeben sich vordergründig aus der Inanspruchnahme von Grünflächen, die als Maßnahmeflächen M/1 bis M/4 des bestehenden Bebauungsplans "Kuhheide II" bereits festgesetzt sind. Dieser Konflikt ist als mittel bis hoch zu bewerten und betrifft gemäß der durchgeführten Eingriffsbewertung eine (Verlust-) Fläche von ca. 1,45 ha geplanter Vegetationsfläche.

Aufgrund der Habitatsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Betroffenheit von europäischen Vogelarten und ggf. europarechtlich geschützten Reptilien (Anhang IV FFH-Richtlinie) zu rechnen. Diese sind grundsätzlich als mobile Arten einzuschätzen, denen im Schwedter Stadtgebiet auf Flächen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausweichlebensräume geschaffen werden können. Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Rodungs- und Baumaßnahmen) können durch die Beschränkung notwendiger Baumfällungen sowie der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutperiode, d. h. nicht in der Zeit von 1. März bis zum 30. September, geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes gefunden werden. Für Arten mit wiederholter Nutzung der Fortpflanzungsstätten und Reptilien können Ausweichquartiere und Ersatzlebensräume angeboten werden. Sofern dies nicht möglich ist kann eine Ausnahme von den Zugriffsverboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt werden.

Zusammenfassend stellt sich die Situation zum Schutzgut Arten und Biotope wie folgt dar:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion	- mittel, auf Ruderalfluren mit Gehölzbestand am Welseufer - gering in intensiver genutzten Bereichen (ehemalige Lagerflächen) - eingeschränkte räumliche Vernetzung durch geringen Grünanteil in benachbarten Biotopen
Spezielle Lebensraumfunktion	bei den Ufergehölzen an der Neuen Welse gegeben, da Vorkommen geschützter Vogelarten potentiell vorhanden sind. Potentiell geeignete Lebensräume für Zauneidechse im Bereich strukturierter Gehölzränder und angrenzenden stark besonnten Bereichen (Lagerflächen)

### II.3.1.2 Schutzgut Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ (1962) befindet sich das Plangebiet im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Odertal in der Haupteinheit Sandterrassen des Unteren Odertales. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des heutigen Unteren Odertales. Dieser Randbereich wird von großen, längs der Oder liegenden Talsandterrassen gebildet, die hier im Mündungsbereich der Welse in die Oder in der glazialen und postglazialen Landschaftsentstehung in kleinere und größere Inseln geteilt wurden.

## Geologie und Boden

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 Schmelzwassern und Eis angelegt und nachfolgend durch die von Süden kommenden Wasser zu einem breiten, tief eingeschnittenen, von Terrassen begleiteten Urstromtal umgebildet. Ihrer Entstehung nach handelt es sich bei diesen Terrassen, um sogenannte Erosionsterrassen, die durch Zerstörung und Abtragung der vorhandenen glazialen Formationen (Grundmoränenflächen) entstanden sind, so dass man z.T. in geringerer Tiefe auf unzerstörten Geschiebemergel treffen kann.

Das Gelände ist nahezu eben; die Reliefenergie beträgt unter einem Grad Hangneigung. 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. 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 des LEIPA-Standortes überwiegend um Böden aus anthropogen abgelagerten Sedimenten, mit Lockersyrosem und Paraendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatsand über tiefem Urstromtalsand (Bodentyp-Nummer 95). Für den südwestlichen Rand des Plangebietes und die angrenzenden Weidenflächen zwischen dem LEIPA-Standort und der Straße „Kuhheide“ lassen sich als Leitbodenform "Sand-Rosterde" und als Hauptbodenarten "Anlehmiger Sand" und "Stark lehmiger Sand" ableiten.

## Sonstiges

Die aktuelle Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31. Dezember 2017) enthält innerhalb des Plangebietes keine offiziell festgestellten Boden- oder Baudenkmale. Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor. Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24. November 2016 befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

## Bewertung

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Diese Funktionsfähigkeit ist im Plangebiet auf Grund der Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung durch Aufschüttungen, Abgrabungen und die Versiegelung und Verdichtung ehemaliger Lagerflächen stark eingeschränkt. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften konnten nicht festgestellt werden. Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden oder Böden mit besonderen Funktionen als Lagerstättenresource sind nicht betroffen. Bodendenkmale und Altlasten im Boden sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Zusammenfassend stellt sich die Situation zum Schutzgut Boden wie folgt dar:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	- gutes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch hohen Sand- und geringen Lehmanteil; Funktionsfähigkeit auf Grund der kurzen Filterstrecke (Deckschicht) eingeschränkt - auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	- hohe Infiltration von Niederschlagswasser wg. des hohen Sandanteils im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) - auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/ Bodenschutzfunktion	- Erosionswiderstand gegenüber Wasser auf Grund des Reliefs gegeben, gegenüber Wind auf offenen oder nur wenig vegetationsbedeckten Flächen mittel bis hoch - auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	- Extremstandorte (trocken oder nass) mit hohem Lebensraumpotential - Lebensraumeignung durch gestörtes Bodenprofil (Verdichtung, Versiegelung) insgesamt gering - auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	- geringe natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis (außerdem Austrocknungsgefährdung, eingeschränkte Sorptionsfähigkeit) - auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	- nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	- nicht relevant

### II.3.1.3 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich grenzt die kanalisierte Welse (Nordgraben) an das Plangebiet und mündet direkt am Plangebiet über ein Staugewässer in die HoFrieWa. Im Anschluss an die kanalisierte Welse liegt, durch einen Hochwasserdamm getrennt, die Welseniederung, in der ehemals die Welse floss. In dem Niederungsgebiet befinden sich noch Altarme der Welse, die jedoch keinen direkten Zufluss vom Welsekanal besitzen.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Der Flurabstand liegt zwischen 2-5 m. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### Hochwasserrisiko/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt westlich der HoFrieWa, die als Kanal ausgebildet ist. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 9. Januar 2017 liegt das Plangebiet in einem als Risikogebiet (HQ<sub>Extrem</sub>) im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmten Gebietes der HoFrieWa. Innerhalb dieses Gebietes kann bei extremen Situationen mit Überschwemmungen gerechnet werden. Dieses "Extremereignis" betrifft Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, ein sogenanntes "200-jährliches Hochwasser". Seitens des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg wird in der Stellungnahme vom 5. Januar 2017 darüber hinaus ausgeführt: "Der Bebauungsplan überlagert sich darüber an der Südseite mit den bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Wel-

se überschwemmten Flächen (HQ<sub>100</sub>), insbesondere mit den als "Private Grünfläche" in der Anlage "Planzeichnung" gekennzeichneten Flächen. Hier wird voraussichtlich künftig ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden, so dass (erst) mit dessen Inkrafttreten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG, des § 101 BbgWG sowie ggf. andere diesbezügliche Rechtsvorschriften zu beachten wären."

Nachfolgende Grafiken mit Darstellung des Hochwasserrisikogebietes bei Extremhochwasser und von Überflutungsflächen "HQ<sub>100</sub>" sind der o. g. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt/Abteilung Wasserwirtschaft entnommen. Hierbei handelt es sich um Auszüge aus den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes Brandenburg.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Land Brandenburg, Hochwasserrisikomanagementplan Oder, Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, Stand: Dezember 2013, Datenzugriff im Rahmen des Planverfahrens: April 2018

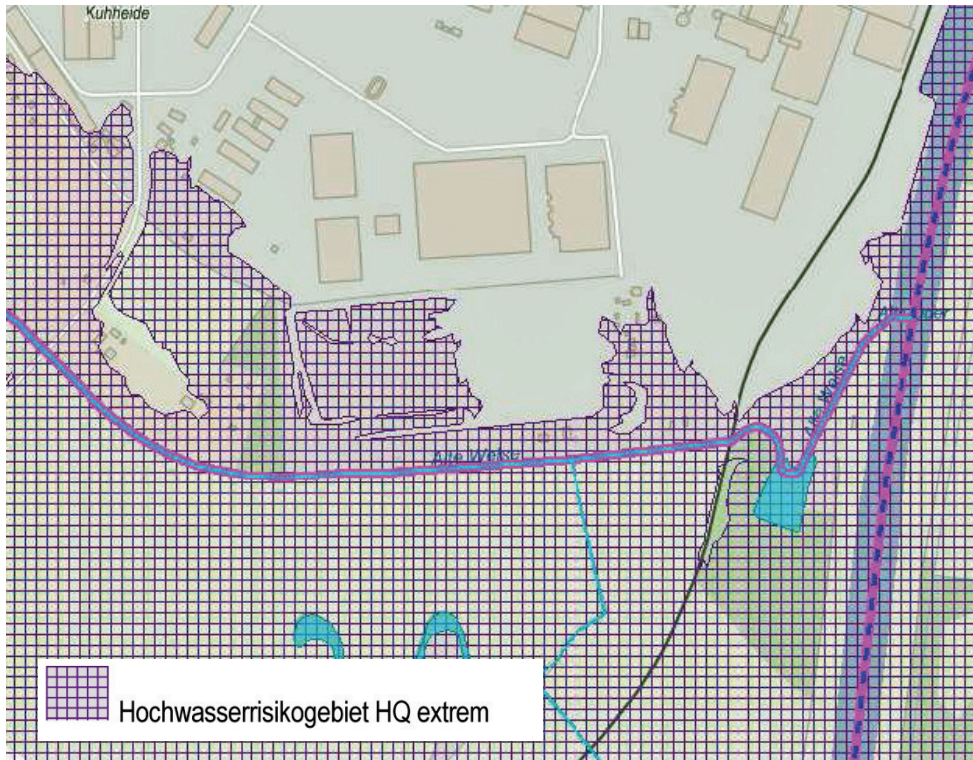


Abb.:  
Darstellung Hochwasserrisikogebiet "HQ<sub>Extrem</sub>" im Bereich des Plangebietes  
(Quelle: Stellungnahme LfU vom 9. Januar 2017)

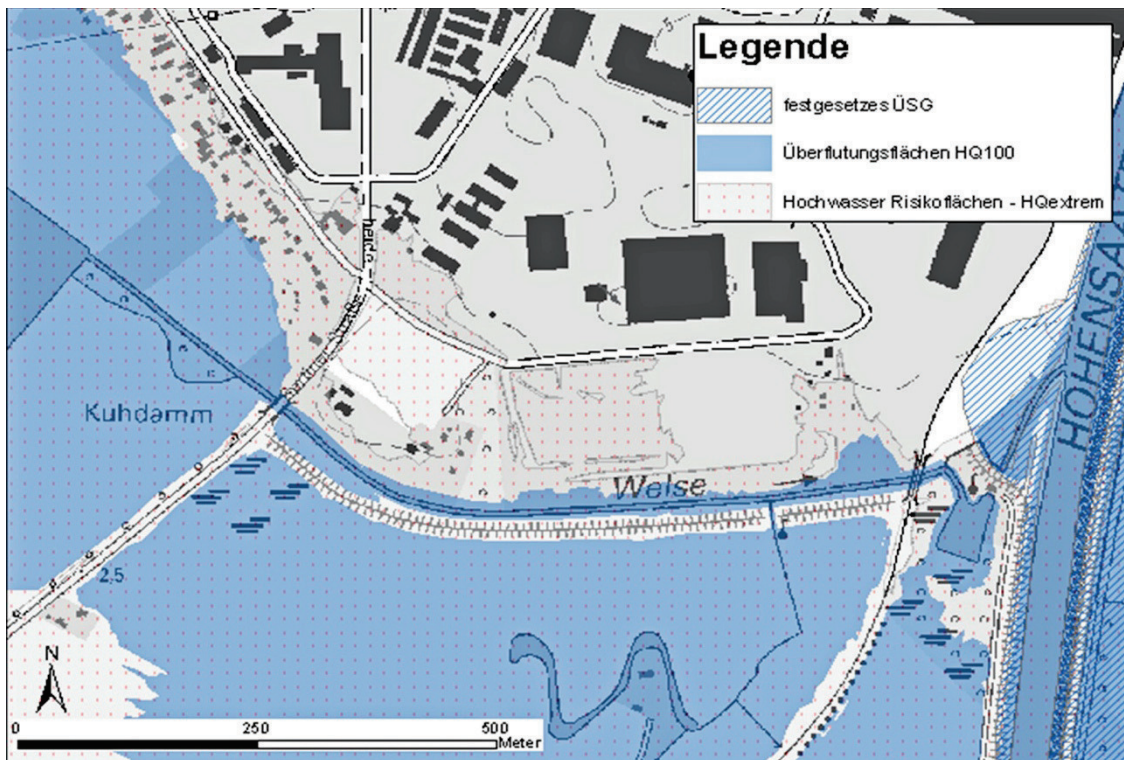


Abb.:  
Darstellung Hochwasserrisikogebiet "HQ Extrem"/Überflutungsflächen "HQ<sub>100</sub>" im Bereich des Plangebietes  
(Quelle: Stellungnahme LfU vom 9. Januar 2017)

## Bewertung

Der Obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet weitgehend ungeschützt und ungespannt, er kommuniziert mit dem Wasser der HoFrieWa. Die hohe Durchlässigkeit der Sande verhindert eine gute Pufferung der Schadstoffe. Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet relativ ungehindert.

Die Hinweise der Behörde zum Hochwasserrisiko werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB gilt weiterhin: "Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden."

Unter Berücksichtigung dieser bundesrechtlichen Rahmenbedingungen sowie auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Planzeichnung um einen entsprechenden Vermerk ergänzt.

Zusammenfassend stellt sich die Situation zum Schutzgut Wasser wie folgt dar:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	- gering, wegen des geringen Anteils bindiger Bildungen und des geringen Flurabstandes
Grundwasserneubildungsfunktion	- im Gebiet insgesamt gering, wegen des relativ geringen Jahresniederschlags (ca. 551 mm/a), des geringen Grundwasserflurabstandes (2-5 m) und der Versiegelung
Oberflächenwasserschutzfunktion	- durch Entnahme von Brauchwasser aus der Welse und industrielle Nutzung gefährdet
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	- Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt gering wegen der Relief- und Bodenverhältnisse - auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	- Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten

### II.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Erläuterungen zu Klima und Luft im Raum Schwedt/Oder basieren im Wesentlichen auf den Angaben des Deutschen Wetterdienstes. Detailliertere Aussagen, insbesondere zur lokal klimatischen Situation, werden mit Hilfe der Angaben der topographischen Karte (Geländebewegungen) getätigt.

#### Makroklima

Klima und Luft haben Einfluss auf alle Umweltgüter und sind unabdingbare Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze. Ihr Zustand entscheidet in erheblichem Maße über das Wohlbefinden des Menschen (z.B. Bioklima, Schadstoff- und Lärmfreiheit).

Mitteleuropa gehört zur gemäßigten Klimazone, welche durch ein insgesamt ausgeglichenes Klima (milde Winter, warme Sommer) gekennzeichnet ist. Das Land Brandenburg ist von einem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima geprägt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas im Klimagebiet des Randow-Bezirk (Landschaftsplanentwurf Stadt Schwedt 1997), der zum stärker kontinental beeinflussten Binnentiefenland gehört.

Das untere Odertal gehört zu den niederschlagsärmsten Gebieten in Deutschland mit einer deutlich kontinentalen Prägung. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Plangebiet etwa 8°C, die mittlere Monatstemperatur im Juli um 18°C und im Januar um -1°C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge bewegt sich zwischen 480 und 540 mm. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahr über 1.700 Stunden. Es ist mit über 90 Frosttagen und mehr als 40 Nebeltagen im Jahr zu rechnen. Der Wind weht meist aus westlichen Richtungen. Windstille herrscht an ca. 3% der Tage im Jahr (Landschaftsplanentwurf Stadt Schwedt 1997).

### Lokalklima

Neben den auf das Plangebiet allgemein zutreffenden makroklimatischen Daten gibt es lokalklimatische Besonderheiten. Das Plangebiet liegt im Niederungsbereich des Oderbruches. In Niederungsbereichen sind die Austauschverhältnisse der Luft generell an vielen Tagen des Jahres beeinträchtigt, so dass sich in diesen Räumen die Kaltluft sammelt. Allgemein werden diese Bereiche als Kaltluftammelgebiete bezeichnet. In Kaltluftammelgebieten sind die Austauschverhältnisse stark reduziert. Schadgasemissionen können so nicht ausreichend verdünnt werden und eine Erwärmung der unteren Luftschichten geht nur sehr langsam vonstatten. Besonders im Winterhalbjahr reicht die Sonneneinstrahlungszeit aufgrund der kurzen Tageslänge oft nicht aus, um Kaltluftammelgebiete völlig aufzulösen, so dass eine Immissionsbelastung eintreten kann. In Kaltluftammelgebieten ist dadurch die Frost- und Nebelhäufigkeit größer als in kaltluftfreien Gebieten.

### Lufthygiene

Im Rahmen der lufthygienischen Ermittlungen innerhalb des aktuellen BImSchG-Verfahrens der LEIPA wurde festgestellt, dass im Zeitraum von 2009 bis 2014 eine abnehmende bis stagnierende Tendenz der Belastungen von NO<sub>2</sub>, NO, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> ersichtlich war und der Immissionswert der TA Luft für alle Luftschadstoffe sicher eingehalten werden konnte.

### Bewertung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen Bestandteil des Betriebsgeländes der LEIPA. Von dem Betriebsstandort gehen ebenso wie von den umliegenden Betrieben und dem Lieferverkehr Schadstoffemissionen aus, die lokal zu Belastungen führen können. Die Anlagen der Papierfabrik unterliegen den Regelungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und werden vom Landesumweltamt Brandenburg überwacht. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend stellt sich die Situation wie folgt dar:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	- gering (kaum Reliefenergie zum lokalen Austausch von Luftmassen), da Kaltluftammelgebiet bei Inversionswetterlagen z. T. bioklimatisch belastend (Nasskälte)
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	- kaum zusammenhängende Großgehölzstrukturen, Immissionsschutz nur bedingt gegeben - insgesamt geringe Vegetationsbedeckung, Luftregeneration eingeschränkt

#### II.3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Wie auf der Geologischen Karte zu erkennen ist, befindet sich das Plangebiet auf einer höher gelegenen Talsandinsel, die von den Niederungsbereichen des Oderbruches und der Welse umgeben ist. Die auf der "Erhöhung" bisher errichteten Industrieanlagen bestimmen das Er-

scheinungsbild weit in den Landschaftsraum hinein. Besonders markant sind die Anlagen der bestehenden Papierfabriken, dabei insbesondere die Papiermaschinen und Schornsteine. Von dem auf der Talsandinsel ehemals vorhandenen Wald sind im Plangebiet nur noch Rudimente in Form von größeren und kleineren Baumgruppen aus Kiefern und Eichen vorhanden.

Die nördlich an das Plangebiet grenzenden Industrieanlagen der Papierfabrik sind für das Ortsbild prägend. Der ursprüngliche Naturraum ist hier vollständig überformt und nicht mehr erkennbar. Den südlichen Teil des Plangebietes bilden ehemalige Absetzbecken, die als Lagerflächen genutzt wurden. Die Flächen, die das Industriegebiet "Kuhheide" insgesamt umgeben, lassen sich in zwei Bereiche unterscheiden:

- der Raum der Niederung von Welse und Oder und
- die Bereiche weiterer baulicher Nutzungen westlich der Straße Kuhheide.

Der Niederungsbereich im Süden wird begrenzt durch die kanalisierte "Neue Welse", deren Verlauf durch den Damm bestimmt wird. Zwischen Welse und Industriegebiet besteht ein etwa 20 m breiter Vegetationsstreifen aus Gehölzen und Bäumen, der die Niederung vom Industriegebiet teilweise räumlich - visuell abgrenzt. Weiter südlich schließt sich der Niederungsbereich mit den Welse-Altarmen an. Hier bestehen noch naturnahe Niederungsbereiche, die mit ihren vernässten Schilfbeständen und dem Rest der Welse-Altarme auf das ursprüngliche Landschaftsbild dieses Raumes hinweisen. Die weiter östlich des Plangebietes verlaufende HoFrie-Wa bildet schon die zweite Schutzzone des sich an den Kanal anschließenden Nationalparks "Unteres Odertal". Die kaum vorhandene Ufervegetation des Kanals zu beiden Seiten führt zu einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung des Nationalparks durch die vorhandenen Industrieanlagen. Die Anlagen der Papierfabrik sind fast vollständig einsehbar.

### Erholungsvorsorge

Das Plangebiet erstreckt sich ausschließlich über Privatgrundstücke und steht für eine öffentliche Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

### Bewertung

Durch das Industriegebiet ist das Landschaftsbild am Rand des Plangebietes durch anthropogene Nutzungen überformt. Die Eigenart der Flächen ist aufgrund der künstlich - technischen Strukturen der Nutzung als Lagerfläche als gering einzustufen. Die visuelle Präsenz von Industrieanlagen und anthropogenen Nutzungen ist dabei ebenso wertmindernd, wie das Fehlen einer erholungsrelevanten Infrastruktur.

Zusammenfassend stellt sich die Situation zum Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge wie folgt dar:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/naturbezogene Erholungsfunktion	- im südwestlichen Randbereich des Plangebietes durch Sichtbeziehungen innerhalb der Welseniederung und durch vorhandene Erholungsnutzung (Kleingärten) vorhanden. Für naturgebundene Erholung nicht geeignet. - Visuelle Dominanz der Papierfabrik
Dokumentations- und Informationsfunktion	- nicht relevant

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

Nach der Änderung des Geltungsbereiches der Planung im Jahr 2016 ist dieser begrenzt auf einen Teilbereich des bestehenden Betriebsgrundstückes der LEIPA und ein Grundstück, welches gegenwärtig brach liegt. Insofern bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine Wohnnutzungen, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Den Grundsätzen des BImSchG Rechnung tragend (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen vor deren Entstehung) ist es im Rahmen der Schutzgutbetrachtung jedoch 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:

#### Lärmimmissionen<sup>18</sup>

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Geltungsbereich der Planung und in dessen Umgebung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung im Jahr 2008 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>19</sup>

Auf Grund der Geltungsbereichsänderung der Planung im Jahr 2016 war es erforderlich, die planbedingten Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes schutzbedürftiger Nutzungen erneut zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde im Sinne einer Aktualisierung und Anpassung an die veränderte Situation des Geltungsbereiches eine weitere schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>20</sup> Im Rahmen derer wurden die maßgeblichen Immissionsorte in Abstimmung mit dem zuständigen Landesumweltamt bestimmt, so dass eine Beurteilung der Planung im Sinne des Lärmschutzes möglich ist. Sämtliche Immissionsorte liegen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Im Hinblick auf eine umfassende Betrachtung der Lärmthematik wurden ergänzend und zusätzlich Immissionsorte in die Untersuchung einbezogen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhheide II" liegen oder Gegenstand der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbegebiet Kuhheide II" waren. Auf Grund des bestehenden Industriestandortes "Kuhheide" weisen die schutzbedürftigen Wohnnutzungen der maßgeblichen Immissionsorte eine Vorbelastung durch Lärm auf, die im Wesentlichen aus dem Verkehrslärm der Straße Kuhheide und den gewerblichen Geräuschemissionen resultiert, verursacht durch die bereits bestehenden industriellen Nutzungen. Grundsätzlich kann jedoch auf Grund regelmäßig durch die LEIPA durchzuführender Lärmmessungen innerhalb und außerhalb des Betriebsgeländes davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung angrenzender Wohnnutzungen durch den betriebsbedingten Lärm der LEIPA unterhalb der gesetzlichen Richtwerte liegt.

#### Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr<sup>21</sup>

##### Situation im Plangebiet

Da es sich beim Plangebiet um eine Fläche handelt, die einerseits bereits Bestandteil des Betriebsgrundstückes der LEIPA ist und andererseits Teile eines brachliegenden Grundstückes beinhaltet, wird im Plangebiet kein Straßenverkehrslärm erzeugt, der sich in der Umgebung des Plangebiets bemerkbar macht.

<sup>18</sup> *Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen 2016*

<sup>19</sup> *"Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen für industrielle Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans 'Kuhheide III' in Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 01.02.2008*

<sup>20</sup> *"Ermittlung der Schallimmissionen infolge des Bebauungsplanes 'Kuhheide III'", Müller-BBM GmbH, Berlin, 26. Oktober 2016*

<sup>21</sup> *ebd.*

### Situation außerhalb des Plangebietes

Ein Teilbereich des Plangebietes grenzt an die Straße Kuhheide an. Insofern kann von einer möglichen Vorbelastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm ausgegangen werden. Dieser ist jedoch unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet vernachlässigbar.

Das mittlerweile bestehende Durchfahrtsverbot für Lkw  $\geq 7,5t$  für den Straßenabschnitt der Straße Kuhheide südlich der Hauptzufahrt auf das LEIPA-Betriebsgelände wirkt sich positiv auf die Verkehrslärmbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches "Kuhheide III" aus.

### **Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm**

#### Gewerbenutzungen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebiets "Kuhheide III" befinden sich eine Vielzahl von gewerblichen Anlagen, die auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des Plangebiets einwirken. Sie stellen damit eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm dar. Die Geräuschimmissionen dieser Anlagen sind entweder durch Einzelgenehmigungen oder durch Geräuschemissionskontingente in rechtskräftigen Bebauungsplänen begrenzt. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2016 in Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt Brandenburg verzichtet.

#### Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes

Bestehende gewerbliche Anlagen innerhalb des Plangebietes existieren nicht, so dass immissionsschutzrelevante Bestandsermittlungen nicht erforderlich sind.

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

Den bereits vorliegenden aktuellen Untersuchungen im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen und BImSchG-Genehmigungen auf dem LEIPA-Gelände ist zu entnehmen, dass die Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Schadstoffimmissionen/Luftschadstoffen über den Luftpfad mit Ausnahme der Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen, die selbst Emissionsquellen sind, aufgrund der bestehenden Vorbelastung als mittel eingestuft wird. Insgesamt ist jedoch zu beachten, dass die Stadt insgesamt von Geruchsmissionen betroffen ist, die von verschiedenen Anlagen in unterschiedlicher Intensität hervorgerufen werden. Die relative Geruchshäufigkeit erreicht in einzelnen Siedlungsgebieten Größenordnungen, die deutlich oberhalb der zulässigen Immissionswerte (IW) liegen.

### **Generell**

Die Berücksichtigung von Emittenten außerhalb des Plangebietes in ihrer Wirkung auf das Plangebiet ist zu relativieren, da der überwiegende Teil des Plangebietes als Industriegebiet festgesetzt werden soll und damit als Gebiet, in dem ohnehin die höchsten Emissionen zulässig sind.

### **Bewertung**

Infolge der seit Jahrzehnten stattfindenden Nutzung des LEIPA-Geländes durch die Papierindustrie bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) sowie durch Schadstoff- und Geruchsmissionen.

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG 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.

#### Umgebung des Plangebietes

Auf Grund aktueller betrieblicher Entwicklungen der LEIPA wird parallel zum Bebauungsplanverfahren "Kuhheide III" das Verfahren für den Bebauungsplan "Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord" durchgeführt. Gegenstand des Planverfahrens ist die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriegebiet UPM Kymmene" und die damit verbundenen Anpassung der Planinhalte an die aktuellen Entwicklungsabsichten der LEIPA. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse der Fachgutachten zum Bebauungsplan "Kuhheide III" sind derzeit keine umweltrelevanten Wechselwirkungen zwischen beiden Planungen absehbar.

#### **Bewertung**

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**

#### **Grundsatz**

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt, so dass einzelne Schutzgutaspekte auf Grund ermittelter fehlender Relevanz im Rahmen des Planverfahrens nicht weiter untersucht werden. Dabei werden die im Rahmen der separaten Fachgutachten zum Bebauungsplan ermittelten Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Die kurzzeitig während späterer Bauphasen in der Umsetzung der Planinhalte auftretenden Umweltauswirkungen sind regelmäßig Gegenstand entsprechender BImSchG-Verfahren und der entsprechenden Genehmigungen und bedürfen in der Umweltprüfung zum Planverfahren keiner vertiefenden Betrachtung.

### Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan "Kuhheide III" bereitet eine Umsetzung von Bauvorhaben vor, 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). Grundlage der Eingriffsbewertung ist der Zustand, der nach bestehendem Planungsrecht zulässig ist, also der B-Plan "Kuhheide II" mit seinen Festsetzungen. Die Eingriffsfläche ist im Bestands- und Konfliktplan des Grünordnerischen Fachgutachtens "Kuhheide III" dargestellt. Zum Abschluss der Planung ist folgende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu prognostizieren:

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

##### **Pflanzen/Biototypen**

Bei Durchführung der Planung können ca. 1,446 ha Vegetationsflächen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kuhheide II" als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, überbaut werden. Die bisherigen Maßnahmenflächen M/1 und M/3 (Teilfläche) können keine Kompensationsfunktionen mehr übernehmen und sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II" als jüngere Gehölzpflanzungen zu bewerten, obwohl die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bislang nicht realisiert wurden. Im Verlauf der Jahre hat sich allerdings durch natürliche Sukzession auf einem Teil der Flächen Gehölzaufwuchs ausgebreitet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist daher insgesamt von einem jüngeren flächigen Gehölzbestand dieser Flächen auszugehen.

##### **Bewertung**

Die geplante Industriegebietsfestsetzung führt zu Verlusten von flächigen Gehölzbeständen und Gebüsch mit Wiederherstellungszeiten zwischen 5 und 25 Jahren. Ihr Verlust ist mit erhöhtem Kompensationsumfang ausgleichbar. Ein vollständiger Ersatz kann durch die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung im Verhältnis 2:1 auf einer Fläche von 2,892 ha auf anderen geeigneten Flächen im Stadtgebiet geschaffen werden, wobei das mögliche Entwicklungsalter des Gehölzbestandes bei der Auswahl der Pflanzgrößen und -qualitäten berücksichtigt werden muss.

Die wertvolleren Gehölzbiotope an der Welse werden in einem 20 m breiten Grünstreifen erhalten. Durch das Offenhalten des Grünzuges entstehen keine zusätzlichen Zerschneidungseffekte. Weitere Auswirkungen auf Arten, die gemäß der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der EU (FFH-RL; RL 92/43 EWG) oder der Vogelschutzrichtlinie (79/409/ EWG) geschützt sind, können dadurch vermieden werden.

##### **Tiere**

Durch die Erweiterung des Industriegebietes in südlicher Richtung kommt es zu einer direkten Flächeninanspruchnahme bisher von einer Bebauung ausgeschlossener Flächen (Festsetzungen bisheriger Bebauungsplan).

Durch den planbedingten Verlust von Brutrevieren und Nahrungsquellen im Plangebiet vorkommender Vogelarten und den Verlust der Habitate von sonstigen im Gebiet vorkommenden Tieren wird sich der Zustand der Fläche als Lebensraum für die Tiere grundsätzlich verschlechtern.

Die im Frühjahr/Sommer 2017 durchgeführte faunistische Kartierung hat jedoch gezeigt, dass besonders störsensitive Brutvogelarten innerhalb des Planungsraumes nicht vorkommen. Wesentliche Vogel Lebensräume, wie die Gehölzbestände im Süden des Plangebietes werden mit der Planung erhalten. Hier lebende Vogelarten können auf vergleichbar strukturierte Flächen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen oder die im Rahmen der Planung neu geschaffenen gehölzgeprägten Lebensräume besiedeln. Die Gefahr des Erlöschens lokaler Populationen besteht nicht.

Bezüglich der Zauneidechse und der Waldameisen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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
- Verletzung und Tötung i.S.v. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG.

### **Bewertung**

In Umsetzung der Planung ist von einer Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen und Waldameisen auszugehen. Daher ist vor Beginn von Rodungen und Beräumungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Tiere zuvor umgesiedelt werden.

#### **II.3.2.2 Schutzgut Boden**

Bei Durchführung der Planung können im Industriegebiet 80 % der Fläche überbaut werden. Die Bodenfunktionen gehen vollständig verloren. Auf den nicht überbaubaren Flächen des Industriegebietes werden Bodenentwicklung und Bodenfunktionen durch die Umgestaltung der Flächen (Bodenumlagerung, Auffüllung) beeinträchtigt.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der gemäß bisherigem Bebauungsplan zulässigen Überbauung von ca. 1,505 ha (Fläche Industriegebiet und Verkehrsfläche) und der mit Umsetzung dieses Bebauungsplans "Kuhheide III" zulässige Überbauung von 2,756 ha Industriegebietsfläche beträgt der Zuwachs an überbaubarer Industriegebietsfläche in Umsetzung der Planung ca. 1,251 ha. Bei vollständiger Umsetzung der Planinhalte im Industriegebiet kommt es auf dieser Fläche zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie der Versickerungsfunktion. Die betroffenen Böden haben keine besonderen Standorteigenschaften; es gilt daher ein Kompensationsfaktor von 1:1. Zur vollständigen Eingriffskompensation ist eine Fläche von 1,251 ha zu entsiegeln.

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

Bei Durchführung der Planung ist eine gegenüber dem aktuellen Zustand der Fläche zusätzliche Überbauung von bislang ungebauten Flächen planungsrechtlich möglich. Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes nicht geschützt.

## Hochwasserrisiko/Überschwemmungsgebiete

Wie innerhalb der Bestandsaufnahme dargelegt liegen Teile des Plangebietes in einem als Risikogebiet ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) bestimmten Gebietes der HoFrieWa und innerhalb eines bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Welse überschwemmten Gebietes ( $HQ_{100}$ ). Bei Umsetzung der Planung ist auf diese besondere Situation Rücksicht zu nehmen und künftige Bauvorhaben müssen dieses Risiko berücksichtigen. Dies hat grundsätzlich durch eine Bauweise zu erfolgen, die dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasst ist und soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In der Praxis können diese Anforderungen beispielsweise dadurch erfüllt werden, dass bei Baumaßnahmen künstliche Geländeerhöhungen mit dem Ziel errichtet werden, die baulichen Anlagen vor Überschwemmungssituationen zu schützen.

### Bewertung

Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet ein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, kann aber durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermindert werden.

Die zusätzliche Bodenversiegelung führt nicht zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, wenn innerhalb des Plangebietes das Niederschlagswasser der bebauten und versiegelten Flächen über ein naturnah gestaltetes Becken im Bereich der angrenzenden Grünfläche versickert wird. Gemäß der Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt soll anfallendes Oberflächenwasser möglichst zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kommt nur eine Flächenversickerung oder eine Versickerung über eine flache Mulde bzw. Becken in Betracht. Die der oberirdischen Versickerungsanlage zufließenden Regenabflüsse erfahren durch die Passage eines 30 cm mächtigen Oberbodens eine Behandlung. Durch physikalische, chemische und ggf. auch biologische Vorgänge werden die Schmutzstoffe aus dem durchströmenden Regenwasser zurückgehalten und gespeichert oder abgebaut. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Grünfläche mit Zweckbestimmung "Versickerungsanlage" festgesetzt.

### II.3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische Funktion des Plangebietes wird bei Durchführung der Planung kleinräumig beeinträchtigt, da klimatisch wirksame Vegetationsflächen mit Ausgleichsfunktionen für das Stadtklima überbaut werden.

### Bewertung

Der Verlust von Offenlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete kann aufgrund der untergeordneten Flächengrößen und der fehlenden Beziehung zu siedlungsklimatisch belasteten Räumen vernachlässigt werden. Klimatisch belastete und verdichtete Stadtbereiche sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Zu Emissionen durch Betriebsabläufe im Industriegebiet sind auf Grund des Charakters des Bebauungsplans (Angebotsplanung/keine Vorhabenbezogenheit) keine spezifischen Angaben möglich. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffemissionen wurde konkret im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren der im Industriegebiet geplanten Anlagen und Nutzungen thematisiert. Unter Berücksichtigung der erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (siehe Kapitel II.2.2.2) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auf der Ebene der Genehmigungsplanung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes vermieden werden kann.

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

Bei Durchführung der Planung wird durch die räumliche Erweiterung des Industriegebietes der Grünstreifen entlang der Welse von bisher festgesetzten rund 50m auf 20m Breite verkleinert, der ursprünglich geplante Sichtschutz durch die auf den Maßnahmeflächen geplanten Gehölzpflanzungen wird dadurch in seiner Wirksamkeit reduziert.

#### Bewertung

Der im bisher festgesetzten Grünstreifen geplante Sichtschutz durch die auf den Maßnahmeflächen geplanten Gehölzpflanzungen wird in seiner Wirksamkeit verringert. Die zusätzlich mögliche Bebauung reduziert festgesetzte Grünflächen, die gemäß bisheriger Planung zur Minderung visueller Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beitragen sollten. Ein Ausgleich hierfür kann innerhalb des Plangebietes durch eine Reduzierung der maximal zulässigen Höhe der Bebauung im Industriegebiet geschaffen werden.

### II.3.2.6 Fazit/Eingriffsbewertung Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zusammenfassend stellt sich die Eingriffssituation in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie folgt dar:

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Flächenverlust und Versiegelung durch Bebauung im Industriegebiet	Zunahme der bebauten, und versiegelten Fläche um 1,251 ha. Eingriff ausgleichbar
Wasser	Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen und Versiegelung	Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser in naturnahem Sickerbecken. Eingriff vermeidbar
Klima/ Luft-hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind	Verlust klimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsbestände	Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktion. Eingriff im Plangebiet nicht ausgleichbar
	Lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	Mögliche zusätzliche lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und betriebsbedingte Emissionen	Bau und Betrieb der Anlagen nach dem Stand der Technik  Eingriff vermeidbar
Biotop- und Artenschutz	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen auf gering bis mittelwertigen Biotopen Überbauung von festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (flächige Gehölzbestände).	Verlust von Lebensraum durch Überbauung von festgesetzten Kompensationsflächen. Kompensationserfordernis für festgesetzte flächige Gehölzpflanzungen von 1,446 ha Fläche. Kompensationsfaktor 2:1 = 2,892 ha Eingriff ausgleichbar

Land- schafts- bild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Bebauung von festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (flächige Gehölzbestände).	Begrenzung der maximalen Bebauungshöhe zur Verminderung der Fernwirkungen Eingriff vermeidbar
Erholung	Nutzungsmöglichkeiten		Keine für Erholungsnutzung relevante Infrastruktur vorhanden. Kein Eingriff

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

#### Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr<sup>22</sup>

##### Auswirkungen der Planung auf die Umgebung

Bei Durchführung der Planung hat die Industriegebietserweiterung zur Folge, dass die Errichtung der geplanten neuen Papierlagerhalle auf dem Betriebsgrundstück der LEIPA möglich wird. Dadurch ist eine geringe Zunahme des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen, vor allem auf der Straße Kuhheide zu erwarten. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV lässt eine Erhöhung um 114 Fahrzeuge in 24 Stunden erwarten. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung des Plangebiets wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2016 der Straßenverkehrslärm (hier wurde eine geringe Zunahme durch die geplante Industriegebietserweiterung angesetzt) exemplarisch für den am stärksten betroffenen Immissionsort berechnet. Im Ergebnis dieser Berechnungen ist festzustellen, dass sich die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr am Tag um bis zu 0,4 dB(A) (auf einen Wert kleiner als 64 dB(A)) erhöhen wird und in der Nachtzeit keine Zunahme der Geräuschbelastung zu erwarten ist.

##### **Bewertung**

Gemäß Fachgutachten ist eine derart geringe Pegelzunahme, die sich darüber hinaus allein auf den Tagzeitraum beschränkt, nicht wahrnehmbar. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A)) wird weder tags noch nachts, auch nach der zu erwartenden Verkehrszunahme, überschritten, so dass eine derart geringe Pegelerhöhung auch nicht abwägungserheblich ist.

##### Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Planung

Bei Durchführung der Planung führt die Industriegebietsfestsetzung des Bebauungsplans dazu, dass die Industriegebietsnutzung der LEIPA in südliche Richtung erweitert werden kann. Sonstige Baugebietsfestsetzungen erfolgen nicht.

##### **Bewertung**

Auch ohne gesonderten Nachweis der Geräuschbelastung im Plangebiet ist sichergestellt, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen im Plangebiet entstehen werden.

#### Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm

##### Betriebe außerhalb des Plangebietes

Bei Durchführung der Planung vergrößert sich die bisher festgesetzte Industriegebietsfläche und die bisher festgesetzte Grünfläche verringert sich.

<sup>22</sup> Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen 2016

## Bewertung

Neue Schutzbedürftigkeiten gegenüber der bisherigen Planung ("Kuhheide II") sowie den umliegenden Bebauungsplänen bzw. Einzelgenehmigungen sind damit nicht entstanden, so dass auch keine neuen Betroffenheiten in Bezug auf die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs entstanden sind. Teile der geplanten Industriegebietsflächen rücken zwar näher an umliegende Gewerbeflächen heran, jedoch ist die Schutzbedürftigkeit der neuen Industrieflächen erheblich geringer im Vergleich zu den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Einflussbereich der Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine neuen Betroffenheiten im Plangebiet entstehen, die weitergehende Einschränkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebiets zur Folge hätten.

### Betriebe innerhalb des Plangebietes

Bei Durchführung der Planung können auf den Industriegebietsflächen neue zusätzliche industrielle Nutzungen entstehen. Zum Schutz der Anwohner außerhalb des Plangebiets sind die zulässigen Geräuschbelastungen beim jeweiligen Anwohner dauerhaft zu begrenzen. Zu diesem Zweck wird von einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691<sup>23</sup> Gebrauch gemacht.

## Fazit Lärmimmissionen

Auf Grund geltender gesetzlicher Regelungen insbesondere auf Bundesebene, unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte (Geräuschkontingentierung für die Industriegebietsfläche) sowie der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kuhheide IV" geplanten Errichtung einer Lärmschutzanlage zum Schutz der Bewohner der "Waldbadsiedlung" (deren Dimensionierung bereits einen potentiellen Zuwachs des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Kuhheide III" berücksichtigt) ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung davon auszugehen, dass im Plangebiet oder in dessen Umgebung solche Gewerbelärmbelastungen auftreten werden, die weder schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen noch den Mensch und seine Gesundheit gefährden.

## Luftverunreinigende Stoffe und Gerüche/Schadstoff- und Geruchsmissionen

Ob und in wie weit es bei Durchführung der Planung dazu kommen wird, dass sich sowohl die Luftschadstoffsituation als auch 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 industriellen Nutzung kann insofern eine Prognose über die Auswirkungen der Planung bezüglich der Schadstoff- und Geruchsmissionen nicht abgegeben werden.

## Bewertung

Unabhängig von der fehlenden Vorhabenkonkretheit dieses Bebauungsplans sind bei einer Betrachtung planbedingter Schadstoff- und Geruchsmissionen die Gesamtsituation im Stadtgebiet von Schwedt/Oder zu berücksichtigen sowie die Inhalte bereits vorliegender Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt sowohl im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als auch im Rahmen des zeitversetzt laufenden Bebauungsplanverfahrens "Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord". Daraus wird ersichtlich, dass es durch künftige Vorhaben im Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu einer Erhöhung der Geruchshäufigkeiten kommen darf. Zusatzbelastungen im Plangebiet können dabei zulässig werden, wenn diese durch Verringerung der Geruchsemissionen von bestehenden Anlagen im Industriegebiet

<sup>23</sup> DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, Beuth-Verlag

Kuhheide II ausgeglichen werden. Bei Einhaltung dieser Grundsatzbedingungen können Vorhaben im Planänderungsgebiet auch dann genehmigungsfähig werden, wenn die Gesamtgeruchsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten die nach GIRL zulässigen Immissionsrichtwerte überschreitet.

In der Stellungnahme vom 9. Januar 2017 führt das Landesamt für Umwelt dazu aus:

"Grundlage der Beurteilung erheblich belästigender Geruchsimmissionen im Genehmigungsverfahren ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2008). In den Fällen nach Pkt. 3.3 soll auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte die Genehmigung nicht versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage in ihrer Gesamtheit zu erwartende Immissionsbeitrag den Wert von 0,02 nicht überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist zwar davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant vergrößert aber dennoch eine weitere Erhöhung der bereits zu hohen Immissionshäufigkeit gegeben ist. Dies kann an maßgeblichen Immissionsorten zu einer Erhöhung der Belastung führen. Eine Erhöhung der Geruchshäufigkeiten ist nicht zu warten, wenn der Immissionsbeitrag hinzukommenden Anlagenteile den Wert 0,004 auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, nicht überschreitet. Durch Anwendung der DIN 1333- Rundungsregel bedeutet der Immissionsbeitrag von 0,004 = 0,4 % eine maßgebliche Erhöhung um 0."

Zur Sicherung dieser Rahmenbedingungen und zur Vermeidung und Minderung planbedingter Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft des Industriegebietes wird eine zweckentsprechende Textfestsetzung getroffen, die helfen soll, diesen Vermeidungs- und Minderungsanspruch zu sichern.

#### "Praxisbezug" aktuelle BImSchG-Genehmigung der LEIPA 2017

Das im Zuge der Errichtung oder Änderung von Industrieanlagen der seitens des Landesamtes für Umwelt geforderte Ausgleich von Zusatzbelastungen durch Verringerungen der Geruchsemissionen bestehender Anlagen möglich ist, wird am Beispiel der aktuellen BImSchG-Genehmigung für die Änderung der Papierfabrik deutlich. Im Rahmen des Fachgutachtens zur Luftreinhaltung wird dargelegt, dass durch Maßnahmen der LEIPA auf dem gesamten Betriebsgrundstück eine Geruchsemissionsminderung von ~ 20 % erzielt werden kann, was zu einer deutlichen Reduzierung der Geruchsimmissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand führen wird. In Folge dieser Maßnahmen wird als ein Ergebnis des Fachgutachtens festgestellt, dass die Geruchsminderung an den westlich gelegenen Wohnbebauungen, die durch die Verbesserungen im Rahmen der Kapazitätserhöhung der LEIPA erreicht wird, dazu führt, dass eine Verringerung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit um ca. 0,07 bzw. 7 % der Jahresstunden zu erwarten ist.

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

Da im Plangebiet keine Bodendenkmäler, Bau- und Kulturdenkmale und besondere Sachgüter gemäß § 2 BbgDSchG bekannt sind bedarf es an dieser Stelle keiner prognostischen Darlegungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

### **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 in den schutzgutbezogenen Einschätzungen dargelegt. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen ist nicht absehbar.

### **II.3.2.10 Schutzgebiete**

#### **Relevante Wirkfaktoren**

Durch den Bebauungsplan werden keine Schutzgebietsflächen in Anspruch genommen. Die relevanten Wirkfaktoren eines Industriegebietes sind gemäß der vorliegenden Natura-2000 Vorprüfung zur immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung der Papierfabrik mit potenziellen Einwirkungen auf das FFH- und SPA-Gebiet "Unteres Odertal" verbunden. Hierbei handelt es sich um:

- Luftschadstoffimmissionen,
- Stickstoffeinträge über den Luftpfad,
- Geräuschemissionen und
- Schad- und Nährstoffeinträge in die Oder über die Abwassereinleitung.

Diese prinzipiellen Wirkfaktoren werden auch bei zukünftigen Bebauungen im festgesetzten und geplanten Industriegebiet auftreten.

#### **Kumulativ zu berücksichtigende Pläne und Projekte**

Gemäß der FFH-RL i. V. m. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind im Rahmen einer FFH-Prüfung neben den planbedingten Auswirkungen auf ein FFH-Gebiet auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten zu prüfen, soweit diese gleichartige Wirkfaktoren aufweisen und gemeinsam mit dem zu prüfenden Projekt auf ein FFH-Gebiet einwirken und dieses kumulativ erheblich nachteilig beeinträchtigen könnten. Unter Berücksichtigung der bestehenden industriellen Nutzung, des geltenden Planungsrechtes und den Wirkfaktoren der innerhalb des Plangebietes beantragten Vorhaben ergibt sich keine Notwendigkeit zur Betrachtung von kumulativ einwirkenden Plänen oder Projekten.

#### **Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch die Planung**

Die im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführten prognostischen Betrachtungen ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch die konkreten Vorhaben beeinträchtigt werden. Dieses Ergebnis lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Umsetzung der Planung nicht von vornherein geeignet sein muss, die Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu beeinträchtigen.

Vielmehr wird bei der Betrachtung der Schutzgebiete im Zusammenwirken mit der Planung deutlich, dass künftige Vorhaben so umgesetzt werden müssen und können, dass die Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.

(Weitere Detailinformationen hierzu siehe GOF<sup>24</sup>)

---

<sup>24</sup> Grünordnerisches Fachgutachten (GOF) zum Bebauungsplan "Kuhheide III" vom 14. November 2017, aktualisierte Fassung: 13. März 2018, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten, Berlin

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Plangebietsfläche im derzeitigen Zustand, jedoch im Einwirkungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II" bestehen bleiben. In Folge dessen besteht die Möglichkeit, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber der derzeitigen Situation verbessert. Ursache dafür wäre die Umsetzung der mit dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die letztendlich u. a. zu einer Aufforstung einzelner Teile des Plangebietes und zur Bepflanzung der sonstigen Teile des Plangebietes führen würden.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser Situation der Nichtdurchführung der Planung (Prognosenullfall) ist auf Grund der seitens der LEIPA gegenüber der Stadt bekannt gemachten Investitionsabsichten 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 Abschluss der Planung davon auszugehen, dass hierbei das Naturschutzrecht und das Immissionsschutzrecht zu beachten sind.

Insofern sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu entwickeln. 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.

Basis der Betrachtungen sind die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten. Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben. (Vielfach existieren jedoch Überschneidungen und komplexe Zusammenhänge in der Wirkung einzelner geplanter Maßnahmen auf die jeweiligen Schutzgüter. Zur Vermeidung unnötiger Dopplungen innerhalb des Umweltberichtes erfolgt im jeweiligen Fall ein Querverweis auf das jeweilige Schutzgut, bei dessen Betrachtung die geplante Maßnahme erstmals benannt wurde.)

#### **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.

Auf Grund dessen, dass die Industriegebietserweiterungsfläche so dimensioniert wurde, dass die technischen und technologischen Rahmenbedingungen der LEIPA im Hinblick auf die geplante Errichtung der Lagerhalle eingehalten werden können, sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung planbezogener Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt. Folgende Maßnahmen können dennoch geplant werden:

### ***Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt***

- V<sub>1</sub>** Mit der Festsetzung eines 20 m breiten südlichen Randbereiches als Grünfläche können der vollständige Verlust bisher planungsrechtlich gesicherter Grünflächenanteile im Zuge der Neuplanung vermieden und die neuen planbezogenen Auswirkungen verringert werden. Gleichzeitig wird der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verringert. Der Grünstreifen schirmt die Niederungsbereiche von den Industrieanlagen sowohl visuell als auch in ihrer Windschutzwirkung ab. Seine Erhaltung und Entwicklung ist besonders wichtig, da er die einzig mögliche naturnahe Abgrenzung zwischen Industriegebiet und dem angrenzenden Freiraum darstellt.
- V<sub>2</sub>** Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Zweck der Rekultivierung und Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- V<sub>3</sub>** Festsetzung zur Stellplatzbegrünung

### ***Schutzgut Boden***

Die geplanten Maßnahmen V<sub>1</sub> bis V<sub>3</sub> dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Boden. Auf diesen Flächen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen langfristig gesichert.

### ***Schutzgut Wasser***

Die geplanten Maßnahmen V<sub>1</sub> bis V<sub>3</sub> dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

- V<sub>4</sub>** Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen [...] Niederschlagswasser zu versickern". Zu diesem Zweck wird im südöstlichen Teil des Plangebietes, innerhalb der privaten Grünfläche, eine Fläche festgesetzt werden, innerhalb derer die Errichtung einer Versickerungsanlage zulässig ist. Mit Umsetzung der Planung ist diese Versickerungsanlage als Verringerungsmaßnahme der nachteiligen Auswirkungen der Planung zu bewerten.

### ***Schutzgut Klima/Luft***

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung erheblich nachteiliger planbezogener Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erforderlich. Grundsätzlich kann jedoch zum Ansatz gebracht werden, dass sämtliche geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geeignet sind, positive Wirkungen auf das Schutzgut zu verursachen.

### ***Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge***

Aus der Bewertung des Landschaftsbildes im Plangebiet geht hervor, dass der Erhalt des Baumbestandes entlang der Neuen Welse sowie die ursprünglich geplante Maßnahmenfläche M4 für eine raumwirksame Eingrünung und Abschirmung des Industriegebietes nach Süden wesentliche Ziele der grünordnerischen Entwicklung des Plangebietes sind. Insofern dienen die

geplanten Maßnahmen  $V_1$  und  $V_2$  auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Landschaft.

**V<sub>5</sub>** Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird besonders unter Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes gegenüber nicht industriellen Nutzungen im Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung im Industriegebiet festgesetzt.

**V<sub>6</sub>** Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird besonders unter Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes im Bebauungsplan ein Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dieses Höchstmaß orientiert sich an der Höhe der geplanten Anlagen.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insgesamt sind solche Maßnahmen zu wählen, die unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung am besten Rechnung tragen, wobei sowohl eine quantitative wie qualitative Kompensation erfolgen soll. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen:

#### ***Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt***

- Verlust von jüngeren Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von 1,446 ha

#### ***Schutzgut Boden***

- Vollständiger Verlust der Bodenfunktion auf 1,251 ha bebauten Flächen

#### **Kompensationsbedarf**

#### ***Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt***

- Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 2:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von ~ 2,892 ha.

#### ***Schutzgut Boden***

- Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von ~ 1,251 ha.

#### **Kompensationsbedarf**

Bei Durchführung der Planung ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut Boden: Entsiegelung von **1,251 ha** (Kompensationsfaktor 1:1)  
Schutzgut Tiere und Pflanzen: Anlage flächiger Gehölzpflanzungen auf **2,892 ha**  
(Kompensationsfaktor 2:1)

## Kompensationsziele

- Ausgleich für die Überbauung von Boden
- Verbesserung der Boden- und Wasserfunktionen an anderer Stelle
- Schaffung der Voraussetzung für die Anlage von Vegetationsbeständen mit Biotop-, Klima- und Landschaftsbildfunktionen
- Ersatz für den Verlust von jüngerer Gehölzpflanzungen und Schaffung neuer Lebensstätten für die im Plangebiet betroffenen Brutvogelarten
- Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der Boden-, Wasser und Biotopfunktionen

## Maßnahmen

Ein vollständiger Ausgleich für die Versiegelung/Überbauung des Bodens ist grundsätzlich durch Entsiegelungsmaßnahmen möglich. Diese müssen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen werden, da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Diese Situation trifft auch auf die Umsetzung der erforderlichen flächigen Gehölzpflanzungen zu. Auch hier sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen vorhanden.

Aus diesen Gründen werden innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schwedt/Oder insgesamt vier stadteigene Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können. Insgesamt verfügen diese Flächen über

- ein Entsiegelungspotential von ~ 1,35 ha und
- ein Aufforstungspotential von ~ 2,91 ha.

Da die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden müssen erfolgt deren Sicherung durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und der LEIPA abgeschlossen wurde.

Details zu den einzelnen Kompensationsflächen sind der Anlage 2 zu entnehmen, die dieser Begründung beigelegt ist.

## Schutzgut Wasser

Die o. g. geplanten und vertraglich gesicherten Kompensationsmaßnahmen dienen auch dem Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

## Zusammenfassung

Zusammenfassend stellen sich die gesicherten Kompensationsmaßnahmen wie folgt dar:

<b>Zusammenstellung der verfügbaren Kompensationsflächen</b>			
	Entsiegelungspotential	Flächige Gehölzpflanzung	Sicherung von Offenland
Fläche A 1	0,26 ha	0,26 ha	-
Fläche A 2	0,59 ha	-	-
Fläche A 3	0,50 ha	0,90 ha	-
Fläche A 4	-	0,31 ha	1,44 ha
<b>Summe</b>	<b>1,35 ha</b>	<b>1,47 ha</b>	<b>1,44 ha</b>

Im Ergebnis der Umsetzung ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut	Konflikt	Maßnahmen
Boden	Versiegelung durch Industriegebiet (1,251 ha)	Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Straßen, Wegen und Funktionsflächen mit insgesamt <b>1,35 ha</b> zwischen der Bahnstrecke und der Passower Chaussee in Schwedt/Oder Flächen A 1, A 2 und A 3 <b>Der Eingriff ist ausgeglichen.</b> <b>Die Bilanz ist mit + 0,099 ha positiv.</b>
Biotop- und Artenschutz / Landschaftsbild	Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Verlust von jüngeren Gehölzpflanzungen (1,446 ha)	Neuanlage von waldartigen Gehölzpflanzungen zwischen der Bahnstrecke und der Passower Chaussee und am Langen Grund (Stadtgebiet Schwedt/Oder) im Umfang von <b>1,47 ha</b> auf den Flächen A 1, A 3 und A 4 <b>Es verbleibt ein Defizit von - 1,422 ha.</b>  Dieses wird durch Sicherung einer extensiven Pflege des nicht mit Baumhecken bepflanzten Teils der Fläche A 4 (1,44 ha) als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten und Reptilien ausgeglichen. Dazu ist diese Fläche dauerhaft offen zu halten und die natürliche Gehölzsukzession zu verhindern. <b>Der Eingriff ist damit ausgeglichen.</b>

Mit den geplanten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan "Kuhheide III" geplanten Eingriffe in die Schutzgüter, Boden, Wasser sowie Biotop- und Artenschutz vollständig kompensiert werden.

Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger planbezogener Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erforderlich.

### II.3.4.2 Immissionsschutzrecht Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

#### Vorbemerkungen

Unter Berücksichtigung der unter Kapitel II.1 vorgenommenen inhaltlichen Abgrenzung der Umweltprüfung mit der Feststellung, dass sowohl Lichtimmissionen als auch Erschütterungen im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht weiter untersuchungsrelevant sind, beschränken sich die nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen auf Lärmimmissionen sowie auf Schadstoff- und Geruchsmissionen. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung beziehen sich dabei auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

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

##### Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr

Gemäß den unter Kapitel II.3.2.7 erfolgten Darlegungen zu den Ergebnissen der schalltechnischen Prognoseberechnungen sind bei Umsetzung der Planung keine wahrnehmbaren Lärmpegelzunahmen durch den Straßenverkehr zu erwarten. Insofern bedarf es bezüglich des zu erwartenden künftigen Straßenverkehrslärms keiner zusätzlichen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen.

Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund der Lage der Hauptzufahrt zum LEIPA Werk Schwedt Süd insbesondere der Schutz der bestehenden Wohnnutzungen der Siedlung "Am Waldbad" zu beurteilen ist, da der wesentliche Ziel- und Quellverkehr des LEIPA Werkes Schwedt Süd über die nördliche Hauptzufahrt erfolgt. Dieser Schutz vor Verkehrslärm-

geräuschen wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Kuhheide IV" (in Kraft getreten im Jahr 2009) thematisiert. Im Ergebnis der seinerzeit im Rahmen des Planverfahrens erfolgten schalltechnischen Untersuchungen wurde es erforderlich, östlich der Straße "Kuhheide" die Errichtung einer Schallschutzanlage festzusetzen. Da bereits zum damaligen Zeitpunkt das Planverfahren "Kuhheide III" lief und davon ausgegangen wurde, dass prognostisch in Umsetzung des Plans "Kuhheide III" Zuwächse beim Verkehrsaufkommen zu erwarten sind, sollte die in Folge der Auswirkungen des Bebauungsplans "Kuhheide IV" zu errichtende Schallschutzanlage so dimensioniert werden, dass die Umsetzung des Plans "Kuhheide III" prognostisch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner der Siedlung "Am Waldbad" verursacht. Diese Maßnahme wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Kuhheide IV" berücksichtigt.

Insofern kann diese Lärmschutzanlage auch als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme gegenüber den Planauswirkungen dieses Bebauungsplans benannt werden (V<sub>7</sub>).

Da sich diese Maßnahme auf Flächen bezieht, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, erfolgte deren Sicherung durch Aufnahme dieser Maßnahme in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kuhheide IV", der zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Vorhabenträger abzuschließen war und in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung dieser Maßnahme verpflichtete. Die Lärmschutzwand wurde errichtet und führt zu den beabsichtigten Effekten.

#### Lärmimmissionen/Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm

##### **V<sub>8</sub>** Geräuschkontingentierung

Zur Vermeidung und Verminderung schädlicher Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes soll die Geräuschbelastung durch eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 begrenzt 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. Zu schützende Nutzungen, die sich innerhalb einer Kontingentierungsfläche befinden, sind daher im Rahmen einer Einzelfallprüfung im Zuge eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Sicherung der Kontingentierung durch Festsetzung entsprechender Teilflächen mit jeweils zugeordneten Geräuschkontingenten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen 2016 konnte nachgewiesen werden, dass die vorgesehenen Kontingentierungen mit dem Planziel verträglich sind, Industriegebietsflächen im Plangebiet festzusetzen. Die immissionswirksame Schalleistung der zukünftigen Industrieflächen ist durch die Einhaltung von höchst zulässigen Geräuschbelastungen bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen begrenzt. Diese Beschränkung wird dauerhaft durch die Geräuschkontingentierung gesichert. Die auf Grund der räumlichen Nähe von industriellen und schutzbedürftigen Nutzungen absehbaren Lärmkonflikte werden insofern durch die Kontingentierung der zulässigen Geräuschbelastung gelöst.

#### Lärmschutzanlage (Bebauungsplan "Kuhheide II")

Im o. g. Bebauungsplan ist eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhheide III" erfasst wird. Im Zuge der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchungen und der planerischen Überarbeitung der bisherigen Inhalte des Bebauungsplanentwurfs ist geprüft worden, ob die Lärmschutzanlage unter Berücksichtigung der geplanten Geräuschkontingentierung weiterhin erforderlich ist. Im Er-

gebnis der Untersuchungen konnte die Erforderlichkeit einer Lärmschutzanlage nicht mehr nachgewiesen werden und es wurde fachgutachterlich empfohlen, eine Fläche für eine Lärmschutzanlage im Rahmen des Plans "Kuhheide III" nicht mehr festzusetzen.

Dieser Empfehlung ist die Stadt Schwedt/Oder gefolgt.

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

Unter Berücksichtigung der fehlenden Vorhabenkonkretheit der Planung sind quantitative Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich möglicher Luftverunreinigungen auf Grund der Planung nicht zu beschreiben. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der hohen Vor- und Gesamtbelastungen im gesamten Stadtgebiet künftige Industrieanlagen nur noch errichtet werden können/dürfen, wenn die Vorbelastungen nicht weiter erhöht werden. "Emissionsminderungsmaßnahmen" sind dazu bei jedem konkreten Vorhaben zu planen und umzusetzen so dass davon auszugehen ist, dass auch im Zuge der Umsetzung dieser Planung erforderliche Emissionsminderungen auf der Ebene der konkreten Anlagengenehmigung festgelegt werden.

Dem Grundsatz folgend, bestehende Vorbelastungen planbedingt nicht weiter zu erhöhen bzw. unter Berücksichtigung der Stellungnahmen des zuständigen Landesamtes für Umwelt im Rahmen des Planverfahrens, wonach Zusatzbelastungen im Plangebiet zulässig werden können, wenn diese durch Verringerung der Geruchsemissionen von Anlagen im bestehenden "Industriegebiet ausgeglichen werden, wird zur Vermeidung und Verminderung planbedingter Geruchsimmissionen in der Nachbarschaft des Industriegebietes eine zweckentsprechende Textfestsetzung getroffen, die helfen soll, diesen Vermeidungs- und Verminderungsanspruch zu sichern.

Dass dieser Planungsansatz praktisch umsetzbar ist wurde im Kapitel II.3.2.7 unter Bezugnahme auf die BImSchG-Genehmigung der LEIPA erläutert.

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

Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsgeschichte und des Ziels, eine Industriegebietserweiterungsfläche zu sichern, die letztendlich der Errichtung einer Altpapierlagerhalle dienen soll, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

Die Standortfrage ist im Rahmen der durch die LEIPA durchgeführten Standortuntersuchungen des eigenen Betriebsgeländes unter Berücksichtigung technologischer Rahmenbedingungen und der bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt darstellbaren wirtschaftlichen Eigenentwicklung geklärt worden. Wirtschaftlich und technologisch tragfähige Alternativstandorte konnten nicht ermittelt werden.

Inhaltlich nimmt der Plan auf die bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II" Bezug. Die festgesetzten Planinhalte stellen unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung den Mindestumfang an Festsetzungen dar, um die Industriegebietenentwicklung 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**

Die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind im Wesentlichen im Zusammenhang mit der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung der Planauswirkungen aufgetreten und darauf zurückzuführen, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung formell um eine Angebotsplanung handelt. Um realitätsnahe Untersuchungsergebnisse zu erhalten, wurde das beabsichtigte Bauvorhaben der LEIPA (Errichtung einer Altpapierlagerhalle) als Beurteilungs- und Untersuchungsbasis herangezogen. Vorteilhaft für die Umweltprüfung wirkte sich dabei das fast parallel laufende immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren aus. Hierdurch konnte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf konkret ermittelte und verwertbare Untersuchungsergebnisse zurückgegriffen werden. Sofern dieses Bauvorhaben nicht umgesetzt werden sollte, ist bei einer andersartigen Umsetzung der Planung zu prüfen, in wie weit die bisher verwendeten Daten und Berechnungsergebnisse weiterhin aufrechterhalten werden können. Ggf. sind neue Ermittlungen erforderlich.

Schwierigkeiten ergaben sich darüber hinaus bei der Ermittlung und Zusammenstellung untersuchungsrelevanter Basisdaten früherer schalltechnischer Untersuchungen insbesondere im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kuhheide II". Hier mussten im Rahmen der aktuellen Untersuchungen sachgerechte Annahmen getroffen und Abstimmungen mit der zuständigen Landesbehörde durchgeführt werden.

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

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung nach § 4c BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziel der Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die sich daraus ergebende Möglichkeit, 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 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 (umweltrelevante) Vorhaben im Industriegebiet grundsätzlich genehmigungsbedürftig nach dem BImSchG sein werden. Diese BImSchG-Genehmigungen enthalten regelmäßig Nebenbestimmungen in denen vielfältige Mess- und Überwachungsverfahren festgelegt werden, die sowohl während der Errichtung der Anlagen als auch bei deren Betrieb insbesondere den erforderlichen Umweltschutz sichern sollen. Insofern kann seitens der Stadt auf ein städtisches Monitoringkonzept verzichtet werden.

## II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine südliche Ausdehnung (Erweiterung) einer bereits bestehenden Industriegebietsfläche geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha und überlagert eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II". Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Betriebsgrundstückes der LEIPA und gegenwärtig im Wesentlichen un bebaut, brachliegend oder wird zu Lagerzwecken genutzt. Die beabsichtigte südliche Erweiterung des Industriegebietes ist erforderlich, weil unter technologischen und betriebswirtschaftlichen Randbedingungen die gegenwärtige festgesetzte Industriegebietsfläche innerhalb des Betriebsgrundstückes der LEIPA nicht ausreichend dimensioniert ist, um die geplante Errichtung einer zusätzlichen Altpapierlagerhalle sichern zu können. Standortalternativen innerhalb des bisherigen Industriegebietes bestehen nicht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Kuhheide II" werden die geplanten Industriegebietserweiterungsflächen im Süden als nicht überbaubare Grundstücksfläche und private Grünfläche sowie im Westen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ("Südliche Zufahrt") festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen die geplanten baulichen Maßnahmen der LEIPA nicht zu, was letztendlich das Bebauungsplanverfahren erforderlich machte.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Die schalltechnischen Untersuchungen hatten 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 die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus war es erforderlich, die allgemein in der Stadt Schwedt/Oder bestehende Konfliktsituation bezüglich auftretender Geruchsmissionen im Rahmen der Umweltprüfung zu thematisieren. Dies erfolgte im Wesentlichen unter Zuhilfenahme der Untersuchungsergebnisse des überwiegend zeitgleich laufenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens der LEIPA sowie auf der Grundlage intensiver Abstimmungen mit dem Landesumweltamt.

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

#### Bestehendes Baurecht

Von wesentlicher inhaltlicher Relevanz bei der Bewertung der planbedingten Eingriffe sind die Zusammenhänge zwischen geltendem Bundesnaturschutzrecht und Bundesbaurecht. Basis der Ermittlung planbedingter Eingriffe ist dabei die aktuelle städtebaurechtliche Situation im Plangebiet zum Zeitpunkt dieses Planverfahrens, welche geprägt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II".

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme, der prognostischen Abschätzungen und des geltenden Bebauungsplans ist zum Abschluss der Planung davon auszugehen, dass planbedingte Auswirkungen auf das Naturschutzrecht und das Immissionsschutzrecht zu erwarten sind.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Der planbedingte Verlust jüngerer Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von ~ 1,45 ha.
- Der vollständige Verlust und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von ~ 1,25 ha.
- Das "Heranrücken" der Industriegebietsfläche und somit auch des möglichen Industrielärms an bestehende Wohnnutzungen.

Diese voraussichtlich erheblichen Auswirkungen betreffen sowohl das Plangebiet selbst als auch im Fall der Immissionen Teilbereiche außerhalb des Plangebietes.

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu erbringen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

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

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

- Festsetzung eines 20 m breiten südlichen Randbereiches als Grünfläche
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Zweck der Rekultivierung und Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Industriegebiet
- Festsetzung einer privaten Grünfläche innerhalb derer die Errichtung einer Versickerungsanlage zulässig ist
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Stellplatzbegrünung
- Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt
- Festsetzung von Geräuschkontingentierungen

#### Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Planfestsetzungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen auf stadteigenen Flächen, die innerhalb des Stadtgebietes von Schwedt/Oder zur Verfügung gestellt werden können

Die Umsetzung der außerhalb des Geltungsbereiches der Planung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und der LEIPA gesichert.

Nach Abschluss der Maßnahmen können sowohl der Eingriff in das Schutzgut Boden als auch der Eingriff in die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz/Landschaftsbild als ausgeglichen bewertet werden.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsgeschichte und des Ziels, eine Industriegebietserweiterungsfläche zu sichern, die letztendlich der Errichtung einer Altpapierlagerhalle dienen soll, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

#### **Fazit**

Zum Abschluss der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und

eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

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

##### **Ziele der Planung**

Den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend sollen mit dem Bebauungsplan folgende allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung verfolgt werden:

1. Südliche Erweiterung der Industriegebietsfläche des LEIPA Werkes Schwedt Süd und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Altpapierlagerhalle.
2. Verbindliche Sicherung westlicher Industriegebietsflächen als Ersatz für die nicht mehr erforderliche festgesetzte Verkehrsfläche "Südliche Zufahrt".
3. Bauleitplanerische Aktualisierung einzelner Grünflächenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kuhheide II" im westlichen Teilbereich des Plangebietes.

##### **Wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan soll

- der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Industriegebiet festgesetzt werden,
- entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine, in ihrer räumlichen Ausdehnung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplans "Kuhheide II" teilweise reduzierte Grünfläche festgesetzt werden,
- das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden,
- Geräuschkontingente zur Begrenzung der Lärmbelastungen auf den "neuen" Industriegebietsflächen festgesetzt werden, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen, und
- Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Die Erforderlichkeit zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen wird unter Kapitel III.3 begründet.

##### **Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung bestehen in der verbindlichen Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung zusätzlicher Industriegebietserweiterungsflächen des LEIPA Werkes Schwedt Süd.

#### **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)."

Diese Bedingung trifft im vorliegenden Fall der Planung zu. Aus der u. a. unter Kapitel I.1 und I.4 dargelegten Zielstellung der Planung lässt sich der dringende Grund ableiten, der diesen Bebauungsplan erfordert. Auf Grund dessen, dass der Bebauungsplan der weiteren planungsrechtlichen Sicherung des Industriestandortes "Kuhheide" mit seiner gesamtstädtischen Bedeutung dient, kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (im Sinne des Baugesetzbu-

ches) nicht entgegenstehen wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind erfüllt.

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

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

##### **Industriegebiet**

Den grundsätzlichen Planungswillen der Stadt umsetzend wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Industriegebiet festgesetzt. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die räumliche Erweiterung der industriellen Nutzung durch die LEIPA geschaffen werden. Dabei erstreckt sich die geplante Industriegebietserweiterungsfläche auf brachliegende Flächen oder Lagerflächen der LEIPA selbst, die im Bebauungsplan "Kuhheide II" einer industriellen Nutzung entzogen waren.

Den bereits unter Kapitel I.1 erläuterten städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt folgend soll das im Bebauungsplan "Kuhheide II" festgesetzte Industriegebiet in westlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Dabei erfolgt die Erweiterung unter Berücksichtigung betriebsinterner Investitions- und Erweiterungsabsichten der LEIPA, die an dieser Stelle des Werksgeländes durch die geplante Errichtung einer Altpapierlagerhalle bestimmt werden, sowie unter Berücksichtigung des sich daraus ergebenden Flächenbedarfs auf Grund der technologischen und baulichen Anforderungen für den Betrieb der Industrieanlage. Dazu ist es erforderlich, die bisher im Süden des Geltungsbereiches festgesetzte Grünfläche zu reduzieren. Gleichzeitig wird die bisher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Südliche Zufahrt" festgesetzte Fläche als Industriegebietsfläche festgesetzt.

##### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl dient der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete. Im Sinne einer gewollten inhaltlichen Kontinuität der Planfestsetzungen des "neuen" Bebauungsplans im Verhältnis zum Bebauungsplan "Kuhheide II" wird für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese stellt die Obergrenze der nach § 16 BauNVO zulässigen Werte für Industriegebiete dar.

##### **Höhe baulicher Anlagen im Industriegebiet**

Die Festsetzung zur Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer insgesamt qualifizierten Bestimmung des Maßes der künftigen Nutzung innerhalb des Industriegebietes. Die Festsetzung der Obergrenze von 20,0 m orientiert sich dabei konkret an der Höhe der geplanten Altpapierhalle, deren Errichtung planungsrechtlich gesichert werden soll.

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

Die Festsetzung der Lage der Baugrenzen und die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Industriegebietes zielen darauf ab, innerhalb der neuen Industriegebietsteile einen möglichst großen Entwicklungsspielraum für die Anordnung künftiger baulicher Anlagen zu bieten und die Beschränkungen der Überbaubarkeit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Diese Beschränkung erfolgt durch Festsetzung einer generellen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 5,0 m Breite im Sinne eines "Bebauungsabstandes" gegenüber der südlichen privaten Grünfläche. Im Bereich der östlich das Plangebiete begrenzenden Gleisanlagen erfolgt die Anpassung des Verlaufs der Baugrenze an die Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II". Außerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Verlauf der Baugrenze entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplans fort.

## **Private Grünflächen**

Auf Grund der seitens der LEIPA angestrebten Industriegebietserweiterung ist die Ausdehnung der Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes grundsätzlich das Ergebnis der Konsensbildung zwischen Bauländerweiterung einerseits und Naturschutz und Landschaftspflege andererseits. Allerdings bedingt die angestrebte Industriegebietserweiterung eine Reduzierung der bisher festgesetzten Grünflächen.

Ausgehend vom vorhandenen Vegetationsbestand kann mit dieser Festsetzung (ergänzt durch eine entsprechende Textfestsetzung) im Süden unter Einbeziehung des Gehölzbestandes ein mind. 20 m breiter, Ufer begleitender Gehölzstreifen mit Pflanzen der heutigen potentiell natürlichen Vegetation gesichert und entwickelt werden. Der Grünstreifen schirmt die Niederungsbereiche von den Industrieanlagen sowohl visuell als auch im Sinne des Windschutzes ab. Seine Erhaltung und Entwicklung ist besonders wichtig, da er die einzig mögliche naturnahe Abgrenzung zwischen Industriegebiet und Niederungsbereich darstellt.

Im Bereich der östlich das Plangebiet begrenzenden Gleisanlagen setzt sich der Verlauf der privaten Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II" fort.

### Besonderer Nutzungszweck "Versickerungsanlage"

Innerhalb der im westlichen Teil des Betriebsgrundstückes zur Festsetzung vorgesehenen privaten Grünfläche soll die Errichtung einer betriebsbedingt erforderlichen Versickerungsanlage zulässig sein. In der Planzeichnung erfolgt die erforderliche Flächenumgrenzung, die durch eine zweckentsprechende Textfestsetzung ergänzt wird.

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

Die planerischen Grundgedanken des Plans "Kuhheide II" fortführend sollen die Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die auf den "Eingriffsgrundstücken" oder zumindest innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans realisierbar sind, auch innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden. Für flächenbezogene Maßnahmen ist es dabei von grundsätzlicher Bedeutung, diese Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden sollen, verbindlich zu sichern. Im Bebauungsplan erfolgt diese Flächensicherung dadurch, dass die festgesetzte private Grünfläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Dies ist möglich, da diese als Grünflächen zur Festsetzung vorgesehene Fläche sowohl quantitativ als auch qualitativ entwickelbar ist und gleichzeitig geeignet ist, entsprechende Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen.

Die Bepflanzung der "Maßnahmenfläche" soll mit Arten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) erfolgen. An diesem Standort ist dies ein Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlen-Eschenwald, Feuchtem Stieleichen-Birkenwald.

Eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan "Kuhheide III" vorbereiteten Eingriffe kann dabei nicht erfolgen, da die hier vorgesehene Pflanzung bereits als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe des Bebauungsplans "Kuhheide II" dient.

Für die Pflanzenauswahl wird eine Pflanzliste empfohlen (siehe auch Anlage 1 zur Begründung).

## Immissionsschutz/Geräuschkontingentierung<sup>25</sup>

Im Ergebnis der Umweltprüfung der Planung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu erwartender planbedingter Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm erforderlich (siehe hierzu Kapitel II.3.4.2). Diese Maßnahmen werden durch Festsetzungen gesichert, die der Kontingentierung der Geräusche dienen, die auf den jeweiligen Flächen (Teilflächen des Industriegebietes) auftreten dürfen. Da diese Geräuschkontingente (Emissionskontingente) flächenbezogen wirken und demzufolge flächenbezogen festgesetzt werden müssen, erfolgt in der Planzeichnung zum Bebauungsplan die Gliederung des Industriegebietes in exakt die Teilflächen, die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und mit einem entsprechenden Emissionskontingent versehen wurden (plangrafische Festsetzung).

Die Schallemissionskontingente wurden vorrangig für die Gebietsgrenzen sowie Flurstückgrenzen als Bezugsflächen entwickelt. Teilweise liegen die Flurstückgrenzen jedoch so verwinkelt, dass zusätzliche Hilfslinien erforderlich sind, die Kontingentflächen voneinander trennen, jedoch keiner Flurstückgrenze folgen. Das entsprechende Flurstück weist dann zwei unterschiedliche Kontingente auf, was der Ermittlung der zulässigen Geräuschbelastungen beim Anwohner aber nicht entgegensteht. Zusätzlich werden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  mit Zusatzkontingenten  $L_{EK,ZUS}$  für einzelne Richtungssektoren festgelegt, da ansonsten unnötig hohe Einschränkungen der Emissionskontingentierung erfolgen würden. Das heißt, dass für Immissionsorte in dem jeweiligen Richtungssektor (B bis D) die Emissionskontingente um Zusatzkontingente erhöht werden. Für den Richtungssektor A gilt kein Zusatzkontingent.

Für die Industriegebietsteile, die bereits im Bebauungsplan "Kuhheide II" festgesetzt sind, werden die bisher festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf (quasi nachrichtlich) übernommen.

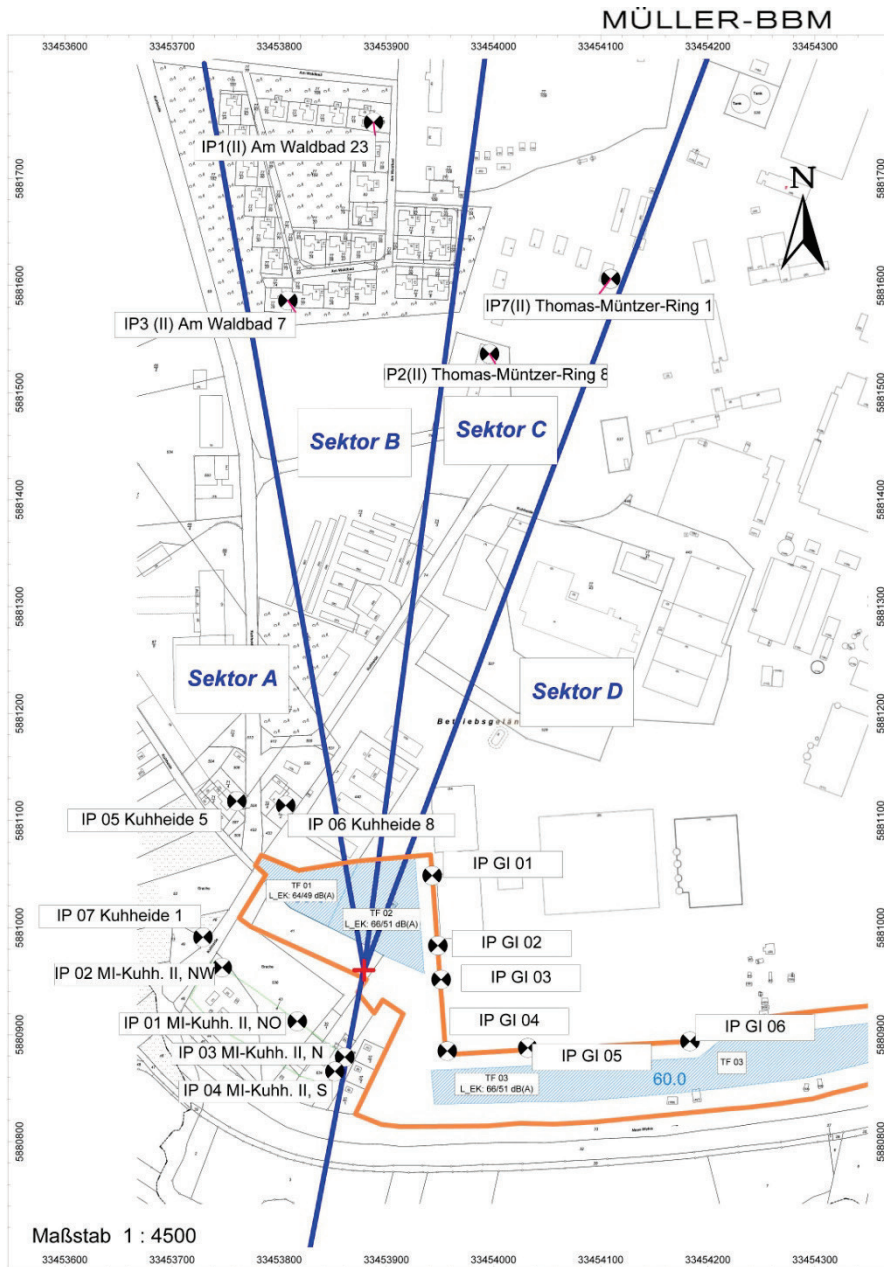
Die plangrafischen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden durch zweckentsprechende Textfestsetzungen ergänzt.

### Hinweis:

*Informativ erfolgt nachfolgend als Übernahme aus dem Fachgutachten<sup>26</sup>, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, die Darstellung der erforderlichen Flächengliederung für die Geräuschkontingentierung (Teilflächen) mit Angabe der Sektoren für die Zusatzkontingente. Diese Darstellung bildet die Grundlage für die entsprechenden grafischen Festsetzungen in der Planzeichnung.*

<sup>25</sup> Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen

<sup>26</sup> "Ermittlung der Schallimmissionen infolge des Bebauungsplanes "Kuhheide III", Müller-BBM, 12. Dezember 2016 ebd.



Lageplan und EDV-Eingabedaten (Geltungsbereich B-Plan: orangefarbene Umrandung)  
 Szenario: Geräuschkontingentierung mit Angabe der Sektoren der Zusatzkontingente Lz  
 M131559/01 jgr  
 Dezember 2016

Anhang A, Seite 3

Abb.:  
 Geräuschkontingentierung mit Angabe der Sektoren der Zusatzkontingente nach Müller BBM

## Vermerk Hochwasserrisiko

In Auswertung der eingegangenen Behördenstellungen und in Anwendung § 9 Abs. 6a BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilflächen vermerkt, die als Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes eingestuft sind (siehe Kapitel II.3.1.3).

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da bereits im Bebauungsplans "Kuhheide II" eine Fläche festgesetzt ist, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist und der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kuhheide III" diese Fläche überlagert, ist im Plan "Kuhheide III" dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht erneut festzusetzen, da es erhalten bleiben soll.

Die Planfestsetzung liefert die Grundlage für die entsprechende Textfestsetzung und setzt fest, an welcher Stelle innerhalb des Geltungsbereiches diese Rechte einzuräumen sind.

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

-----  
1. Art der baulichen Nutzung  
Industriegebiet

- (1) Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Tankstellen.
- (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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauNVO)

-----

Aufbauend auf der bereits mit der Festsetzung des Industriegebietes in der Planzeichnung begonnenen planungsrechtlichen Sicherung der Industriegebietserweiterung des LEIPA Werkes Schwedt Süd soll dieses Planungsziel durch zweckentsprechende Textfestsetzungen gesichert werden. Da mit dieser Industriegebietserweiterung eine inhaltlich Änderung der Textfestsetzungen zum bestehenden Industriegebiet städtebaulich nicht erforderlich ist, wird die Textfestsetzung des Bebauungsplans "Kuhheide II" übernommen.

Inhaltlich ist diese Festsetzung identisch mit den Formulierungen der Baunutzungsverordnung.

-----  
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Die Errichtung technologisch bedingter untergeordneter Nebenanlagen und innerbetrieblicher Verkehrsflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

-----

Diese Festsetzung dient der Sicherung einer Fläche, die grundsätzlich nicht überbaut werden darf. Neben der damit verbundenen Sicherung eines städtebaulich wahrnehmbaren Mindestabstandes künftiger baulicher Anlagen zur südlich angrenzenden privaten Grünfläche dient diese Festsetzung auch der Sicherung einer potentiellen Mindestvegetationsfläche, auf der innerhalb des Industriegebietes Pflanzmaßnahmen realisiert werden können.

Dem allgemeinen Angebotscharakter dieses Bebauungsplans sowie der damit nicht gegebenen Vorhersehbarkeit künftiger baulicher Entwicklungen ist es dabei geschuldet, dass die Errichtung technologisch bedingter untergeordneter Nebenanlagen und innerbetrieblicher Verkehrsflächen ausnahmsweise auch auf dieser nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Die Beschränkung auf "ausnahmsweise" macht jedoch deutlich, dass keine grundsätzliche Zulässigkeit dieser Nebenanlagen gegeben ist und im Zuge der Genehmigung von Vorhaben nachgewiesen werden muss, warum diese betreffenden baulichen Nebenanlagen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden können.

- 
3. Private Grünfläche "Versickerungsanlage" (PG/V)  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Versickerungsanlage" ist die Errichtung einer Versickerungsanlage zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
- 

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung einer betriebsbedingt erforderlichen Versickerungsanlage zulässig ist. Die Integration dieser besonderen Nutzung in die Grünflächenfestsetzung soll dafür sorgen, dass bei der baulichen Ausführung der Anlage dem Grundcharakter der Grünfläche entsprochen wird und eine weitestgehende (sofern technisch zulässig) naturnahe bauliche Umsetzung erfolgt.

- 
4. Fläche für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Der innerhalb der Fläche existierende gewässerbetonte Gehölzbestand ist zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind 180 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm und 350 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 

Da die festgesetzten Maßnahmen bereits innerhalb des Bebauungsplans "Kuhheide II" als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt waren und eine weitere Ausdehnung des "neuen" Industriegebietsteils der LEIPA nicht erforderlich ist, wird diese Festsetzung zur Erhaltung der bisherigen Kompensationswirkung in den Bebauungsplan "Kuhheide III" übernommen. Dabei wurde die Maßnahmenfestsetzung entsprechend der veränderten Flächengröße modifiziert. Eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme für die mit dem Bebauungsplan "Kuhheide III" vorbereiteten Eingriffe kann jedoch nicht erfolgen.

Als Bepflanzungsmaßnahme der 20 m breiten Grünfläche entlang der Neuen Welse werden Arten der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) empfohlen. An diesem Standort ist dies ein Komplex aus Feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlen-Eschenwald und Feuchtem Stieleichen-Birkenwald. Sie dienen gleichzeitig der "Eingrünung" des Industriegebietes und der Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie von Immissionen aus dem Baugebiet auf den südlich angrenzenden Naturraum.

- 
5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.1 Einzelbäume und Sträucher  
Im Industriegebiet sind pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm und 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können die qualitativ gleichwertig vorhandenen Pflanzen innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen angerechnet werden.
- 5.2 Stellplätze  
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind durch Pflanzflächen zu gliedern und mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw-Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm anzupflanzen.
-

5.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb des Industriegebietes sind zu einem Drittel mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auch diese Festsetzungen greifen auf Grund der Festsetzung einer Erweiterungsfläche des bereits bestehenden Industriegebietes LEIPA und im Sinne der Planungskontinuität Inhalte des Bebauungsplans "Kuhheide II" auf. Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen sowie von Fassadenbegrünungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes. Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert.

Bei der Auswahl der erforderlichen Pflanzen wird empfohlen, Pflanzen der als Anlage 1 dieser Begründung angefügten Pflanzlisten zu verwenden.

6. Immissionsschutz/Lärm

6.1 Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags/nachts

Im Industriegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle I ausgewiesenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Tabelle I: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A).

Teilfläche:	TF 01	TF 02	TF 03
$L_{EK}$ TAG in dB(A):	64	66	66
$L_{EK}$ NACHT in dB(A):	49	51	51

6.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren für Geräuschzusatzkontingente und deren grundstücksbezogene Bestimmung gilt folgender Sektoren-Bezugspunkt:

- Sektoren-Bezugspunkt  
UTM-Koordinatenangabe (ETRS89): 33U453879/5880960

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren für Geräuschzusatzkontingente gelten die in der Tabelle II angegebenen Winkelangaben:

Tabelle II: Winkelangaben für die Sektorenbestimmung

Sektoren	Winkel (Nord = 0°; rechtsdrehend)	
	von	bis
Sektor A	$\geq 191^\circ$	$< 350^\circ$
Sektor B	$\geq 350^\circ$	$< 8^\circ$
Sektor C	$\geq 8^\circ$	$< 21^\circ$
Sektor D	$\geq 21^\circ$	$< 191^\circ$

6.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren B bis D erhöhen sich die Emissionskontingente der Flächen in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle III angegebenen Zusatzkontingente  $LEK_{ZUS}$ .

Tabelle III: Zusatzkontingente  $LEK_{ZUS}$  tags und nachts in dB(A).

	Sektor B	Sektor C	Sektor D
$L_{EK_{ZUS}}$ TAG in dB(A):	7	11	3
$L_{EK_{ZUS}}$ NACHT in dB(A):	7	11	18

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

- 6.4 Den Flächenbezug für die Emissionskontingente stellen die innerhalb der Gebietsgrenzen sowie Flurstückgrenzen bzw. Knotenlinien vorhandenen Flächen dar.
- 6.5 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.
- 6.6 Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Textfestsetzungen zum Immissionsschutz ergänzen die plangrafischen Festsetzungen und sollen sicherstellen, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes 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.

Die Textfestsetzungen stellen Übernahmen der aktuellen schalltechnischen Untersuchungen dar.

7. Immissionsschutz/Gerüche

Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Neuanlagen zulässig, deren Betrieb keine Erhöhung der Geruchsimmisionsbelastung in der Nachbarschaft des Industriegebietes verursacht und zwar für den Fall, dass die Immissionswerte (Gesamtbelastung) der Nr. 3.1 der Geruchsimmisions-Richtlinie-GIRL in der Nachbarschaft bereits erreicht oder überschritten sein sollten. Keine Erhöhung im Sinne Satz 1 ist gegeben, wenn der von der zu beurteilenden Anlage in ihrer Gesamtheit zu erwartende zusätzliche Immissionsbeitrag nach Nr. 4.5 der 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 Erreichen oder Überschreiten der nach Nr. 3.1 GIRL zulässigen Immissionswerte (Gesamtbelastung) auf einzelnen Beurteilungsflächen im Sinne Satz 2 sind wesentliche Änderungen bestehender Anlagen nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 6. Abs. 3 BImSchG erfüllt werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Diese Festsetzung berücksichtigt die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens "Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord" stattgefundenen Abstimmungen mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt und soll sicherstellen, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nicht durch schädliche Gerüche betroffen sind. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Errichtung konkreter baulicher Anlagen stets nachzuweisen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden.

Mit dem Immissionsbeitrag von 0,004 = 0,4 % kann aus Sicht der zuständigen Fachbehörde der Anforderung Genüge getan werden, dass es durch künftige Vorhaben im Plangebiet nicht zu einer Erhöhung der Geruchshäufigkeiten an den maßgeblichen Immissionsorten kommen darf.

8. Rechte Dritter

Die Fläche ABCDEFGHIJA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher nachfolgend genannter Grundstücke/Flurstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Begünstigte Grundstücke/Flurstücke

Gemarkung Schwedt, Flur 26

- Grundstück Kuhheide 4, bestehend aus den Flurstücken 39/2, 633, 634
- Flurstücke 37/1, 37/2, 37/3, 39/1, 40, 449

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Festsetzung stellt inhaltlich eine Übernahme der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan "Kuhheide II" dar, angepasst an die veränderten Planfestsetzungen und soll sicherstellen, dass den in der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der LEIPA existierenden Nutzern die historisch bestehenden Rechte im Sinne eines Bestandsschutzes erhalten bleiben. Neben den erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt innerhalb des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schwedt/Oder und der LEIPA zu diesem Bebauungsplan die Vereinbarung, dass die LEIPA eine entsprechende Baulast auf ihrem Grundstück eintragen lassen muss.

9. 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.

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass dieser "neue" Bebauungsplan in Teilbereichen den Bebauungsplan "Kuhheide II" überlagert, ist die Klarstellung dieses vorgenannten Grundsatzes wichtig. Gleichwohl behalten im Umkehrschluss alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II" ihre Rechtskraft, die nicht vom Bebauungsplan "Kuhheide III" überlagert werden.

### III.3.3 Hinweise ohne Normcharakter

Technischer Hinweis/Möglichkeit der Einsichtnahme von DIN Normen

Die DIN 18005 und DIN 45691 werden in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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 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 Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uckermark vom 16. Dezember 2016 liegt das gesamte Plangebiet in einem siedlungstopographisch sehr günstigen Gebiet, in dem mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale zu vermuten sind. Vor der Umsetzung der Planung ist zu klären, ob Gefährdungen der Bodendenkmalsubstanz zu erwarten sind. Dazu sind vorhabenbezogen Sondierungsgrabungen durchzuführen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Bei Anwendung der Textfestsetzungen Nr. 4 und 5 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen: ....

Mit diesen Hinweisen sollen Informationen vermittelt werden, die der Umsetzung der Planung oder zu deren Verständnis dienen. Die Liste der empfohlenen Arten für künftige Bepflanzungen ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

### **III.3.4 Abwägung**

#### **III.3.4.1 Behördenbeteiligungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen im bisherigen Verfahren bis zum Jahr 2016**

Bis zur Vorlage des "Planentwurfs 2008" hatte dieser ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchlaufen, im Rahmen dessen sowohl die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit um Stellungnahmen zu den Planungsabsichten der Stadt und den Inhalten des Planentwurfs ersucht wurden. Diese Stellungnahmen wurden (soweit planungsrelevant) im Rahmen der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Da mit Wiederaufnahme des Verfahrens im Jahr 2016 seit diesen Beteiligungsverfahren mindestens 8 Jahre vergangen sind war davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Inhalte der Stellungnahmen nicht mehr aktuell ist. Insofern wird in der Begründung auf die früheren Stellungnahmen im Sinne einer Abwägung nicht eingegangen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der LEIPA aktualisiert. Mit diesem aktualisierten Bebauungsplanentwurf wurde das Verfahren fortgesetzt und die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden wiederholt.

#### **III.3.4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach Einholung der Stellungnahmen der Behörden oder der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Auf Grund dieser rechtlichen Rahmenbedingungen lag der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 16. November bis einschließlich 21. Dezember 2016 erneut öffentlich aus und der Öffentlichkeit war Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen hierzu vorzubringen.

Auf der Grundlage von § 4a Abs. 2 BauGB führte die Stadt Schwedt/Oder die öffentliche Auslegung gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden (einschl. Nachbargemeinden) zum Entwurf durch. Aus diesem Grund wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Schreiben vom 17. November 2017 erneut zugeschickt und es wurde um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Folgende inhaltlich planungsrelevanten Schwerpunktbereiche der Stellungnahmen lassen sich zusammenfassen und wie folgt bewerten.

(A) *Hinweis auf die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes*

Bewertung:

Die sowohl seitens des zuständigen Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg als auch des Landesamtes für Umwelt ergangenen Hinweise bezüglich der Berücksichtigung der Hochwasserproblematik wurden zum Anlass genommen, die Planzeichnung zu aktualisieren und um einen entsprechenden Vermerk zu ergänzen, in dem auf noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete hingewiesen wird. Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.

Die auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommenen Aktualisierungen bzw. Ergänzungen in der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplans stellen keine Änderungen oder Ergänzungen im Sinne § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB dar, die sich auf die Grundzüge der Planung auswirken. Insbesondere der entsprechende Vermerk in der Planzeichnung hat informativen Charakter und setzt die Vorgaben des Baugesetzbuches um. Nach § 9 Abs. 6a gilt: "Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden." Eine Wiederholung von Verfahrensschritten auf Grund dieser Aktualisierungen ist nicht erforderlich.

(B) *Immissionsschutz*

*Nachforderungen des Landesamtes für Umwelt, den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Gerüche konkreter zu thematisieren und erforderliche Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern*

Bewertung

Auf Grund dessen, dass zeitgleich mit diesem Bebauungsplanverfahren auch das Bebauungsplanverfahren "Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord" betrieben wird ergab sich die Erforderlichkeit, letztendlich insgesamt und mit Auswirkungen auf beide Planverfahren mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche, die in Umsetzung der Planung auftreten könnten, zu thematisieren und im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen. Maßgeblich hierbei war die grundsätzliche Vorgabe des Landesamtes für Umwelt, dass es durch künftige Vorhaben im Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu einer Erhöhung der Geruchshäufigkeiten kommen darf.

Im Verlauf beider Bebauungsplanverfahren erfolgten daraufhin Abstimmungen mit dem Landesumweltamt mit dem Ziel, diese Vorgabe einzuhalten und gleichzeitig die Planverfahren zum Abschluss zu bringen. Als ein Ergebnis dieser Abstimmungen konnte Einigkeit darüber hergestellt werden, dass zur Bewältigung der Geruchsproblematik innerhalb der Planung Textfestsetzungen erforderlich sind, um die immissionsschutzrechtliche Zielvorstellung (keine Erhöhung der Geruchshäufigkeiten an den maßgeblichen Immissionsorten) sichern zu können. In Folge dessen wurde in gemeinsamer Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Landesumweltamt eine geruchsbezogene Textfestsetzung formuliert, die auf Grund der Gleichheit der Sachlagen und im Sinne einer gemeinsamen Plansystematik Bestandteil der Textfestsetzungen beider Bebauungspläne wurde.

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

Die Aufnahme der Textfestsetzung zur Geruchsthematik in den Bebauungsplan stellt eine Planentwurfsänderung nach der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung dar, so dass im Sinne des Baugesetzbuches erneute Stellungnahmen hierzu einzuholen sind. Da mit dieser "neuen" Textfestsetzung jedoch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB nicht zu erkennen sind, werden durch diese Aktualisierung des Entwurfs

des Bauleitplans die Grundzüge der Planung auch nicht berührt und die Einholung der Stellungnahmen zur Entwurfsänderung kann auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf die Durchführung dieses beschränkten Verfahrens hat die Stadt verzichtet!

Begründung:

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 die Textfestsetzung zu den Gerüchen letztendlich auf Grund des Formulierungsvorschlages dieser Behörde entstanden ist kann davon ausgegangen werden, dass diese Behörde der Aktualisierung der Textfestsetzung im Rahmen dieses beschränkten Verfahrens zustimmt. Im Sinne der Aufwandsoptimierung des Gesamtverfahrens wird deshalb auf eine erneute Beteiligung dieser Behörde verzichtet. Eine Berührung der Belange anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange durch "neue" Textfestsetzung ist nicht zu erkennen.

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

Es ist anzunehmen, dass Teile der Öffentlichkeit (Nachbarschaft) durch die "neue" Geruchsfestsetzung betroffen sein werden. Dies jedoch im positiven Sinn, da diese Festsetzung eine maßgebliche Verschlechterung der örtlichen Situation verhindern soll. Insofern sind auf Grund der Planergänzung keine relevanten Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten, so dass im Rahmen der Betroffenheitsbeteiligung auf eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Nachbarschaft) verzichtet werden kann. Die Planergänzung entfaltet positive Wirkungen auf die Nachbarschaft.

(C) *Fehlender Nachweis der rechtlichen Sicherung für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches*

Bewertung

Die noch im Planentwurf benannten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung können seitens der Stadt nicht zur Verfügung gestellt werden. Auf Grund dessen sind neue Ausgleichsflächen benannt worden, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden sind. Diese Flächen und die jeweils erforderlichen Maßnahmen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt und der LEIPA abgeschlossen wurde und in dessen Umsetzung der erforderliche Ausgleich durch die LEIPA erbracht wird. Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass auf Grund der Tatsache, dass sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Flächen durchgeführt werden sollen, die Sicherung dieser Maßnahmen durch Selbstbindung der Stadt erfolgt: Im Rahmen der Abwägung bekennt sich die Stadt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Flächen und mit dem Beschluss über die Abwägung bindet sich die Stadt selbst. Einer anderen Form der rechtlichen Sicherung bedarf es nicht. (Siehe hierzu auch Kapitel III.3.4.2)

**III.3.4.3 Einzelaspekt: Sicherung der umweltbezogenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Auf Grund der Nichteignung des Geltungsbereiches, sämtliche erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufzunehmen, sind die nicht innerhalb des Geltungsbereiches festsetzbaren Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu sichern. Dazu werden stadteigene Flächen zur Verfügung gestellt, auf denen die LEIPA (als "Planverursacher") die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen als Voraussetzung für die Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplans "Kuhheide III" durchführen muss. Im Vorfeld der Ermittlung geeigneter Flächen im Stadtgebiet

und der inhaltlichen Festlegung der jeweiligen Kompensationsmaßnahmen erfolgten Fachabstimmungen mit den zuständigen Behörden (Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis, Forstbehörde) um sicherzustellen, dass die Maßnahmen auch die erforderliche Kompensationswirkung erzielen. Weitere Abstimmungen sind im Rahmen der Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

Die Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 11 i. V. m. § 245c BauGB) durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und der LEIPA (siehe Kapitel III.4).

Die Beschreibung der Flächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen ist der Übersicht zu entnehmen, die als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist.

Mit diesen geplanten Maßnahmen sind die durch den Bebauungsplan "Kuhheide III" geplanten Eingriffe in die Schutzgüter, Boden, Wasser sowie Biotop- und Artenschutz vollständig kompensierbar.

#### **III.3.4.4 Zum Verhältnis "alter"/"neuer" Plan**

Mit Erlangen seiner Rechtskraft ersetzt der Bebauungsplan "Kuhheide III" innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig alle bisherigen Planinhalte des Bebauungsplans "Kuhheide II". Damit tritt der "neue" Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches an die Stelle des "alten" Plans.

#### **III.3.4.5 Planpräzisierungen nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs**

Auf Grund einzelner im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens eingegangener Stellungnahmen sowie auf Grund stattgefundener sonstiger Abstimmungen im Verlauf des weiteren Verfahrens seit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ergab sich die Erforderlichkeit, Präzisierungen der Planinhalte vorzunehmen:

##### **Präzisierung der Planzeichnung**

###### **(1) Vermerk in der Planzeichnung zur Hochwasserproblematik**

In Auswertung der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen bezüglich der Berücksichtigung der Hochwasserproblematik (Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Landesamtes für Umwelt) erfolgt in der Planzeichnung ein Vermerk, in dem auf noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete hingewiesen wird.

Diese Planpräzisierung wirkt sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten auf Grund dieser Präzisierung ist nicht erforderlich (siehe ergänzend Kapitel II.3.1.3).

###### **(2) Eintragung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher benachbarter Grundstücke/Flurstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Diese Festsetzung stellt eine Übernahme aus dem Bebauungsplan "Kuhheide II" dar und soll sicherstellen, dass den in der Nachbarschaft zum Betriebsgelände der LEIPA existierenden Nutzern die historisch bestehenden Rechte im Sinne eines Bestandsschutzes erhalten bleiben.

Diese Planpräzisierung wirkt sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten auf Grund dieser Präzisierung ist nicht erforderlich.

### **Präzisierung der Textfestsetzungen**

#### (1) Ergänzung einer Festsetzung zum Schutz vor Gerüchen (Textfestsetzung Nr. 7)

Wie bereits u. a. im Kapitel III.3.4.2 dargelegt ergab sich im Ergebnis der stattgefundenen Abstimmungen mit dem Landesamt für Umwelt die Erforderlichkeit, eine Festsetzung zu treffen die sicherstellen soll, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes in Umsetzung der Planung nicht durch schädliche Gerüche betroffen sind. Insofern ist bei der Errichtung konkreter baulicher Anlagen stets nachzuweisen, dass die Anforderungen des Immissions-schutzes eingehalten werden.

#### (2) Ergänzung einer Festsetzung zu Rechten Dritter

Diese Festsetzung gilt im Zusammenhang mit der bereits in der Planzeichnung vorgenommenen Ergänzung der plangraphischen Eintragung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und dient der Bestimmung, wem welche Rechte einzuräumen sind.

### **III.3.4.6 Einzelfaspekt: Maßnahmen zum Artenschutz**

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

Die erforderlichen, nachfolgend genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen daher durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden (siehe Kapitel III.4).

#### Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während Bauphasen/Rodungen werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung/Rodung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt.

#### Kontrolle auf Lebensstätten

Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen (Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).

Bezüglich der Erfassung von Lebensstätten des Heldbock und Eremiten sind zur Ermittlung der Brutbäume potenziell geeignete Bäume vor der Fällung auf Besatz (ganzjährig in schneefreier Zeit möglich, optimal vor dem Laubaustrieb im März / April bzw. nach Laubfall im Herbst) zu kontrollieren.

Bei Baufeldberäumungen innerhalb der Verbotszeiträume hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen und Fledermausquartieren zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist zu prüfen ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt.

Vor der Freimachung von Baufeldern sind die Flächen auf Vorkommen von Waldameisen zu kontrollieren. Sollten Nester von geschützten Waldameisen festgestellt werden, sind diese in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umzusetzen.

#### Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

Für den Ausgleich möglicher Quartierverluste für Fledermäuse und Vögel sind die vor Rodungsbeginn festgestellten Baumhöhlen und Stammrisse im Verhältnis 3:1 zu ersetzen. Hierzu ist je betroffene Lebensstätte je 1 Fledermauskasten sowie je 1 Nisthilfe für Höhlen- und Nischenbrüter vorzusehen.

Da in der Regel nicht alle Nisthilfen und Ersatzquartiere von den Tieren angenommen werden ist ein erhöhter Kompensationsfaktor vorzusehen. Die Nisthilfen sind an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebietes anzubringen. Es empfiehlt sich die Anbringung an Bäumen im Bereich der im Plangebiet dauerhaft als Grünfläche festgesetzten Flächen.

Sind zu rodende Bäume durch den Heldbock/Eremit besiedelt sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport werden alle eremitenrelevanten Stammteile möglichst vertikal bzw. geneigt gelagert und sämtliche Höhlenöffnungen verschlossen, um einen Verlust von Mulm und evtl. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss wird sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort entfernt.

Der Erhaltungszustand der regionalen Population bleibt nach Umsetzung der Maßnahmen mindestens unverändert.

#### CEF-Maßnahme Zauneidechse

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. Die Fläche wird durch die Anlage von Steinschüttungen, Sandhügel und Baumstubben als neuer Lebensraum für die Zauneidechse qualifiziert und steht in direktem funktionalem Zusammenhang mit der Fläche zur Schaffung von Trockenrasenelementen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Kuhheide/Leipa Werk Schwedt Nord" ist der nördliche Teil der mit CEF1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ersatzquartier für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechse zu qualifizieren.

#### 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.

### III.4 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Schwedt/Oder und der LEIPA wurde vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf der Grundlage von § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung natur- und baumschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen und die Sicherung der Rechte Dritter zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans "Kuhheide III" abgeschlossen.

Dieser Vertragsabschluss war erforderlich geworden, weil im Ergebnis der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Umweltprüfung planbedingte, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit einzelner Bestandteile des Naturhaushaltes ermittelt worden sind, die im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen sind. Darüber hinaus ist es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich, grünordnerische Maßnahmen zu realisieren sowie Rechte Dritter seitens der LEIPA einzuräumen. Dieser Vertrag dient der Sicherung von Maßnahmen, die im Zuge der Planumsetzung insbesondere seitens der LEIPA (als "Planverursacher") zu erbringen sind.

Der Vertrag enthält folgende Regelungen:

#### § 1 Allgemeine Regelungen

- (1) Allgemeiner Gegenstand dieses Vertrages sind Maßnahmen, die seitens der LEIPA im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans "Kuhheide III" zu erbringen sind. Die Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Grundstück der LEIPA ("Ort des Eingriffs"/§ 1a Abs. 3 BauGB) zu erbringen sowie auf Flächen, die in Anwendung § 1a Abs. 3 BauGB von der Stadt bereit gestellt werden.
- (2) Der Vertrag regelt die Durchführung und die Bestandssicherung von Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen, die sich aus den Belangen von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes ergeben und der Berücksichtigung und Einhaltung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) dienen, einschließlich erforderlicher grünordnerischer Maßnahmen.
- (3) Der Vertrag regelt die Einräumung und Sicherung der Rechte Dritter, soweit dies in Umsetzung der Planung erforderlich ist.
- (4) Die LEIPA verpflichtet sich zur Durchführung und zur Bestandssicherung der Maßnahmen soweit im Rahmen dieses Vertrages vereinbart. Die LEIPA trägt sämtliche Planungs- und Durchführungskosten und die Kosten der Bestandssicherung, die sich für Maßnahmen aus diesem Vertrag ergeben.
- (5) Die Stadt verpflichtet sich zur Bereitstellung der erforderlichen Flächen für die Umsetzung der Maßnahmen, die sich aus diesem Vertrag ergeben und die nicht auf dem Grundstück der LEIPA umgesetzt werden können.

#### § 2 Artenschutz

##### **Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

##### (1) **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) durchführen zu lassen. Diese ÖBB ist durch die LEIPA zu beauftragen.

Vor der Beauftragung ist die fachliche Eignung des Auftragnehmers der ÖBB mit der zuständigen naturschutzfachlichen Aufsichtsbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark) abzustimmen. Diese Abstimmung hat schriftlich zu erfolgen und ist gegenüber der Stadt (Fachbereich 3) nachzuweisen. 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.

## **(2) Vermeidungsmaßnahmen/Kontrolle auf Lebensstätten**

### 2.1 Zeitliche Beschränkungen

#### 2.1.1 Verbotszeitraum

Zur Vermeidung von Direktverlusten naturschutzrechtlich geschützter Arten (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) sind Baufeldberäumungen/Rodungen unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 1. März bis einschließlich zum 15. November grundsätzlich verboten (Verbotszeitraum).

#### 2.1.2 Erforderliche Maßnahmen innerhalb des Verbotszeitraumes

Sind Baufeldberäumungen/Rodungen innerhalb des unter Abs. 2.1.1 genannten Verbotszeitraumes erforderlich hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen, Zauneidechsen und Waldameisen zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz sind die Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt oder es ist eine Ausnahmegenehmigung nach geltendem Bundesnaturschutzrecht<sup>27</sup> bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

### 2.2 Rahmenkonzept zur Umsetzung von Zauneidechsen/Waldameisen

#### 2.2.1 Rechtliche Grundlagen und Rahmenkonzept zur Umsetzung

Bei Umsetzung der Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen:

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

Da bei der Inanspruchnahme von Bauflächen innerhalb des Industriegebietes eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen und Waldameisen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Rodungen und Beräumungsmaßnahmen sicherzustellen, dass die Tiere zuvor umgesiedelt werden. Dazu ist durch die LEIPA ein Rahmenkonzept für den Fang und die Umsetzung von Zauneidechsen und Waldameisen zu erarbeiten und ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Eidechsenumsiedlung und zur Umsiedlung von Waldameisen einschließlich Ersatzquartierkonzept zur Gestaltung von Flächen zur Durchführung kompensatorischer Ausgleichsmaßnahmen beim zuständigen Landesamt für Umwelt Brandenburg zu stellen.

#### 2.2.2 Für die Umsetzung der Zauneidechsen ist das bestehende Ersatzhabitat im Norden des LEIPA-Grundstückes (festgesetztes Ersatzhabitat im Bebauungsplan "Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord") mindestens eine Vegetationsperiode vor der Umsetzung fachgerecht vorzubereiten. Diese vorbereitenden naturschutzfachlichen Maßnahmen haben in Abstimmung mit dem für die ÖBB verantwortlichen Auftragnehmer (siehe Kapitel 2 Abs. 1) zu erfolgen.

<sup>27</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

### **(3) Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen**

#### **3.1 Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten**

Der Verlust von Lebensstätten von Fledermäusen und geschützten Vögeln (Quartierverlust) ist für jede betroffene Lebensstätte im Verhältnis 3:1 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 Bäumen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen anzubringen. Verantwortlich für die Umsetzung der v. g. Maßnahmen ist die LEIPA, deren Durchführung ist mit dem für die ÖBB verantwortlichen Auftragnehmer (siehe Kapitel 2 Abs. 1) abzustimmen.

**3.2** Vor der Rodung von Bäumen sind diese durch die LEIPA auf eine Besiedelung durch den Heldbock/Eremit zu prüfen. Wird eine Besiedelung festgestellt sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport sind alle eremitenrelevanten Stammteile möglichst vertikal bzw. geneigt zu lagern und sämtliche Höhlenöffnungen zu verschließen, um einen Verlust von Mulm und evtl. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss ist sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort zu beseitigen. Verantwortlich für die Umsetzung der v. g. Maßnahmen ist die LEIPA, deren Durchführung ist mit dem für die ÖBB verantwortlichen Auftragnehmer (siehe Kapitel 2 Abs. 1) abzustimmen.

### **(4) Erfolgskontrolle Zauneidechsenumsiedlung**

Nach Abschluss der Umsetzung der Zauneidechsen sind die neu angelegten Strukturen (Ersatzhabitat) auf ihre tatsächliche Eignung zu kontrollieren und gegebenenfalls Nachsteuerungen durchzuführen. Die Kontrollen haben zeitlich wie folgt zu erfolgen:

1. ein Jahr nach der Umsetzung
2. 5 Jahre nach der Umsetzung.

Verantwortlich für die Umsetzung der v. g. Maßnahmen ist die LEIPA, deren Durchführung ist mit dem für die ÖBB verantwortlichen Auftragnehmer (siehe Kapitel 2 Abs. 1) abzustimmen.

## **§ 3 Ausgleich des Eingriffs I**

### **Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

#### **(1) Maßnahmen**

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

Die LEIPA verpflichtet sich zur Vorbereitung, vollständigen Durchführung und Sicherung der nachfolgend vereinbarten Maßnahmen:

##### **1.1 Erhalt des gewässerbetonten Gehölzbestandes**

Der existierende gewässerbetonte Gehölzbestand innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dauerhaft zu erhalten.

##### **1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 180 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm und 350 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind bis zum 31.12.2025 abzuschließen, gegenüber der Stadt nachzuweisen und dauerhaft zu erhalten.

## **(2) Sonstige Bepflanzungen**

### **2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des als Industriegebiet festgesetzten Teils des Geltungsbereiches sind pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm und 10 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können die qualitativ gleichwertig vorhandenen Pflanzen innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen angerechnet werden.

### **2.2 Stellplätze**

Innerhalb des als Industriegebiet festgesetzten Teils des Geltungsbereiches sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge durch Pflanzflächen zu gliedern und mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw-Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm innerhalb der Gliederungsfläche anzupflanzen. Die Art und Weise der Gliederung ist zwischen der LEIPA und der Stadt abzustimmen.

### **2.3 Fassadenbegrünung**

Innerhalb des als Industriegebiet festgesetzten Teils des Geltungsbereiches sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden zu einem Drittel mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

### **2.4 Umsetzungsnachweis**

Sämtliche nach Absatz 2 vereinbarten Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode abzuschließen, gegenüber der Stadt nachzuweisen und dauerhaft zu erhalten.

## **(3) Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

Sämtliche Anpflanzungen sind zu sichern, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **§ 4 Ausgleich des Eingriffs II**

### **Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

#### **(1) Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen**

1.1 Die LEIPA verpflichtet sich zur Vorbereitung und vollständigen sowie fachgerechten Durchführung der Maßnahmen auf den von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die genaue Lage und die konkrete Art der durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus dem als Anlage 2 zu diesem Vertrag beigefügten Lageplänen.

1.2 Zur Durchführungsverpflichtung gehört bei Pflanzungen neben der Durchführung der Maßnahmen selbst die Vorbereitung und Herstellung der Flächen für die Erstanlage sowie die Fertigstellungs- und die daran anschließende Entwicklungspflege. Die Pflanzung hat innerhalb der Pflanzperiode im März/April oder im Oktober/November zu erfolgen. Die Fertigstellungspflege, die sich an die Pflanzperiode anschließt, ist entsprechend dem anerkannten Stand der Technik sowie den anerkannten Pflegestandards durchzuführen und dauert so lange, bis Sicherheit über den Anwuchserfolg der Pflanzen besteht, mindestens jedoch bis zum 30. September, der auf die Pflanzung folgt.

- 1.3 Sämtliche vereinbarten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamkeit dieses Vertrags zu beginnen und spätestens bis zum 31.12.2025 abzuschließen, sofern mit der Stadt (Fachbereich 3) keine anderen gesonderten Regelungen hierzu getroffen werden.

**(2) Entwicklungspflege**

Die anschließende Entwicklungspflege ist über mindestens zwei Vegetationsperioden durchzuführen, um den funktionsfähigen Zustand einer Pflanzung zu erhalten. Sie endet mit der Abnahme der Pflegeleistung durch die zuständige naturschutzfachliche Aufsichtsbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark) bzw. die Stadt (Fachbereich 3) bzw. die zuständige Forstbehörde (jeweils in Abhängigkeit der Ausgleichsmaßnahme), sofern keine anderen Vereinbarungen mit den vorgenannten Behörden bestehen. Für die Entwicklungspflegemaßnahmen ist die DIN 18919 anzuwenden.

**(3) Umsetzungsnachweise**

Der Zeitpunkt des Beginns der jeweiligen Maßnahmen, der Abschluss der Entsiegelungsmaßnahmen sowie bei Pflanzungen der Abschluss der Fertigstellungspflege sowie der Abschluss der Entwicklungspflege sind schriftlich gegenüber der Stadt (Fachbereich 3) anzuzeigen. Fertigstellung und Entwicklung sind durch die Stadt (Fachbereich 3) abzunehmen, sofern keine anderen Vereinbarungen mit den zuständigen Behörden bestehen.

**(4) Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

Die Stadt verpflichtet sich nach Abschluss der gemäß Absatz 1 vereinbarten Maßnahmen diese dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

**§ 5 Sicherung der Rechte Dritter  
innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

**(1) Baulasteintragungen**

Hier verpflichtet sich die LEIPA zur Eintragung einer Baulast entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

**(2) Frist**

Die Umsetzung dieser Beantragung auf Eintragung einer Baulast hat bis spätestens ein Jahr nach Abschluss dieses Vertrages zu erfolgen. Bis dahin gewährt die LEIPA die Aufrechterhaltung des bisherigen Wohnrechts.

**§ 6 Bürgschaft**

Hier verpflichtet sich die LEIPA zur Vorlage einer Bürgschaft

**§ 7 Vertragsstrafe**

Hier erfolgen Regelungen zu Vertragsstrafen und deren Fälligkeit.

**§ 8 Leistungsstörungen**

Hier erfolgen Regelungen wie zu verfahren ist, wenn unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Umsetzung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen auftreten oder unverhältnismäßig Aufwendungen.

**§ 9 Schlussbestimmungen**

**(1) Kostenübernahme durch die LEIPA**

Sämtliche Kosten, die in Umsetzung dieser vertraglichen Vereinbarung entstehen, trägt, sofern nicht innerhalb dieses Vertrages anders vereinbart, die LEIPA.

- (2) Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten  
Hier erfolgen die erforderlichen Regelungen zu Vertraulichkeit, Datenschutz und Auskunftspflichten.
- (3) **Haftungsausschluss**
- 3.1 Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zum Beschluss des Bebauungsplans als Satzung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der LEIPA, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätig, ist ausgeschlossen.
- 3.2 Für den Fall der Nichtigkeit oder der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
- (4) **Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen**  
Hier erfolgen die erforderlichen Regelungen wie zu verfahren ist bei der Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und bei Ergänzungen.
- (5) **Rechtsnachfolger**  
Hier erfolgen die erforderlichen Regelungen zur Rechtsnachfolge.
- (6) **Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages**  
Hier erfolgen die erforderlichen Regelungen zur Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages
- (7) **Erfüllungsort und Gerichtsstand**  
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Schwedt/Oder.
- (8) **Wirksamkeit des Vertrages**  
Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan "Kuhheide III" in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf der Grundlage einer Planreifebestätigung nach § 33 BauGB erteilt worden ist.
- (9) **Vollstreckung**  
Beide Parteien unterwerfen sich der sofortigen Vollstreckung aus diesem Vertrag.
- (10) **Bestandteile des Vertrages**
- 10.1 Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die LEIPA erhalten je eine Ausfertigung.
- 10.2 Diesem Vertrag liegen Anlagen bei. Diese Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:
- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans "Kuhheide III"  
(Beschlussvorlage Satzungsbeschluss) bestehend aus  
Planzeichnung (Teil A), Stand: 20. April 2018  
Textfestsetzungen (Teil B), Stand: 20. April 2018
- Anlage 2: Übersicht (Lagepläne) der Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 4 dieses Vertrages, bestehend aus den Seiten 1 bis 7
- Anlage 3: Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte der Stadt Schwedt/Oder, Stand: 1. Januar 2018

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die seitens der LEIPA angestrebte Industriegebietserweiterung am Standort der Papierfabrik. Die Umsetzung der Planung trägt zur städtebaulichen Verfestigung des industriell geprägten Bereiches "Kuhheide" bei.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel II) erläutert worden.

### **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. Die Umsetzung der Planung trägt zur wirtschaftlichen Verfestigung des industriell geprägten Bereiches "Kuhheide" bei, was sich grundsätzlich positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Stadtgebiet auswirken kann.

### **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 werden seitens der LEIPA getragen. Ebenso werden die Kosten für die Umsetzung der Planinhalte (einschl. der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) durch die LEIPA getragen. Langfristig sind für die Umsetzung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden und vereinbarten Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen Haushaltsmittel zu planen, da diese Maßnahmen nach Abschluss der Arbeiten der LEIPA durch die Stadt übernommen werden.

## **V Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 29. Juni 2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kuhheide III" gefasst.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 08. August 2007 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 des Baugesetzbuches öffentlich unterrichtet. Dazu wurden die zweckentsprechenden Planunterlagen in der Zeit vom 18.10.2007 bis einschließlich 08.11.2007 im Rathaus der Stadt ausgelegt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### **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 23. Mai bis einschließlich 24. Juni 2008 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht.

#### **5. "Verfahrensruhe"**

Nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Verfahren nicht fortgesetzt.

#### **6. Entwurfsänderung 2016 und Wiederholung von Verfahrensschritten Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auf Betreiben der LEIPA im Jahr 2016 geändert. In Anwendung § 4a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auf Grund dessen lag der Entwurf des Bebauungsplans "Kuhheide III" in der Zeit vom 16. November 2016 bis einschließlich 21. Dezember 2016 öffentlich aus.

In Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB wird die erneute öffentliche Auslegung gleichzeitig mit der erneuten Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der fehlerhaften Darstellung des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan "Kuhheide III" in der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt 10/2016 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplans "Kuhheide III" lag deswegen in der Zeit vom 22. Dezember 2016 bis einschließlich 27. Januar 2017 nochmals öffentlich aus.

#### **7. Abwägungsbeschluss**

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadtverordnetenversammlung geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. Juni 2018 beschlossen.

#### **8. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20. Juni 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

## VI **Rechtsgrundlagen** (Ermächtigungsgrundlage der Planung)

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Anlage 1:  
Pflanzlisten**

Bei Anwendung der Textfestsetzungen Nr. 4 und 5 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen:

**Pflanzliste 1**

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Standort</b>
<b>Bäume</b>		
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	Uferbereich
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Uferbereich
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Böschung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Böschung
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Böschung
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	trockener Standort
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	trockener Standort
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	trockener Standort
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	trockener Standort
<b>Sträucher</b>		
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	Uferbereich
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Uferbereich
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Uferbereich
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Böschung
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Böschung
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Böschung
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	trockener Standort
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	trockener Standort

**Pflanzliste 2**

Pflanzungen innerhalb der Bauflächen (Stellplatzbegrünung, Fassadenbegrünung)

<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftlicher Name</b>
<b>Bäume</b>	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Dorn	<i>Crataegus</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Essbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia var. 'Edulis'</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>
<b>Sträucher</b>	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wachholder	<i>Juniperus communis</i>

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gelber Hartriegel	Cornus stolonifera 'Flaviramea'
Haselnuss	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenbeere	Ribes alpinum
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum 'Atrorubens'
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Prachtspiere	Spiraea vanhouttei
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Strauch-Wald-Kiefer	Pinus sylvestris 'Watereri'

**Bodendecker,  
Begleitpflanzen**

Besenheide	Calluna vulgaris
Zwergmispel	Cotoneaster
Kriech-Ginster	Cytisus beanii
Kissen-Ginster	Cytisus decumbens
Kletterspindel	Euonymus fortunei var. 'Vegeta'
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Fingerstrauch	Potentilla
Glanz-Rose	Rosa nitida
Niedrige Strand-Rose	Rosa rugotida
Rosa Zwergspiere	Spiraea japonica 'Little Princess'
Immergrün	Vinca minor

**Kletterpflanzen,  
Begleitpflanzen**

Gelber Strahlengriffel	Actinidia arguta
Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Rote Klettertrompete	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Italienische Waldrebe	Clematis viticella
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Geißschlinge	Lonicera heckrottii
Wilder Baumweinstock	Parthenocissus quinquefolia
Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Schling Knöterich	Polygonum aubertii

**Anlage 2****Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Übersicht der von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Kuhheide III" und Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen

## Fläche A 1: Ehemaliger Verkehrsübungsplatz (0,26 ha)

Die beton- und asphaltversiegelten Verkehrs- und Funktionsflächen des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes an der Werner-Seelenbinder-Straße haben eine Fläche von rund 0,26 ha. Die Flächen sollen entsiegelt und aufgeforstet werden (Pflanzfläche insgesamt = 0,26 ha).



### Ausgangszustand:

Vollversiegelte Parkplatzfläche ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

### Durchführung:

Die Durchführung und Planung der Maßnahme haben in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und der zuständigen Forstbehörde zu erfolgen.

### Maßnahmebeschreibung:

Betonaufbau in Fahrbahnflächen sowie Teilflächen (inkl. Bordanlagen, Straßeneinläufe und Regenwasserschächte) komplett aufnehmen, ausbauen, abbrechen und gesamtes Abbruchgut beseitigen. Betonverbundpflaster sowie ungebundene Bettung aufnehmen, ausbauen und beseitigen. Regenwasserschächte und Einläufe sind mit Betonplomben zu verschließen. Abbruchmaterial einschließlich Fugen- und Bettungsmaterial von der Baustelle entfernen sowie fach- und sachgerecht entsorgen bzw. recyceln. Anschließend herrichten der Geländeoberfläche zur Aufforstung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde. Nach der Entsiegelung der Teilflächen ist ein Tiefpflügen vorzunehmen und Pflanzstreifen sind anzulegen. Die gesamte Fläche ist mit Schwarzkiefer (8000 Pflanzen/ha) aufzuforsten, die Anlage eines Zaunes ist nicht erforderlich.

### Katasterangaben:

Gemarkung Schwedt, Flur 50, Flurstück 22 teilweise; Flur 49 Flurstück 74/2 teilweise  
Eigentümer: Stadt Schwedt/Oder

## Fläche A 2: Friedrich-Engels-Straße (0,59 ha)

Die nördliche Fahrbahn der Friedrich-Engels-Straße hat eine Fläche von rund 0,59 ha. Sie soll zurückgebaut und entsiegelt werden. Die entsiegelten Flächen sollen als Teil des geplanten Straßenbegleitgrüns entlang der zurückgebauten Friedrich-Engels-Straße entwickelt werden.



### Ausgangszustand:

Vollversiegelte Verkehrsfläche ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

### Durchführung:

Die Durchführung und Planung der Maßnahme haben in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zu erfolgen.

### Maßnahmebeschreibung:

Asphaltaufbau in Fahrbahnflächen sowie Teilflächen (inkl. Bordanlagen, Straßeneinläufe und Regenwasserschächte), Betonplatten, hydraulisch gebundene Tragschicht aufnehmen, ausbauen, abbrechen und gesamtes Abbruchgut beseitigen sowie fach- und sachgerecht entsorgen bzw. recyceln (Baugrunduntersuchung zum Straßenaufbau vorhanden, Stand November 2016). Im Bereich von zwei Zufahrten ist der Asphalt zu schneiden, um somit die Zufahrt nördlich ins Gebiet der Friedrich-Engels-Straße zu erhalten. Anschließend ist Oberboden anzufüllen und eine Ansaat mit einer Wildblumenmischung (heimische Arten) vorzunehmen.

### Pflege: entfällt

### Katasterangaben:

Gemarkung Schwedt, Flur 50, Flurstück 40 teilweise; Flur 51, Flurstück 14/2 teilweise; Flur 52, Flurstück 19 teilweise

Eigentümer: Stadt Schwedt/Oder

### Fläche A 3: Ehemaliger Zollhof - Teilfläche (0,90 ha)

Auf der östlichen Teilfläche des ehemaligen Zollhofs sollen die versiegelten Zufahrten und Funktionsflächen auf einer Fläche von 0,50 ha zurückgebaut und entsiegelt werden. Die gesamte östliche Teilfläche des ehemaligen Zollhofs mit einer Fläche von 0,90 ha wird nach Aufbringen von Oberboden auf den entsiegelten Flächen als Teil des geplanten Abstandsrüns mit Stadtwaldcharakter entlang der Passower Chaussee entwickelt. Die Pflanzfläche hat eine Größe von insgesamt = 0,90 ha.



#### Ausgangszustand:

Vollversiegelte Zufahrten und Lagerflächen ohne Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (0,50 ha). Ruderale Gras- und Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen (0,40 ha) und geringer Bedeutung für den Biotop und Artenschutz.

#### Durchführung:

Die Durchführung und Planung der Maßnahme haben in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und der zuständigen Forstbehörde zu erfolgen.

#### Maßnahmebeschreibung:

Beton, Betonverbundpflaster sowie ungebundene Bettung (Recyclingmaterial in einer Tiefe von 40-50 cm) aufnehmen, ausbauen und gesamtes Abbruchgut beseitigen. Abbruchmaterial einschließlich Fugen- und Bettungsmaterial von der Baustelle entfernen sowie fach- und sachgerecht entsorgen bzw. recyceln. Nach der Entsiegelung ist ein Tiefpflügen durchzuführen.

Reihenpflanzung im Pflugstreifen. Anlage eines nadelholzdominierenden Bestandes mit 60 % Kiefer/Schwarzkiefer (Mindestpflanzenzahl 8.000 Pflanzen/ha), streifenweise Anlage von 20 % Spitzahorn (6.000 Pflanzen/ha) und 20 % Roteiche (8.000 Pflanzen/ha). Errichtung eines 1,60 m hohen Wildschutzzaunes.

**Katasterangaben:**

Gemarkung Schwedt, Flur 53, Flurstück 5 teilweise, Flur 48 Flurstücke 61 teilweise, 77 teilweise, 62 teilweise, 162 teilweise, 161 , 142 teilweise, 164 teilweise, 163, 144 teilweise, 166 teilweise, 165 , 146 teilweise

Eigentümer: Stadt Schwedt/Oder

### Fläche A 4: Am Langer Grund (1,75 ha)

Auf der aktuell brachliegenden Fläche westlich der Vierradener Chaussee, auf der sich ursprünglich ein Sportplatz befand, soll eine Fläche von 0,31 ha durch die Pflanzung einer 10 m breiten Baumhecke zu den im Norden und Westen angrenzenden Ackerflächen aufgewertet werden. Durch die Sicherung einer extensiven Pflege soll die übrige Fläche dauerhaft offengehalten werden.



**Ausgangszustand:**

Ruderales Gras- und Staudenfluren mit stellenweiser Trockenrasenvegetation mit einzelnen Gehölzen und Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes sowie für Reptilien (Zauneidechse).

**Durchführung:**

Die Durchführung und Planung der Maßnahme haben in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 Hoch- und Tiefbau, Stadt- und Ortsteilpflege der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zu erfolgen.

**Maßnahmebeschreibung:**

Entfernen der alten Lichtmasten (4 Stück).

Anpflanzen einer 10 m breiten Hecke aus Sträuchern und Bäumen zur Abschirmung der angrenzenden Ackerfläche im Norden und Westen der Fläche (0,31 ha).

**Pflege:**

Der übrige Teil der Fläche (1,44 ha) ist einmal jährlich nach Ende der Brutzeit (September/Oktobre) zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und abzutransportieren. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung mit Schafen erfolgen.

**Katasterangaben:**

Gemarkung Schwedt, Flur 48, Flurstück 131; Flur 43, Flurstück 117

Eigentümer: Stadt Schwedt/Oder

