SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG INDUSTRIEPARK-PCK RAFFINERIE GMBH" IN SCHWEDT/ODER"

ENTWURF

Teil B: Textfestsetzungen

Stand: Juni 2026

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist, in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet

(1) Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauNVO)

(2) Im Industriegebiet zulässig sind:
Gewerbebetriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad nicht in einem anderen Baugebiet gemäß § 2 bis § 8 BauNVO zugelassen werden können und sofern sie nach den Abs. 3, 4 und 6 dieser Festsetzungen nicht zulässig sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauNVO)

(3) Im Industriegebiet sind:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
- Lagerhäuser und Lagerplätze und
- Tankstellen

nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 und § 9 BauNVO)

(4) Im Industriegebiet können die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
- öffentlichen Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 und § 9 BauNVO)

(5) Im Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 und § 9 BauNVO)

(6) Im Industriegebiet sind gewerbliche Tierhaltungsanlagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Pkt. 2 und § 9 BauNVO)

1.2 Industriegebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Werkbahn PCK"

(1) Das Industriegebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Werkbahn PCK" dient der Unterbringung betrieblich erforderlicher Gleisanlagen der PCK Raffinerie GmbH und zugehöriger, dem Bahnbetriebszweck dienender baulicher Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 BauNVO)

(2) Zulässig sind:
- Gleisanlagen und
- sonstige bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck "Werkbahn" selbst dienen, untergeordnet sind und seiner Eigenart nicht widersprechen. Bauliche Anlagen nach Satz 1 sind auch technologisch bedingte Brücken, Versorgungskanäle, Förderanlagen, Verladeanlagen und sonstige bahnbetriebserforderliche bauliche Anlagen, soweit sie der allgemeinen Zweckbestimmung nach Absatz 1 zugeordnet werden können.

(§ 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

Im Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

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

(1) Entwicklung einer naturnahen Mischwaldfläche im Bestand
Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "AF" ist als naturnaher Mischwald zu entwickeln. Bei erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte gebietsheimische Bäume und Sträucher des "Herkunftsgebietes 2.1 Ostdeutsches Tiefland"[1)] zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(2) Befestigung von Pkw-Stellplätzen
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen für Pkw nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(3) Vorsorgefläche "CEF-Maßnahme Reptilien"
Die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung "CEF" dient der Anlage neuer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu betroffenen Lebensstätten der Zaun- und Waldeidechsen innerhalb des Industriegebietes. Dazu sind innerhalb dieser Fläche mindestens jeweils drei Sand-, Totholz- und Lesesteinhaufen anzulegen und der verbleibende Flächenanteil als Trockenrasen zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(1) Allgemeine Bindung zur Begrünung der Baugrundstücke
Auf den Baugrundstücken ist jeweils mindestens 30 % des zulässigen Grundflächenanteils, der nicht durch § 19 Abs. 4 BauNVO erfasst ist, mit standortgerechten gebietsheimischen Bäumen mit einer Mindestgröße von 200 cm und Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm zu bepflanzen. Je 100 qm zu bepflanzender Fläche sind 10 Bäume und 50 Sträucher zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten des Herkunftsgebietes 1.2 Ostdeutsches Tiefland[1)] empfohlen. Bei der Ermittlung des Flächenanteils der zu bepflanzenden Fläche dürfen vorhandene und erhalten gebliebene Baum- und Gehölzbestände angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(2) Begrünung von Pkw-Stellplatzanlagen
Oberirdische Pkw-Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume bleiben bei der Ermittlung der Zahl der gemäß Absatz 1 zu pflanzenden Bäume unberücksichtigt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(3) Begrünung von Erschließungsstraßen
Entlang von Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind beidseitig im Pflanzabstand von jeweils 15 m großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(4) Dachbegrünung
Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Satz 1 gilt nicht für Dachflächen, denen das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht, wie z. B. Dachflächen, die zum Zwecke der Belichtung errichtet sind oder die durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. sonstiger gebäudetechnisch erforderliche Einrichtungen und Anlagen überbaut sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(5) Fassadenbegrünung
Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Flächengröße von mindestens 100 qm und bis zu einer Wandhöhe von 10 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je laufende zwei Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze mit einer Pflanzfläche von jeweils mindestens einem Quadratmeter und

einem durchwurzelbaren Raum von jeweils mindestens einem Kubikmeter zu setzen. Satz 1 gilt nicht für Außenwandflächen, die durch technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. sonstiger gebäudetechnisch erforderliche Einrichtungen und Anlagen überbaut sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Immissionsschutz/Lärm

(1) Emissionskontingente $L_{EK, tags/nachts}$
Im Industriegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle I ausgewiesenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

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

Teilfläche	TF -1	TF -2	TF -3	TF -4
$L_{EK, tags}$ in dB(A)	62	64	65	62
$L_{EK, nachts}$ in dB(A)	52	54	55	52

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

(2) Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$
Für die im Plan festgesetzten Richtungssektoren für Geräuschzusatzkontingente und deren grundstücksbezogene Bestimmung gilt folgender Sektoren-Bezugspunkt:
- Sektoren-Bezugspunkt
  UTM-Koordinatenangabe (ETRS89): 33U446967,02/5884888,01

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren für Geräuschzusatzkontingente gelten die in der Tabelle II angegebenen Winkelangaben und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Tabelle II: Winkelangaben für die Sektorenbestimmung und Zusatzkontingente

Sektoren	**Winkel in Grad° (Nord = 0°; rechtsdrehend)**		**$L_{EK,zus}$ in dB(A)**	
	von	**bis**	**tags**	**nachts**
A	7	98	8	3
B	98	113	6	1
C	113	151	6	6
D	151	173	6	5
E	173	199	0	0
F	284	1	7	7
G	1	7	5	5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(3) Prüfung von Vorhaben
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Für innerhalb der im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegende Immissionsorte (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) dürfen in den Gleichungen (6) und (7) der Norm DIN 45691:2006-12 um die in Tabelle II dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhte Emissionskontingente L_{EK} eingesetzt werden. Der Sektorenwinkel 0 °kennzeichnet den Norden, der Sektorenwinkel 90 ° den Osten, der Sektorenwinkel 180 ° den Süden und der Sektorenwinkel 270 ° den Westen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7. Immissionsschutz/Gerüche

Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, bei deren Betrieb keine Erhöhung der Geruchsimmissionsbelastung in der Nachbarschaft des Industriegebietes verursacht wird. Keine Erhöhung im Sinne Satz 1 ist gegeben, wenn der von der zu beurteilenden Anlage in seiner Gesamtheit zu erwartende zusätzliche Geruchsimmissionsbeitrag nach Nr. 4.5 des Anhangs 7 der TA Luft (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche außerhalb des Industriegebietes, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten (vgl. Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft), den Wert von 0,004 überschreitet. Die Ermittlung der Kenngrößen hat nach Nr. 4 des Anhangs 7 der TA Luft zu erfolgen.

Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

8. Immissionsschutz/Störfallvorsorge

Innerhalb der in der Planzeichnung für das Industriegebiet festgesetzten Flächen (Sektoren) mit Nutzungsbeschränkungen nach der Störfall-Verordnung sind

- südlich der Sektorengrenze S1 bis S2
  Betriebsbereiche nicht zulässig, bei deren Betrieb Leitstoffe der Abstandsklasse IV und
- südlich der Sektorengrenze S3 bis S4
  Betriebsbereiche nicht zulässig, bei deren Betrieb Leitstoffe der Abstandsklassen III und IV

gemäß den "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein können.

Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren anhand der anlagenspezifischen Detailkenntnisse nachgewiesen werden kann, dass der angemessene Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

Technischer Hinweis/Möglichkeit der Einsichtnahme von DIN Normen
Die DIN 18005, die DIN 45691, die TA-Luft und die "KAS-18" werden in der Stadtverwaltung von 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.

Verkehrsflächen
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

[1)] Quelle:
Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg)
vom 15. Juli 2024, (ABl./24, [Nr. 31], S.667)