

Vorlage	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Der Bürgermeister Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauaufsicht	Vorlage-Nr.: 233/17 zur Vorberatung an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:
Datum: 6. Febr. 2017	zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 16.03.2017

Beschluss

über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den aktuell vorliegenden Stand des Entwurfes des Bebauungsplanes „Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord“(Stand: Januar 2017) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung.
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) schnellstmöglich öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung zu ersuchen.

...

Finanzielle Auswirkungen:				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:	Auszahlungen:			
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister
Jürgen Polzehl

Beigeordnete
Annekathrin Hoppe

Fachbereichsleiter
Frank Hein

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
 Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister bis zum Termin der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung die Begründung, die Planzeichnung und die Textfestsetzungen dem bis dahin erreichten Erkenntnisstand anzupassen.
4. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage 1: Planzeichnung (Teil A) und Textfestsetzungen (Teil B) (Stand: Januar 2017)
Anlage 2: Begründung (Stand: Januar 2017)

Begründung:

Am 1. Juli 2016 erfolgte der Eigentumsübergang des UPM Werkes in Schwedt/Oder auf die LEIPA Georg Leinfelder GmbH (nachfolgend "LEIPA"). Das neue LEIPA Werk firmiert zukünftig als "LEIPA Werk Schwedt Nord". Mit diesem Eigentumsübergang ist eine Neuorientierung am Standort Schwedt/Oder verbunden, die zu einer Produktionsumstellung und Erhöhung der Produktionskapazität der Papiermaschinen führen soll. In Folge dessen sind Um- und Neubaumaßnahmen erforderlich, die auch den Standort des LEIPA Werkes Schwedt Nord betreffen. Um die geplanten Vorhaben in Einklang mit den bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen zu bringen, war es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan zu überplanen. Aufgrund des sich ergebenden Planerfordernisses hat am 8.12.2016 die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord“ gefasst.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden im September 2016 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgefordert (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch). In der Zeit vom 16. November 2016 – 21. Dezember 2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Ziele des Bebauungsplanes sind die Neustrukturierung der Industriegebietsfläche, in dessen Ergebnis die gegenwärtige Nord-Süd-Zonierung in Teilgebiete durch eine zusammenhängende Industriegebietsfläche ersetzt werden soll, deren räumliche Ausdehnung insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu Gunsten großflächiger Grünfestsetzungen reduziert werden soll und die Festsetzung von Planinhalten, die sich an den bisherigen Festsetzungen orientieren und die die künftige Entwicklungsplanung der LEIPA bauplanungsrechtlich sichern sollen.

Auf Grund der geplanten Inbetriebnahme von Anlagen der LEIPA im Jahr 2017 ist diese Dynamik des Planverfahrens geboten, so dass unter Berücksichtigung des zeitlichen Zyklus der SVV-Sitzungen der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur Beschlussfassung vorzulegen ist.

Gleichzeitig muss auf Grund der Komplexität des Bebauungsplanverfahrens eingeräumt werden, dass zum Zeitpunkt der Einreichung dieser Beschlussvorlage (Januar 2017) der Entwurf des Bebauungsplans noch nicht die fachliche Tiefe erlangt hat, die er mit der öffentlichen Auslegung (voraussichtlich im April/Mai 2017) und der Beteiligung der Behörden zum Planentwurf erreicht haben wird. Bis dahin werden die Entwurfsunterlagen gemäß den bauplanungsrechtlichen Anforderungen vervollständigt sowie unter Einbeziehung der Ergebnisse der aktuell erstellten Fachgutachten (Schallschutz und Grünordnung) durch entsprechende Inhalte in den Festsetzungen und der Begründung konkretisiert und inhaltlich untersetzt.

Daher erachtet es der Planeinreicher im Hinblick auf die angestrebte Verkürzung der Laufzeit des Planverfahrens erforderlich und zweckdienlich, (ausnahmsweise und abweichend von der üblichen Praxis vergleichbarer Beschlussvorlagen) die dieser Beschlussvorlage zugehörigen Anlagen (Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung) entsprechend dem aktuellen Stand der bisherigen Planung vorzulegen. Aufgrund der bisher verfügbaren Ergebnisse des Planungsprozesses kann unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen) jedoch eine Gesamtbetrachtung der Planung erfolgen und ein beurteilungs- sowie entscheidungsfähiges Beschlussexemplar hier vorgelegt werden (Anlage zur Beschlussvorlage).

Diese Verfahrensweise ist zwar unüblich, nach entsprechender bauplanungsrechtlicher Prüfung jedoch sicher im Sinne des Bebauungsplanverfahrens.

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE/LEIPA WERK SCHWEDT NORD"

ENTWURF

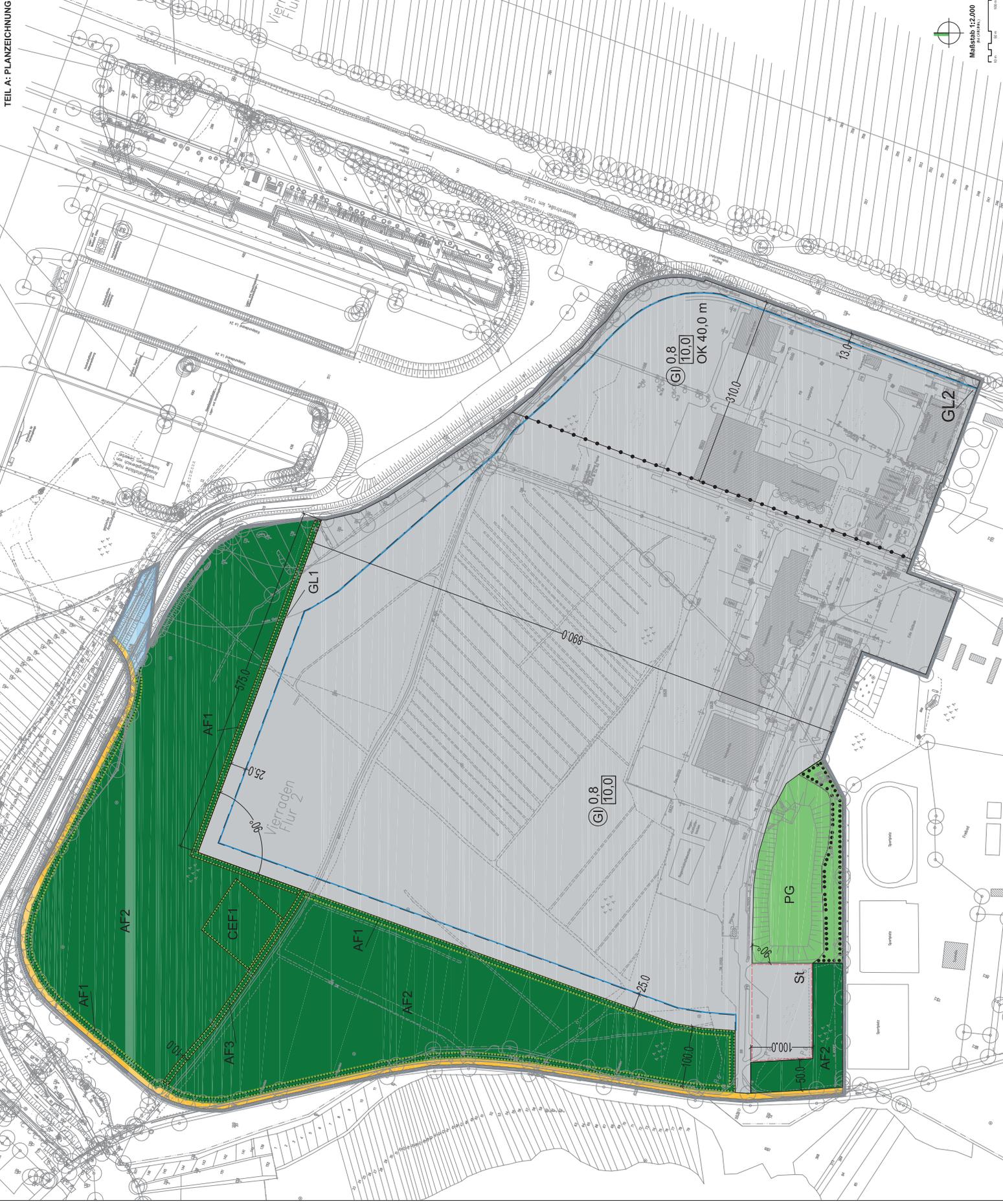
BESTEHEND AUS: **DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)**
UND **DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B)**
DER BEGRÜNDUNG

Stand: Arbeitsstand, 30. Januar 2017
(Anlage zur Beschlussvorlage für Sitzung am 16. März 2017)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

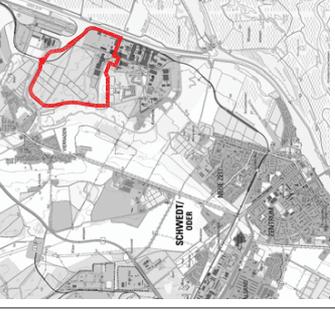
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- L PLANFESTSETZUNGEN**
- L1 Art der öffentlichen Nutzung
 - L2 Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauFluG)
 - L3 Maß der baulichen Nutzung
 - L4 Verkehrsflächen
 - L5 Grünflächen
 - L6 Flächen für Wald
 - L7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - L8 Besondere Planfunktionen
- II Planfunktion ohne Normcharakter**
- II.1 Flächen ohne Normcharakter
 - II.2 Besondere Planfunktionen
- III. Planfunktion ohne Normcharakter**
- III.1 Flächen ohne Normcharakter
 - III.2 Besondere Planfunktionen
- IV. Zeichenmaßstab / Plangrundlage**
- IV.1 Zeichenmaßstab
 - IV.2 Plangrundlage



ÜBERSICHTSKARTE

KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES IM STADTGEBIET
 ROT = GELTUNGSBEREICH



SCHWEDT/ODER
 BEBAUUNGSPLAN
 INDUSTRIEGEBIET KUNHEDER
 PFAFFENGRABEN (SÜD)

ENTWURF

ARBEITSSKIZZE, 30. JANUAR 2017
 Anlage zur Beschlussvorlage für
 SVV-Sitzung am 16. März 2017

Maßstab 1:2.000
 (1:1 Maßstab)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANFESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung



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

I.2 Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl/GRZ = 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)



Baumassenzahl/BMZ = 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

OK 40,0 m Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß über 0,00 m
±0.00 = 5,00 ü NN FFB PM Halle
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

I.4 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.5 Grünflächen



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

I.6 Flächen für Wald



Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

I.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/"Maßnahmefläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

AF1 Bezeichnung der Flächen zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen, z. B. "AF1" = Ausgleichsfläche 1/"CEF1" = Fläche für CEF Maßnahmen



Umgrenzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/"Pflanzbindungsfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

I.8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung einer Fläche für Stellplätze/"St" (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Planzeichen ohne Normcharakter



Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 25 m

GL1 Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen, z. B.: GL1

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Wasserfläche

IV. Zeichenerklärung / Plangrundlage



Bestandsvermessung

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE/LEIPA WERK SCHWEDT NORD"

ENTWURF

Teil B

Textfestsetzungen

Stand: Arbeitsstand, 30. Januar 2017
(Anlage zur Beschlussvorlage für Sitzung am 16. März 2017)

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

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Art der baulichen Nutzung (im Prinzip Kuhheide III) + Ergänzung

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, soweit diese Anlagen dem Nutzungszweck der im Industriegebiet zulässigen Betriebe dienen und der Eigenart dieser Betriebe nicht widersprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Sonstige bauliche Anlagen

Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der nachrichtlich übernommenen Gleisanlagenlinie auf der Fläche zwischen den Punkten GL1 bis GL2 und der Geltungsbereichsgrenze ergänzend zu § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige bauliche Anlagen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der im Industriegebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, untergeordnet sind und seiner Eigenart nicht widersprechen. Bauliche Anlagen nach Satz 1 sind auch technologisch bedingte Brücken, Versorgungskanäle, Förderanlagen, Verladeanlagen, Gleisanlagen und Verkehrsflächen, die dem Industriegebiet dienen.

- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind östlich der nachrichtlich übernommenen Gleisanlagenlinie auf der Fläche zwischen den Punkten GL1 bis GL2 und der Geltungsbereichsgrenze auch Gleisanlagen zulässig, die nicht dem Industriegebiet zugeordnet sind.

3.3 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Neuanlage von Waldrändern:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 1 (AF1)" sind zu 80 % im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" mit einer Mindestgröße von 50 cm zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.2 Entwicklung von naturnahen Waldflächen aus Bestand:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 2 (AF2)" sind als naturnahe Waldflächen zu entwickeln. Dazu sind jeweils 30% dieser Flächen nach Entfernung des Gehölzbestandes im Pflanzraster von 2 m x 2 m mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" mit einer Mindestgröße von 50 cm zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.3 Entwicklung von Trockenrasen:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 3 (AF3)" ist als Trockenrasenstandort anzulegen und dauerhaft vor Verbuschung zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.4 CEF-Maßnahme "Zauneidechse"

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "CEF1" ist als Ersatzquartier für Zauneidechsenvorkommen anzulegen und zu qualifizieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 cm und Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Größe der zu bepflanzenden Fläche dürfen vorhandene und erhalten bleibende Baum- und Gehölzbestände angerechnet werden. Die verbleibenden nicht überbaubaren und nicht durch zulässige Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln.

Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte nach Satz 1 vorzunehmenden und nach Satz 2 erhalten bleibende, angerechnete Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

- 4.6 Begrünung von Stellplatzanlagen
Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 4.7 Fläche mit Pflanzbindung:
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Pflanzbindung ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Stellplätze für Pkw
Im Industriegebiet ist die Befestigung von Stellplätzen für Pkw in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Drainpflaster, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
- 5.2 Dachbegrünung:
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist deren Dachfläche mit einem Anteil von mindestens 35 % extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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	
L_{EK} TAG in dB(A):	59	61	
L_{EK} NACHT in dB(A):	44	47	

- 6.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren für Geräuschzusatzkontingente und deren grundstücksbezogene Bestimmung gilt folgender Sektoren-Bezugspunkt:
- Sektoren-Bezugspunkt
UTM-Koordinatenangabe (ETRS89): 33U454635/5882673

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	≥ 211°	< 275°
Sektor B	≥ 275°	< 294°
Sektor C	≥ 294°	< 328°
Sektor D	≥ 328°	< 31°
Sektor E	≥ 31°	≥ 172°
Sektor F	≥ 172°	≥ 197°
Sektor G	≥ 197°	≥ 211°

- 6.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren B bis G 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	Sektor E	Sektor F	Sektor G
L _{EK_{zus}} TAG in dB(A):	0	1	6	0	7	5
L _{EK_{zus}} NACHT in dB(A):	2	2	5	6	21	5

- 6.4 Den Flächenbezug für die Emissionskontingente stellen die innerhalb der Gebietsgrenzen sowie Flurstückgrenzen bzw. Knotenlinien vorhandenen Flächen dar. Ansonsten liegen die Teilflächengrenzen auf der Gebietsgrenze des Industriegebietes.
- 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 $LEK_{i,k}$ durch $LEK_{i,k} + LEK_{zus,k}$ 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.
- 6.7 Die Kontingentierung bezieht sich auf schutzbedürftige Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7. Immissionsschutz/Gerüche

Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Anlagen zulässig, deren Betrieb keine Erhöhung der Geruchsimmisionsbelastung in der Nachbarschaft des Industriegebietes verursacht. 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 Geruchsimmisions-Richtlinie-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.

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)

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

HINWEIS (OHNE NORMCHARAKTER)

Technischer Hinweis

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

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET KUHHEIDE/LEIPA WERK SCHWEDT NORD"

ENTWURF

Begründung

Stand: Arbeitsstand, 30. Januar 2017
(Anlage zur Beschlussvorlage für Sitzung am 16. März 2017)

Inhaltsverzeichnis		Seite
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Das Plangebiet	4
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
I.2.2	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen	5
I.2.3	Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
I.2.4	Eigentumsverhältnisse	6
I.2.5	Erschließung/Technische Infrastruktur	6
I.2.6	Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges	6
I.3	Planerische Ausgangssituation	7
I.3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
I.3.2	Flächennutzungsplan	7
I.3.3	Landschaftsplan	7
I.3.4	Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
II	Umweltbericht (in Bearbeitung)	9
III	Wesentlicher Planinhalt	10
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	10
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
III.3	Begründung der Festsetzungen	11
III.3.1	Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)	11
III.3.2	Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)	16
IV	Auswirkungen der Planung	22
V	Verfahren	23
VI	Rechtsgrundlagen	23

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 1. Juli 2016 erfolgte der Eigentumsübergang des UPM Werkes in Schwedt/Oder auf die LEIPA Georg Leinfelder GmbH (nachfolgend "LEIPA"). Das neue LEIPA Werk firmiert zukünftig als "LEIPA Werk Schwedt Nord".

Mit diesem Firmenübergang ist eine Neuorientierung der LEIPA am Standort Schwedt/Oder verbunden, die zu einer Produktionsumstellung und Erhöhung der Produktionskapazität der Papiermaschinen führen soll. In Folge dessen sind Um- und Neubaumaßnahmen erforderlich, die auch den Standort des LEIPA Werkes Schwedt Nord betreffen. Für die im Zusammenhang damit stehenden Maßnahmen läuft aktuell das erforderliche Verfahren für eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Der Scoping-Termin im Rahmen des Genehmigungsverfahrens fand am 29. August 2016 statt.

Da der Standort des LEIPA Werkes Schwedt Nord identisch mit dem Geltungsbereich des seit dem 13. April 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 347/13/00 "Industriegebiet UPM-Kymmene" ist, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Baumaßnahmen (Vorhaben) nach § 30 des Baugesetzbuches. Die Überprüfung der aktuellen Vorhaben mit den Bebauungsplanfestsetzungen hat gezeigt, dass deren Zulässigkeit aktuell nicht vollständig gegeben ist und die Vorhaben teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Aus dieser Situation heraus ist die LEIPA an die Stadt herangetreten, ein zweckentsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Stadt Schwedt/Oder steht den geplanten Baumaßnahmen der LEIPA und der damit verbundenen weiteren Sicherung des Industriestandortes Kuhheide grundsätzlich positiv gegenüber was letztendlich zu der Veranlassung führte, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zu fassen.

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 festgesetzte Nord-Süd-Zonierung des Industriegebietes durch den Wechsel von Baugebieten und "Grünzonen" steht den technologisch bedingten Anordnungen neuer Bauvorhaben entgegen.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war zum Zeitpunkt der Einleitung des 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 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 aufleben, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

I.2. Das Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst deckungsgleich den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 347/13/00 "Industriegebiet UPM-Kymmene".

Es wird begrenzt

im Norden: durch den Binnenhafen Schwedt/Oder und den Verlauf der Welse

im Osten: durch die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße

im Süden: durch die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Kuhheide II" sowie das Sport- und Freizeitgelände der Stadt Schwedt/Oder

im Westen: durch die östliche Flurstückgrenze der Gemeindeverbindungsstraße Schwedt-Vierraden.

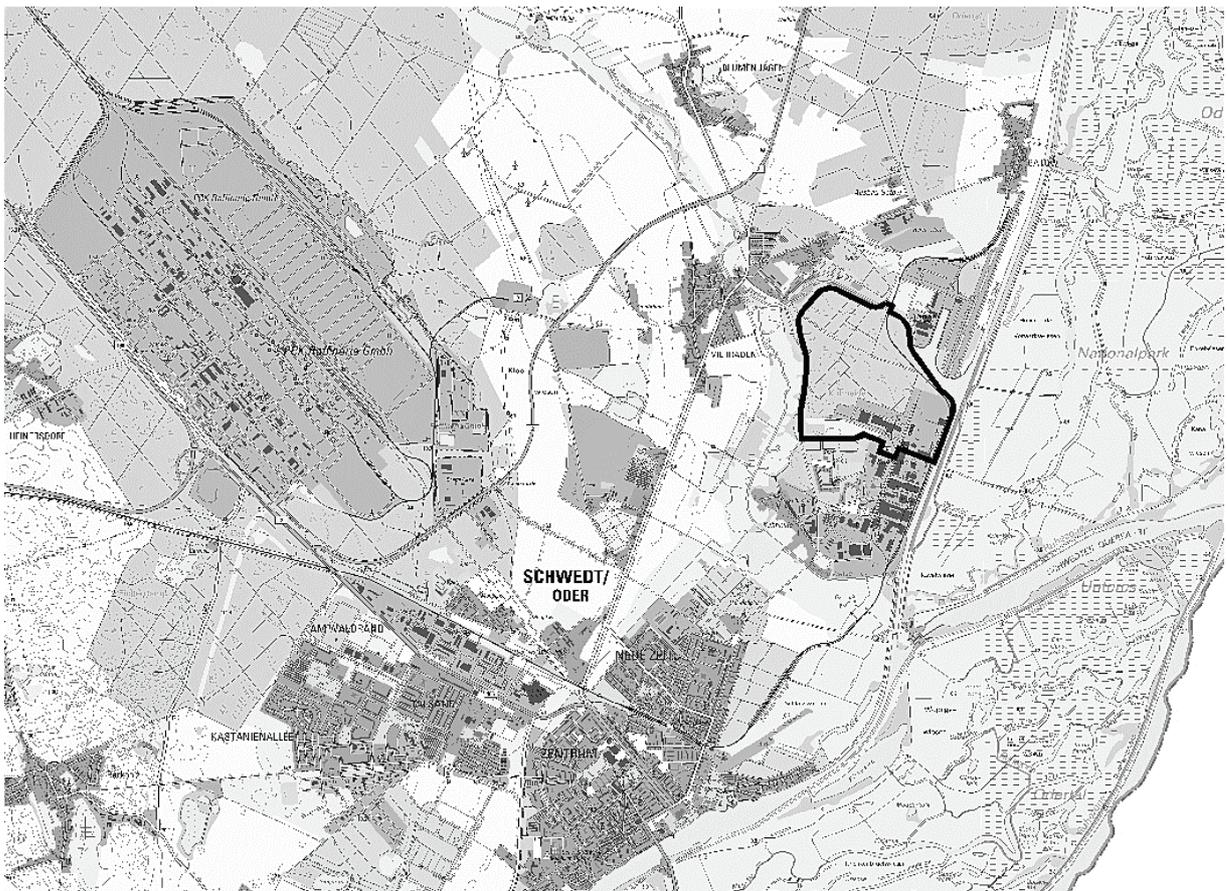


Abb.:
Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
(Geltungsbereichsumgrenzung schwarze Markierung)

I.2.3 Städtebauliche Situation/Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird gegenwärtig auf ca. 25 % baulich industriell genutzt. Diese Nutzungen liegen im südöstlichen bis südlichen Teil des Plangebietes. Im südöstlichen Teil des Plangebietes grenzt unmittelbar das Industriegebiet des LEIPA Werkes Schwedt Süd an. Die Bebauungsstruktur der industriell genutzten Flächenanteile wird durch die Gebäude und baulichen Anlagen, die der Papierherstellung dienen. Den überwiegenden Teil des Plangebietes bilden Waldflächen.

Natur und Landschaft

Detaillierte Aussagen zur naturräumlichen Situation sind im Umweltbericht dargelegt (wird noch erarbeitet).

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privateigentum.

I.2.5 Erschließung/Technische Infrastruktur

Stadttechnik

Auf Grund der bereits bestehenden industriellen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die grundsätzliche stadttechnische Erschließung der geplanten Industriegebietsfläche über den Bestand an Erschließungsanlagen gesichert werden kann. Bei Hinzutreten weiterer Vorhaben zu den bereits bestehenden Betriebsanlagen müssen ggf. zusätzliche Versorgungseleitungen verlegt und das bestehende Netz erweitert werden.

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine im südlichen Teil verlaufende Industriestraße erschlossen, die im südwestlichen Teil des Plangebietes in die Straße "Kuhheide" einmündet.

I.2.6 Denkmale/Bodenmerkmale (Altlasten)/Sonstiges

Denkmale/Bodendenkmale

Die Stellungnahme der frühzeitig am Planverfahren beteiligten Abteilung Bodendenkmalschutz des Landkreises Uckermark beinhaltet keine konkreten Angaben zum Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet.

Bodenmerkmale (Altlasten)

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

Sonstiges/Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes Polizei Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 1. Dezember 2016 bestehen keine grundsätzlichen Einwände zur Planung.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

In der Stellungnahme vom 28. Oktober 2016 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin mitgeteilt: "Die Planung zielt auf die Sicherung eines Industriestandortes in dem Mittelzentrum Schwedt/Oder und steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, dass das Planvorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist."

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.

I.3.4 Geltendes Recht/Rechtskräftiger Bebauungsplan

Wie bereits unter Pkt. I.1 kurz erläutert, überlagert dieser Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 347/13/00 "Industriegebiet UPM-Kymmene"¹.

Dieser setzt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Industriegebiet. Diese Industriegebietsfestsetzung unterteilt sich in drei Teilgebiete, die in Nord-Süd-Richtung durch zwei, jeweils nicht überbaubare "Grünzonen" gegliedert werden. Die Randbereiche des Geltungsbereiches werden überwiegend als Waldfläche festgesetzt.

Im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches erstreckt sich die Industriegebietsfestsetzung bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze, da hier unmittelbar das Industriegebiet des LEIPA Werkes Schwedt Süd angrenzt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft und enthält Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm.

Waldumwandlungsgenehmigung

In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 18. November 2016 wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Kymmene" in Aussicht gestellte Genehmigungsfähigkeit einer Waldumwandlung weiterhin Bestand hat.

¹ im Folgenden "Kymmene"

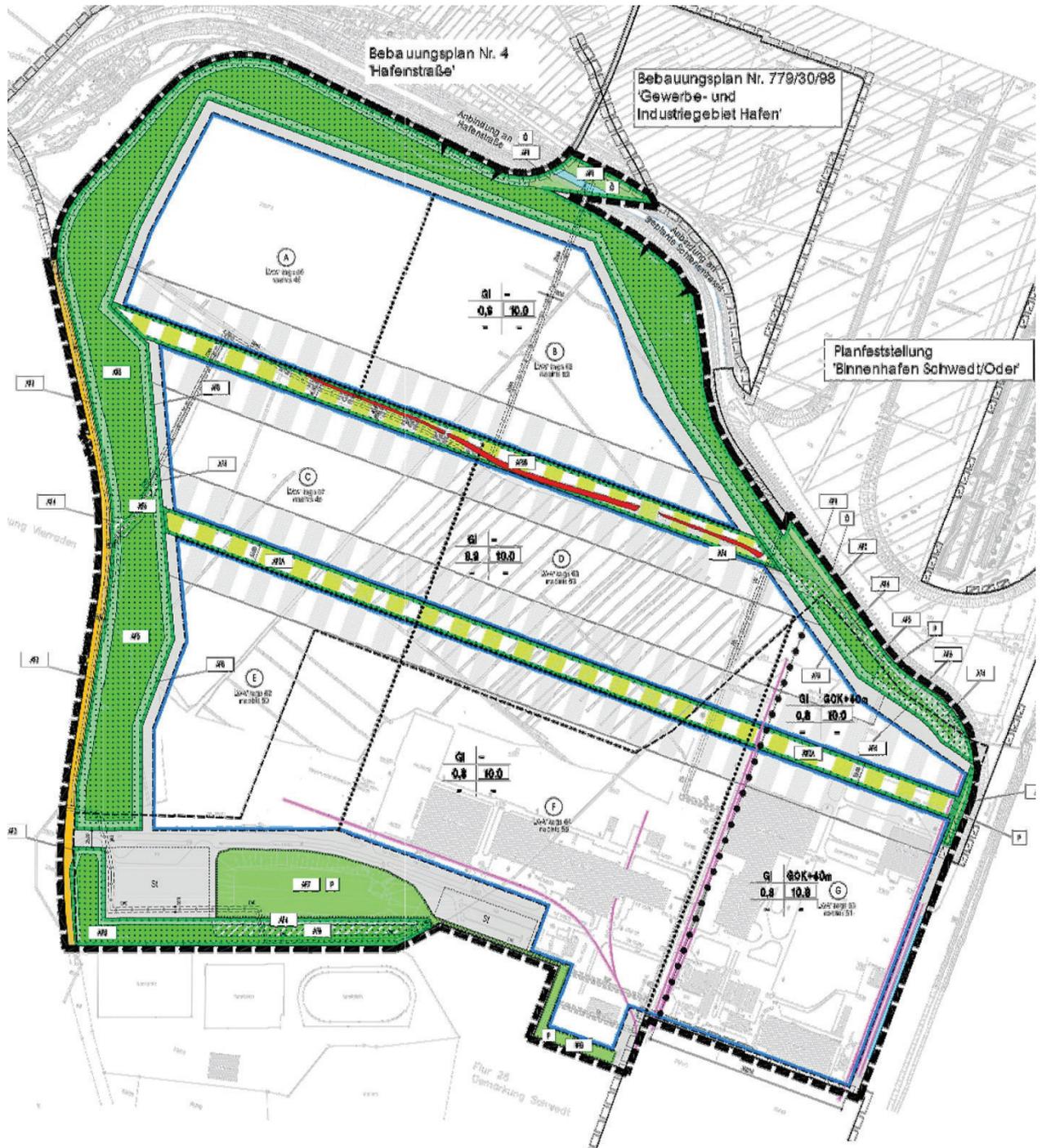


Abb.:
Planzeichnung zum Bebauungsplan "Kymmene"

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie bereits unter Kapitel I.1 dargelegt, dient das Bebauungsplanverfahren, welches auf Initiative der LEIPA Georg Leinfelder GmbH eingeleitet wurde, der planungsrechtlichen Sicherung der Zulässigkeit künftig geplanter neuer Betriebsanlagen. Diese sind auf Grund der innerbetrieblichen Umstellung der Herstellungsprozesse der LEIPA erforderlich und müssen technologisch bedingt in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet werden. Die aktuell noch rechtskräftigen, drei Indust-

riegebietsteile verursachenden und in Ost-West-Richtung verlaufenden "Grünzonen" verhindern diese geplanten Neubaumaßnahmen. Insofern ist eine Überplanung des bisherigen Bebauungsplans erforderlich.

Im Verlauf der frühen Phase der Planungsüberlegungen wurde neben der generellen Erkenntnis des Planungserfordernisses auch die Entscheidung getroffen, dass die erforderliche "Überplanung" des rechtskräftigen Bebauungsplans im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans erfolgen soll.

II Umweltbericht (in Bearbeitung)

(Befindet sich in der Erarbeitung und wird bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erstellt)

III Wesentlicher Planinhalt

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die grundsätzliche Aufrechterhaltung der bestehenden Industriegebietsfestsetzung, die sowohl der aktuellen Werksplanung der LEIPA Rechnung trägt als auch zukünftige Werksentwicklungen ermöglichen soll. Dieses allgemeine Ziel sichernd soll:

- (A) die räumliche Bezugnahme auf den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 347/13/00 "Industriegebiet UPM-Kymmene" erfolgen,
- (B) eine Neustrukturierung des festgesetzten Industriegebietes erfolgen, in dessen Ergebnis die gegenwärtige Nord-Süd-Zonierung in Teilgebiete durch eine zusammenhängende Industriegebietsfläche ersetzt werden soll, deren räumliche Ausdehnung insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu Gunsten großflächiger Grünfestsetzungen reduziert wird und
- (C) die Festsetzung von Planinhalten erfolgen, die sich an den bisherigen Festsetzungen orientieren, die künftige Entwicklungsplanung der LEIPA bauplanungsrechtlich sichern und dabei die Ergebnisse des laufenden BImSchG-Verfahrens berücksichtigen sollen.

Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen

- der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (~ 68%) als Industriegebiet festgesetzt werden,
- Teile des nördlichen und westlichen Geltungsbereiches (~ 28%) als Flächen für Wald festgesetzt werden
- das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden,
- Geräuschkontingente zur Begrenzung der Lärmbelastungen festgesetzt werden, die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehen, und
- Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung bestehen in der verbindlichen Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bebauung von Industriegebietsflächen des LEIPA Werkes Schwedt Nord.

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 Baugesetzbuches) nicht entgegensteht. 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 (GI)

Den grundsätzlichen Planungswillen der Stadt umsetzend wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Industriegebiet festgesetzt. Dabei erfolgt mit der Festsetzung "Industriegebiet" für den Gesamtanteil der Baugebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlich verbindliche Sicherung eines Baugebietes, das den betrieblichen Investitions- und Entwicklungsabsichten der LEIPA² den erforderlichen räumlichen Entwicklungsspielraum bietet, um den Betriebsstandort mit Orientierung am Binnen- und Außenmarkt (Europa- und Weltmarkt) nachhaltig zu festigen. Gesamtstädtisch betrachtet wird mit dieser Baugebietsfestsetzung die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt konsequent fortgesetzt und gesichert, den Bereich "Kuhheide" als Industriestandort in der Stadt Schwedt/Oder zu festigen.

Mit der Festsetzung soll die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche und technologisch bedingte industrielle Nutzung durch die LEIPA geschaffen werden. Die Flächenkonfiguration des Industriegebietes orientiert sich dabei grundsätzlich an der bisherigen Industriegebietsausdehnung "Kymmene", wobei eine deutliche Orientierung der Fläche zur HoFrieWa und zum Binnenhafen Schwedt erfolgt. In diesen Grenzbereichen soll das Industriegebiet künftig bis unmittelbar an die HoFrieWa und die Hafeneinfahrt heranreichen, um ggf. auf Erfordernisse reagieren zu können, die sich aus der Nutzung der Wasserstraße und des Hafens als Standortfaktor der industriellen Nutzung und künftiger Lieferverkehre ergeben.

Wesentliches Merkmal der Festsetzung in der Planzeichnung ist die künftige zusammenhängende homogene Flächenausdehnung des Industriegebietes, was letztendlich einem der grundlegenden Ziele der Planung entspricht.

Fläche für Wald

Neben der Festsetzung einer zusammenhängenden Industriegebietsfläche gehört die Festsetzung eine großflächig zusammenhängenden Waldgebietes im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu den wesentlichen Zielen der Planung. Diese Ziel soll durch die in der Planzeichnung erfolgte Festsetzung einer ~ 36,9 ha großen Fläche für Wald umgesetzt werden.

Private Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt für den Teil des Betriebsgrundstückes der LEIPA, in dem sich das unterirdische Löschwasserreservoir befindet.

Straßenverkehrsfläche

Als Nachweis der grundsätzlich existierenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden die westlich an das Plangebiet angrenzenden Straßen "Kuhheide" und "Hafenstraße" jeweils bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl dient der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Industriegebietes. Im Sinne einer inhaltlichen Kontinuität der Planfestset-

² LEIPA Georg Leinefelder GmbH Schwedt (LEIPA)

zungen des "neuen" Bebauungsplans im Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan wird für das geplante 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 der Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer insgesamt qualifizierten Bestimmung des Maßes der künftigen Nutzung innerhalb des Industriegebietes. Auch hier erfolgt im Sinne einer inhaltlichen Kontinuität der Planfestsetzungen des "neuen" Bebauungsplans im Verhältnis zum bisherigen Bebauungsplan für einen östlichen Teilbereich des Industriegebietes die Festsetzung der Obergrenze baulicher Anlagen mit 40 m.

Baumassenzahl (BMZ)

Als zusätzlichen Wert für die Bestimmung des künftigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Industriegebiet die Festsetzung einer Baumassenzahl von 10. Diese stellt (inhaltlich gleich dem Planungsansatz für die Grundflächenzahl) die Obergrenze der nach § 16 BauNVO zulässigen Werte für Industriegebiete dar.

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Dabei sind die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken mitzurechnen. Einzelheiten zur Berechnung der Baumassenzahl beinhaltet § 21 BauNVO.

Auf Grund der Berechnungsmethode der BMZ dient sie der Qualifizierung des Bebauungsplans im Sinne § 16 Abs. 3 BauNVO³, insbesondere des westlichen Teils des Industriegebietes, für den die Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen nicht erfolgt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

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

(1) "Schutzabstand Wald"

Der Empfehlung der Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgend wird im Grenzbereich zwischen Industriegebiet und Fläche für Wald grundsätzlich eine Baugrenze im Abstand von 25 m zur Waldfläche festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aus Sicht der Verkehrssicherheit und dient dem Schutz des Waldrandes vor ständiger Zurückdrängung. Das Maß stellt dabei einen Erfahrungswert aus der forstlichen Praxis dar und entspricht der sogenannten "baumfallenden Länge".

(2) "Schutzabstand HoFRieWa und Binnenhafen"

Grundsätzlich soll die bauliche Ausdehnung des GI unter Berücksichtigung der angrenzenden HoFRieWa und des Binnenhafens so beschränkt werden, dass Hauptanlagen nicht bis an die "Wasserkante" heran gebaut werden dürfen. Abweichend von diesem Grundsatz ist dabei zu berücksichtigen, dass die bestehenden und künftigen industriellen Nutzungen von der unmittelbaren Lage an der Wasserstraße und dem Binnenhafen profitieren (maßgeblicher Standortfaktor) und die "Erschließung" über den Wasserweg nutzen bzw. auch künftig nutzen können. Aus

³ *"Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen*

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,

2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können."

diesen Überlegungen heraus wird im Sinne einer Kompromisslösung zwischen baulicher Ausdehnung einerseits und Uferschutz andererseits die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der HoFrieWa und des Binnenhafens beschränkt. Im Bereich der östlich des Plangebietes verlaufenden Gleisanlagen erfolgt die Anpassung des Verlaufs der Baugrenze an die Festsetzungen des Bebauungsplans "Kuhheide II" (städtebauliche Planungskontinuität). Diesem Planungsansatz folgend wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des Verlaufs der bestehenden Gleisanlagen begrenzt, so dass nicht überbaubare Grundstücksflächen im Grenzbereich zur HoFrieWa und dem Binnenhafen verbleiben. Diese Festsetzungsabsicht lässt sich auch unter Berücksichtigung der aktuellen Flächennutzung im Bestand begründen, da in diesem Teilgebiet zwischen bestehender Gleisanlage und Wasserfläche ruderales Flächen entstanden sind, die schrittweise baulich in Anspruch genommen worden sind (Nebennutzungen, Lagerflächen etc.) und keine natürliche Qualität besitzen.

Unter Berücksichtigung des oben genannten Standortfaktors "Lage am Wasserweg" soll es jedoch möglich sein, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Ostteil des GI bauliche Anlagen zu errichten, die für die Nutzung des Wasserweges technologisch bedingt sind. Auch soll dieser Bereich für die Errichtung zusätzlicher Gleisanlagen gesichert werden. (Siehe hierzu Teil B: Textfestsetzungen und Kapitel III.3.2)

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

Die plangrafische Festsetzung erfolgt nach dem Grundsatz: Minderungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans realisierbar sind, sollen 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. In der Planzeichnung erfolgt diese Flächensicherung grundsätzlich durch entsprechende Randsignaturen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Randsignatur überlagert in der Planzeichnung die zur Festsetzung beabsichtigten Flächen für Wald, weil diese sowohl quantitativ als auch qualitativ entwickelbar und gleichzeitig geeignet sind, entsprechende Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermöglichen.

Neben der Randsignatur, welche die jeweilige Fläche insgesamt betrifft, werden zusätzlich in der Planzeichnung einzelne Flächenfestsetzungen getroffen, die der örtlichen Fixierung von Einzelflächen innerhalb dieser umrandeten Gesamtfläche dienen, für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Text festgesetzt werden sollen.

Die in der Planzeichnung verwendeten Flächenbezeichnungen dienen dem besseren Verständnis und der Zuordnung zu den jeweiligen Textfestsetzungen.

Fläche mit Pflanzbindung

Gleich dem grundsätzlichen Prinzip der oben beschriebenen "Maßnahmeflächen" dient die in der Planzeichnung enthaltene Flächenumgrenzung dem besseren Verständnis und der Zuordnung zur Textfestsetzung.

Immissionsschutz/Geräuschkontingentierung⁴

Die zum Schutz der Anwohner außerhalb des Plangebiets erforderliche dauerhafte Begrenzung der zulässigen Geräuschbelastungen beim jeweiligen Anwohner erfolgt durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan erfolgt dazu eine Gliederung des Industriegebietsteile in Teilflächen, die plangrafisch festgesetzt werden.

Hinweis:

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung, die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist, wurde in der Planzeichnung auf die Flächengliederung durch die erforderliche Kontingentierung verzichtet. Informativ erfolgt an dieser Stelle die Darstellung der erforderlichen Flächengliederung als Übernahme aus dem Entwurf des Fachgutachtens⁵, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wird.

Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung bis zu dessen öffentlicher Auslegung erfolgt die Übernahme dieser Plangrafik als Festsetzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

⁴ Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen 2016

⁵ "Ermittlung der Schallimmissionen infolge des Bebauungsplanes "LEIPA Nord", Müller BBM, Arbeitsstand Dezember 2016

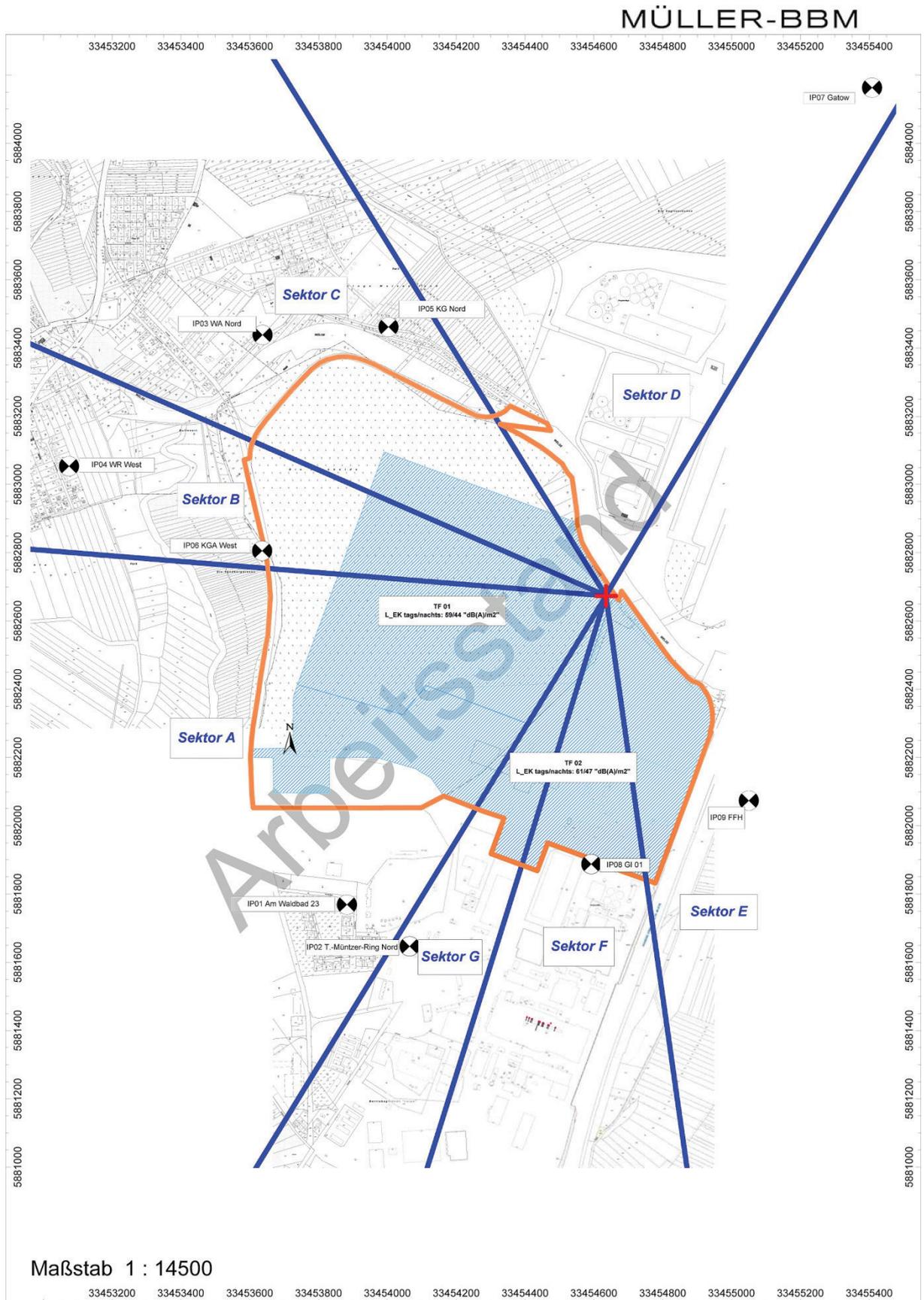


Abb.:
Geräuschkontingentierung mit Angabe der Sektoren der Zusatzkontingente nach Müller BBM

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, soweit diese Anlagen dem Nutzungszweck der im Industriegebiet zulässigen Betriebe dienen und der Eigenart dieser Betriebe nicht widersprechen.
-

Aufbauend auf der bereits mit der Festsetzung des Industriegebietes in der Planzeichnung begonnenen planungsrechtlichen Sicherung einer Industriegebietenutzung soll dieses Planungsziel durch zweckentsprechende Textfestsetzungen gesichert werden. Dazu soll mit grundsätzlicher Orientierung an den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne für das Gebiet "Kuhheide" die Baugebietsfestsetzung entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO ohne grundlegende Einschränkungen erfolgen, wodurch künftig auch Nutzungsarten Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, die nicht nur der bisherigen Papierherstellung dienen.

Eine Einschränkung künftiger Nutzungen innerhalb des Industriegebietes erfolgt lediglich bezüglich der ausnahmsweise zulässigen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke". Diese Ausnahmemöglichkeit soll im Industriegebiet deutlich beschränkt werden.

Beachtlich für diese Planungsüberlegung ist zum Einen der Gebietscharakter des Industriegebietes, der auf die ausschließliche Unterbringung von Gewerbebetrieben abstellt, deren zulässiger Störgrad erheblich belästigend sein darf. Dieser hohe zulässige Störgrad im Industriegebiet führt, da er von diesen o. g. Anlagen als vorgegeben hinzunehmen ist, zu Beschränkungen in ihrer Nutzung. Sie sind (allgemein betrachtet) nur gebietsverträglich, wenn sie nicht störempfindlich sind und deshalb mit dem Hauptzweck des Industriegebietes nicht in Konflikt geraten können. Bei einer typisierten allgemeinen Betrachtungsweise dieser Nutzungen (üblicher, allgemein verständlicher Zweck und Nutzungscharakter von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) kann davon jedoch nicht ausgegangen werden. Kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke dienende Nutzungen auf der einen Seite und Nutzungen mit dem höchst zulässigen Störgrad auf der anderen Seite müssen aus Sicht der Stadt innerhalb des festgesetzten Industriegebietes, auch nicht ausnahmsweise, "nebeneinander" bestehen. Diese Nutzungen, sofern sie ihren üblichen Zweck verfolgen, entsprechen nicht der generellen Zielvorstellung des Plans, ein Industriegebiet zu sichern. Für die Unterbringung dieser Nutzungen existieren innerhalb des Stadtgebietes ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten, so dass auf deren Zulässigkeit im Industriegebiet "Kuhheide/LEIPA Werk Schwedt Nord" generell verzichtet wird.

Einzig (wirklich) verbleibende Ausnahme sollen lediglich Nutzungen bilden, die dem Nutzungszweck der im Industriegebiet zulässigen Betriebe dienen, der Eigenart dieser Betriebe nicht widersprechen und deren Nutzungscharakteristik und -umfang über den Grundsatz der Nebenanlage zur Hauptnutzung (womit sie allgemein zulässig wären) hinausgeht. Dazu können beispielsweise Betriebssporthallen, betriebliche Fitnessseinrichtungen oder Gebetshäuser gehören. Hier wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeräumt, sofern die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen erfüllt werden (§ 15 BauNVO):

- (1) *Die in den §§ 2 bis 14 (der BauNVO) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.*
- (2) *Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.*
- (3) *Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.*

-
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen überschritten werden.
-

Diese Festsetzung dient als Ergänzung zur Planzeichnung und soll deutlich machen, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht für technisch bedingte Anlagen gilt, deren Höhe im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Gesamtanlage aus technologischen Bedingungen erforderlich ist.

-
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Sonstige bauliche Anlagen
Ausnahmsweise können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen östlich der nachrichtlich übernommenen Gleisanlagenlinie auf der Fläche zwischen den Punkten GL1 bis GL2 und der Geltungsbereichsgrenze ergänzend zu § 23 Abs. 5 BauNVO sonstige bauliche Anlagen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der im Industriegebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, untergeordnet sind und seiner Eigenart nicht widersprechen. Bauliche Anlagen nach Satz 1 sind auch technologisch bedingte Brücken, Versorgungskanäle, Förderanlagen, Verladeanlagen, Gleisanlagen und Verkehrsflächen, die dem Industriegebiet dienen.
-

Diese Festsetzung resultiert aus dem allgemeinen Angebotscharakter des Bebauungsplans sowie der damit nicht gegebenen Vorhersehbarkeit künftiger baulicher Entwicklungen und soll sichern, dass insbesondere im Randbereich zur HoFrieWa und zum Hafen in Umsetzung der Planung auch bauliche Anlagen zulässig sind, die betriebsbedingt erforderlich sind, ggf. jedoch nicht der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 23 Abs. 5 BauNVO entsprechen. Danach können zwar Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Allerdings ist die deren Typik begrenzt auszulegen und insofern soll gesichert werden, dass auch andere bauliche Anlagen zulässig sind, die nicht als Hauptanlage unmittelbar eines Betriebes zu definieren sind. Die im Satz vorangestellte Beschränkung auf deren Ausnahme soll deutlich machen, dass in Umsetzung der Planung hieraus keine generelle Entwicklung erfolgt und der Grundansatz der Ausnahme bestehen bleibt.

-
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind östlich der nachrichtlich übernommenen Gleisanlagenlinie auf der Fläche zwischen den Punkten GL1 bis GL2 und der Geltungsbereichsgrenze auch Gleisanlagen zulässig, die nicht dem Industriegebiet zugeordnet sind.
-

Den Grundsatz der Festsetzung 3.1 und deren Begründung aufgreifend sichert diese Festsetzung in Umsetzung der Planung künftige die Zulässigkeit von Gleisanlagen, die der Erschließung angrenzender Baugebiete (z. B. Hafengebiet, LEIPA Süd) dienen.

3.3 Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

In teilweiser Abkehr vom Planungsansatz der Festsetzungen 3.1 und 3.2 und der sich daraus ergebenden Zulässigkeit einzelner Nutzungen auf einem Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll diese Festsetzung sichern, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In den Teilgebieten die an die festgesetzte Fläche für Wald angrenzen soll die Festsetzung sichern, dass diese Bereiche im Übergang zur Waldfläche nicht durch Stellplätze und Garagen zusätzlich (zu den zulässigen Nebenanlagen und den Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können) überbaut werden. Für diese baulichen Anlagen bietet das festgesetzte Industriegebiet ausreichend baulichen Entwicklungsspielraum.

In dem Teilgebiet östlich der nachrichtlich übernommenen Gleisanlagenlinie auf der Fläche zwischen den Punkten GL1 bis GL2 und der Geltungsbereichsgrenze bestehen durch die Festsetzungen 3.1 und 3.2 bereits Möglichkeiten einer ergänzenden Überbauung, so dass kein Erfordernis besteht, diese Teilfläche durch Stellplätze und Garagen zusätzlich zu überbauen. Auch hier gilt der Grundsatz, dass für diese baulichen Anlagen das festgesetzte Industriegebiet ausreichend baulichen Entwicklungsspielraum bietet.

4. Fläche für Maßnahmen

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

4.1 Neuanlage von Waldrändern:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 1 (AF1)" sind zu 80 % im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" mit einer Mindestgröße von 50 cm zu bepflanzen.

4.2 Entwicklung von naturnahen Waldflächen aus Bestand:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 2 (AF2)" sind als naturnahe Waldflächen zu entwickeln. Dazu sind jeweils 30% dieser Flächen nach Entfernung des Gehölzbestandes im Pflanzraster von 2 m x 2 m mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" mit einer Mindestgröße von 50 cm zu bepflanzen.

Die Umwandlung und Entwicklung bestehender Waldflächen in naturnahe Bestände und die Entwicklung von gestuften Waldrändern dient der ökologischen Aufwertung der im Plangebiet vorhandenen monotonen Kiefernforste. Gleichzeitig dient die Schaffung einer größeren Vielfalt an Lebensräumen und die damit verbunden Erhöhung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald. Bestehende oder zukünftige Waldrandflächen werden zu strukturreichen, naturnahen Waldrändern mit Saumbereichen entwickelt.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur "Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur"⁶ besteht durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzenherkünfte die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietsheimischen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Florenverfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden. Daher sind bei allen Gehölzpflanzungen in der freien Natur ins-

⁶ *Amtsblatt für Brandenburg Nr. 44 vom 23. Oktober 2013 (24. Jahrgang), S. 2812*

besondere auch zur Anlage von Waldrändern grundsätzlich gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Bei der Pflanzung nicht heimischer und nicht standortgerechter Gehölze können diese nicht für die Eingriffskompensation angerechnet werden. Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.

4.3 Entwicklung von Trockenrasen:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "Ausgleichsfläche 3 (AF3)" ist als Trockenrasenstandort anzulegen und dauerhaft vor Verbuschung zu schützen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich kleinräumig geschützte Trockenrasenbestände (insbesondere entlang der durch den Wald verlaufenden Pflasterstraße von der Kreuzung Hafestraße/Kuhheide/Kronheide bis zur HoFrieWa), die bei einer Überbauung der Fläche im Industriegebiet ersetzt und an einen Ersatzstandort verbracht werden müssen. Im Plangebiet wird dafür innerhalb der Fläche für Wald nördlich und entlang dieser Pflasterstraße eine 10 m breite Fläche festgesetzt, die die Standortbedingungen für Trockenrasen erfüllt und auf der ein dauerhafter Trockenrasenstandort etabliert werden kann. Hierzu muss diese Fläche von Gehölzen befreit und dauerhaft vor Verbuschung geschützt werden. Trockenrasenelemente (Soden) innerhalb des Industriegebietes sind bei ihrer planbedingten Beanspruchung auf die festgesetzte Ausgleichsfläche "AF3" zu verbringen.

4.4 CEF-Maßnahme "Zauneidechse"

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "CEF1" ist als Ersatzquartier für Zauneidechsen vorzukommen anzulegen und zu qualifizieren.

Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)⁷ haben das Ziel, die Lebensräume von Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit diese Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig begonnen werden. Ihre vollständige Wirksamkeit soll gegeben sein, wenn der Eingriff wirksam wird. Für Zauneidechsen ist aufgrund der geringen Migrationsraten der Tiere eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese soll durch vorzeitige Anlage eines Ersatzhabitats auf der gekennzeichneten Fläche gesichert werden. Dazu ist die Fläche durch die Anlage von Steinschüttungen, Sandhügel und Baumstubben als neuer Lebensraum für die Zauneidechse zu qualifizieren. Gleichzeitig steht diese Fläche in direktem funktionalem Zusammenhang mit der Fläche zur Schaffung von Trockenrasenelementen.

⁷ Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion ("measures that ensure the continued ecological functionality")/CEF-Maßnahmen

-
- 4.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet sind zu mindestens 30 % mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 cm und Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm des Herkunftsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Größe der zu bepflanzen Fläche dürfen vorhandene und erhalten bleibende Baum- und Gehölzbestände angerechnet werden. Die verbleibenden nicht überbaubaren und nicht durch zulässige Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln.
Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte nach Satz 1 vorzunehmenden und nach Satz 2 erhalten bleibende, angerechnete Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 4.6 Begrünung von Stellplatzanlagen
Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Dazu ist je fünf Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen.
- 4.7 Fläche mit Pflanzbindung:
Auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Pflanzbindung ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
-

Die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen im Industriegebiet dient den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Die Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit Gehölzstrukturen an den Rändern des geplanten Industriegebietes als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme dient der Erhöhung der natürlichen Vielfaltigkeit. Diese Flächen wirken positiv auf die Schutzgüter Klima, Wasser und Landschaftsbild. Im Tagesgang anfallende Wärmeenergie wird abgebaut, kühle bzw. frische Luft wird produziert. Weiterhin wird die Luftfeuchtigkeit erhöht und anfallendes Niederschlagswasser kann ungehindert versickern. Die sich entwickelnden Gräser und blütenreichen Stauden führen zu einer deutlichen Belebung des Landschaftsbildes in seiner Nahwirkung und bereichern das Gesamtbild des Gebietes. Die Verwendung von standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen wird festgesetzt, da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet im Westen und Norden unmittelbar an die freie Natur angrenzen und eine Florenverfälschung der unmittelbar angrenzenden Waldflächen vermieden werden soll. Mit der Festsetzung wird zudem ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben, vorhandene Baum- und Gehölzbestände zu erhalten.

Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen. Auf der im Plangebiet festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung ist der vorhandene Gehölzbestand als wertvoll im Sinne von Natur und Landschaft zu bewerten und deswegen zu erhalten.

-
5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.1 Stellplätze für Pkw
Im Industriegebiet ist die Befestigung von Stellplätzen für Pkw in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Drainpflaster, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
-

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Verminderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt des Plangebietes sowie der Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden. Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser kann im Plangebiet aufgrund der hydrologischen Situation mit geringem Grundwasserflurabstand und inhomogenem Untergrundaufbau nicht vollständig vermieden werden. Mit der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen wie wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen und Betonpflasterstein-Systemen mit Kammer- bzw. Sickeröffnungen, wie z. B. Öko-Rechteck, Öko-Quadrat, Öko-Doppel-T, kann der Anteil des über eine zentrale Kanalisation aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagswasser verringert werden. Diese Flächenbefestigungen geben auch langfristig eine hohe Sicherheit zur Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen, vorausgesetzt, Pflasterbettung, Unterbau und Fugenmaterial werden zweckentsprechend ausgewählt und eingebaut.

-
- 5.2 Dachbegrünung:
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist deren Dachfläche mit einem Anteil von mindestens 35 % extensiv zu begrünen.
-

Mit der Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen werden Bereiche geschaffen, die für Tier- und Pflanzenarten der Schotter- Kieshabitats, die den ursprünglichen Kiesterrassen des Odertales nahe kommen, neuen Lebensraum bieten. Die Festsetzung dient dem Ziel, den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren und leistet zudem einen erheblichen Beitrag zur Zurückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Industriegebiet.

-
6. Immissionsschutz/Lärm
-

Die Textfestsetzungen zum Schutz vor Lärm 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. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Errichtung konkreter baulicher Anlagen stets nachzuweisen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden. Die Textfestsetzungen stellen Übernahmen der aktuellen schalltechnischen Untersuchungen dar.

-
7. Immissionsschutz/Gerüche
Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Anlagen zulässig, deren Betrieb keine Erhöhung der Geruchsimmisionsbelastung in der Nachbarschaft des Industriegebietes verursacht.
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 Geruchsimmisions-Richtlinie-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.
Die Ermittlung der Kenngrößen hat nach Pkt. 4 der Geruchsimmisions-Richtlinie-GIRL vom 29. Februar 2008, ergänzt am 10. September 2008, zu erfolgen.
-

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nicht durch schädliche Gerüche betroffen sind. Insofern berücksichtigt diese Festsetzung keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Plans. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist bei der Errichtung konkreter baulicher Anlagen stets nachzuweisen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes eingehalten werden.

-
- 8.1 Verkehrsflächen
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
-

Diese Festsetzung stellt klar, dass die in der Planzeichnung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche erkennbaren Eintragungen (Linien) keine Festsetzungen im Sinne des Plans sind und insofern keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nach verkehrsplanerischen Grundlagen darstellen. Diese Eintragungen sind Inhalte der Plangrundlage und keine Planfestsetzungen.

-
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 den bisherigen Bebauungsplan "Kymmene" überlagert, ist die Klarstellung dieses vorgenannten Grundsatzes wichtig. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Bebauungsplans "Kymmene" außer Kraft.

IV Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

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

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Kapitel II) erläutert worden. *(Bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegend)*

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Nach bisherigen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Untersuchungs- und Planungsergebnisse sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets zu erwarten. In Umsetzung der Planung 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 zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Ausgaben für den Haushalt zu erwarten. Alle wesentlichen Kosten der Planung werden seitens der LEIPA getragen. Die Umsetzung der Planinhalte (einschl. der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt durch den Einsatz privater Mittel, Ausgaben für den Haushalt der Stadt sind im Rahmen der Planumsetzung nicht zu erwarten.

V Verfahren

1. 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 28. September 2016 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 8. Dezember 2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Kuhheide III" gefasst.

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 16. November bis einschließlich 21. Dezember 2016 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 soll die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Deshalb liegt der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx. xxxxxxxxxxx bis einschließlich xx. xxxxxxxxxxx 2017 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht.

(Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)

VI Rechtsgrundlagen (Ermächtigungsgrundlage der Planung)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung-BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)