

**SCHWEDT/ODER**

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

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

---

(gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches/BauGB)

Stand: April 2022

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist Bestandteil des Siedlungsbereiches "Kuhheide". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,51 ha, welche zu ca. 75 % bereits baulich zu gewerblichen Zwecken durch die Firma BUTTING GmbH & Co. KG (i. F. BUTTING) genutzt wird. Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt in Umsetzung des bestehenden Bebauungsplans "BUTTING I", dessen Geltungsbereich vollständig durch den Geltungsbereich "BUTTING II" überlagert wird.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Grundlage für die westliche Erweiterung des Gewerbegrundstückes der Firma BUTTING geschaffen worden. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind:

- die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches (ca. 86,5 %) als Gewerbegebiet,
- die Festsetzung von Teilen des westlichen und des östlichen Geltungsbereiches (ca. 3,5 %) als öffentliche Verkehrsfläche,
- die Festsetzung eines Teils des nördlichen Geltungsbereiches (ca. 5,8 %) als Waldfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festsetzung eines Teils des östlichen Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche (ca. 4,2 %),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen),
- die Festsetzung von Geräuschkontingenten zur Begrenzung der Geräusche, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen und
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Während der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits zu gewerblichen Zwecken überbaut und genutzt wird umfasst die Erweiterungsfläche im Westen des Geltungsbereichs Ruderalflächen ehemals gärtnerisch genutzter Grundstücke (unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände von BUTTING) sowie eine ruderale, mit Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie Bäumen bewachsene Fläche. Innerhalb dieser Ruderalfläche existiert ein unbefestigter Pfad, der als Verbindungsweg von der westlichen Straße Kuhheide zum nördlich des Plangebietes befindlichen Wald dient. Im Norden umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2.500 qm, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg zu beurteilen ist.

Die mit Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Umwelt sind im Umweltbericht ermittelt und bewertet worden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Regelungen wurden berücksichtigt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und ein landschaftsplanerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Zusätzlich zu den v. g. Untersuchungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen und Untersuchungen durchgeführt, deren Inhalte ebenso in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan eingegangen sind. In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Ermittlung und Bewertung des Lärms in seiner Wirkung auf schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung wurden festgestellt:

- die Vergrößerung des Gewerbegebietes um ca. 0,77 ha,
- die Überplanung von ca. 0,52 ha Grün- und Kleingartenfläche,



- die erforderliche Waldumwandlung für 0,25 ha Waldfläche und
- die Zunahme der zulässigen Versiegelung im Plangebiet um ca. 0,91 ha.

Bezogen auf die in der Umweltprüfung betrachteten Schutzgüter bedeutet dies:

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

Als Besonderheit im Rahmen der allgemeinen Betrachtung der Umweltbelange ist die Existenz von Graureihern zu bewerten, die sich als Brutkolonie nördlich des Plangebietes bereits seit den 1980er Jahren dort angesiedelt hat. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung zu Auswirkungen der Umsetzung der "ersten" Erweiterung des Gewerbebestandes seit dem Jahr 2012 auf diese Graureiherkolonie kann diese als stabil und nicht störungsempfindlich beurteilt werden. Anhaltspunkte dafür, dass bei Durchführung der Planung eine Gefährdung dieser Graureiherkolonie zu befürchten ist, konnten nicht ermittelt werden.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind. Auf Grund der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Natur und die Landschaft ist es erforderlich, zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen zu sichern und zu realisieren. Von wesentlicher inhaltlicher Bedeutung für die Beurteilung der planbedingten Eingriffe ist dabei die Tatsache, dass innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes auf Grund der Rechtskraft des Bebauungsplans "BUTTING I" Baurecht besteht und die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich zulässig ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb unter Berücksichtigung des bauplanungsrechtlichen Grundsatzes: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."<sup>1</sup> der Ansatz verfolgt, dass voraussichtliche planbedingte Eingriffe nur für den Flächenanteil zu ermitteln und auszugleichen sind, die bisher nicht bereits als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe

Hier setzt der Bebauungsplan eine 3 m bis 5 m breite Pflanzfläche entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes, eine 10 m breite Pflanzfläche im östlichen Teil der nördlichen Grenze des Plangebietes und den Erhalt besonders prägender Einzelbäume fest. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die Sicherung eines befahrbaren Weges innerhalb der Grünfläche und eine Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen dient der Vermeidung und Verringerung der planbedingten Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Festsetzung von Emissionskontingenten (für Tag und Nacht getrennt) für den gesamten Teil des Gewerbegebietes und eine Festsetzung die sicherstellen soll, dass durch die Planung keine zusätzlichen Geruchsbelastungen auftreten, sind Maßnahmen, die der Vermeidung planbedingter, unzulässiger Geräusche und Gerüche und deren Einwirkung insbesondere auf den Menschen und seine Gesundheit dienen.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)

<sup>1</sup> § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist



Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange (hier: Artenschutz Zauneidechse) ergab sich die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen (CEF-Maßnahmen)<sup>2</sup>. Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind eine naturschutzfachliche Baubegleitung, die Abgrenzung des Baufeldes für die Erweiterung des Gewerbegebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun, das Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Baufeld für die Erweiterung des Gewerbegebietes, die Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit der Brutvögel zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar und keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb der Baufelder.

Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen die Sicherung einer geeigneten Fläche für die Umsiedlung von Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und die Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen sowie das Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet und in den angrenzenden Waldflächen in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1) als Ausgleich verloren gehender Nistplätze für Höhlenbrüter und des Verlustes von Fledermausquartieren.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich der Eingriffe/Waldausgleich durch Erstaufforstung

In Umsetzung der Planung erfolgt mit Genehmigung der unteren Forstbehörde dauerhaft die Umwandlung einer ca. 0,25 ha großen Waldfläche in eine Gewerbegebietsfläche. Der Ausgleich für diese Waldumwandlung erfolgt durch die Erstaufforstung (Ersatzmaßnahme) einer Fläche von 0,44 ha durch die Fa. BUTTING, außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Die aufgrund der Waldumwandlung notwendigen Ersatzaufforstungen und Ersatzmaßnahmen dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Flächensicherung und Sicherung der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durch Vertrag zwischen BUTTING und einem Fachbetrieb, der auch Eigentümer dieser Fläche ist. Zusätzlich zur Erstaufforstung setzt der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches Wald verbessernde Maßnahmen fest, die als Ersatzmaßnahme für die Waldumwandlung zu bewerten sind. Die Fläche für diese Waldumbaumaßnahmen ist bereits gegenwärtig Bestandteil der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfläche und umfasst eine Flächengröße von ca. 0,2 ha. Die ökologische Verbesserung der Waldfläche erfolgt in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde.

#### Weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als ergänzende Ausgleichsmaßnahme für die verursachten Eingriffe in den Boden (ergänzend zum Ausgleich durch Erstaufforstung) erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer ca. 1,38 ha großen, bisher als Intensivacker genutzten Fläche eine Extensivierung der Bodennutzung. Die Flächensicherung und Sicherung der Durchführung auch dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde durch Vertrag zwischen BUTTING und einem Fachbetrieb, der auch Eigentümer dieser Fläche ist.

Andersartige voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die verbindliche Sicherung der ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die planbedingten Eingriffe sowie die im Ergebnis der städtebaulichen Planung erforderliche Berücksichtigung des Immissionsschutzes erfolgen entsprechend der rechtlichen Zulässigkeiten sowohl

<sup>2</sup> CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places)  
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)



in der Planzeichnung (Teil A) als auch in den Textfestsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans durch die erforderlichen Festsetzungen. Zusätzlich erfolgt die Sicherung umweltbezogener Maßnahmen durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

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

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

### Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der zweistufigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beinhalten einerseits Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad sowie auf Inhalte der Umweltprüfung (im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Hinweise und Anregungen zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Grundsätzlich wurden die planungsrelevanten Stellungnahmen im Verlauf der Erarbeitung des Bebauungsplans im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die im Ergebnis der (parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs) durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ließen sich zwei Schwerpunktthemen zuordnen:

#### (1) Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planinhalte

Hier erfolgte durch das Landesamt für Umwelt der Hinweis darauf, dass ein Bestandteil der geplanten Festsetzung zur Begrenzung planbedingter Gerüche nicht erforderlich ist. Diesem Hinweis wurde gefolgt, der Satz wurde ersatzlos gestrichen. Im Zuge der Abwägung wurde dargelegt, dass diese Änderung des Entwurfs nach der öffentlichen Auslegung keiner erneuten öffentlichen Auslegung oder einer beschränkten Betroffenenbeteiligung im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB bedarf.

#### (2) Stellungnahmen im Sinne weitergehender Hinweise ohne Auswirkungen auf die Planinhalte

Hier erfolgten in den Stellungnahmen einzelner Behörden Hinweise auf erforderliche Ergänzungen, Aktualisierungen oder Korrekturen im Hinblick auf die Inhalte der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie auf die Inhalte der Planzeichnung. Im Ergebnis der Abwägung wurde herausgearbeitet, dass diese Hinweise weder über eine rechtliche Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen verfügen noch so weit relevant sind, dass sich Auswirkungen auf die Planung ergeben. Diese Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

### Abwägung

Die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juni. 2021 beschlossen.

## **Gründe für die Wahl des Plans**

Die geplante Erweiterungsfläche ist Bestandteil des Außenbereiches im Sinne § 35 des Baugesetzbuches. Diese planungsrechtliche Situation macht letztendlich das Bebauungsplanverfahren erforderlich. Unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Planungsziels, eine Gewerbegebietserweiterungsfläche zu sichern, die der Entwicklung und dem Fortbestand eines bereits bestehen-

den Gewerbebetriebes dient, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juni. 2021 als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Satzung gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde seitens des Landkreises Uckermark mit Bescheid vom 31. März 2022 (mit Auflagen und Hinweisen) erteilt. Die Erfüllung der Auflagen wurde gegenüber dem Landkreis nachgewiesen.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder (Ausgabe 4/2022) am 27. April 2022 in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, 27.04.2022

  
Hoppe  
Bürgermeisterin