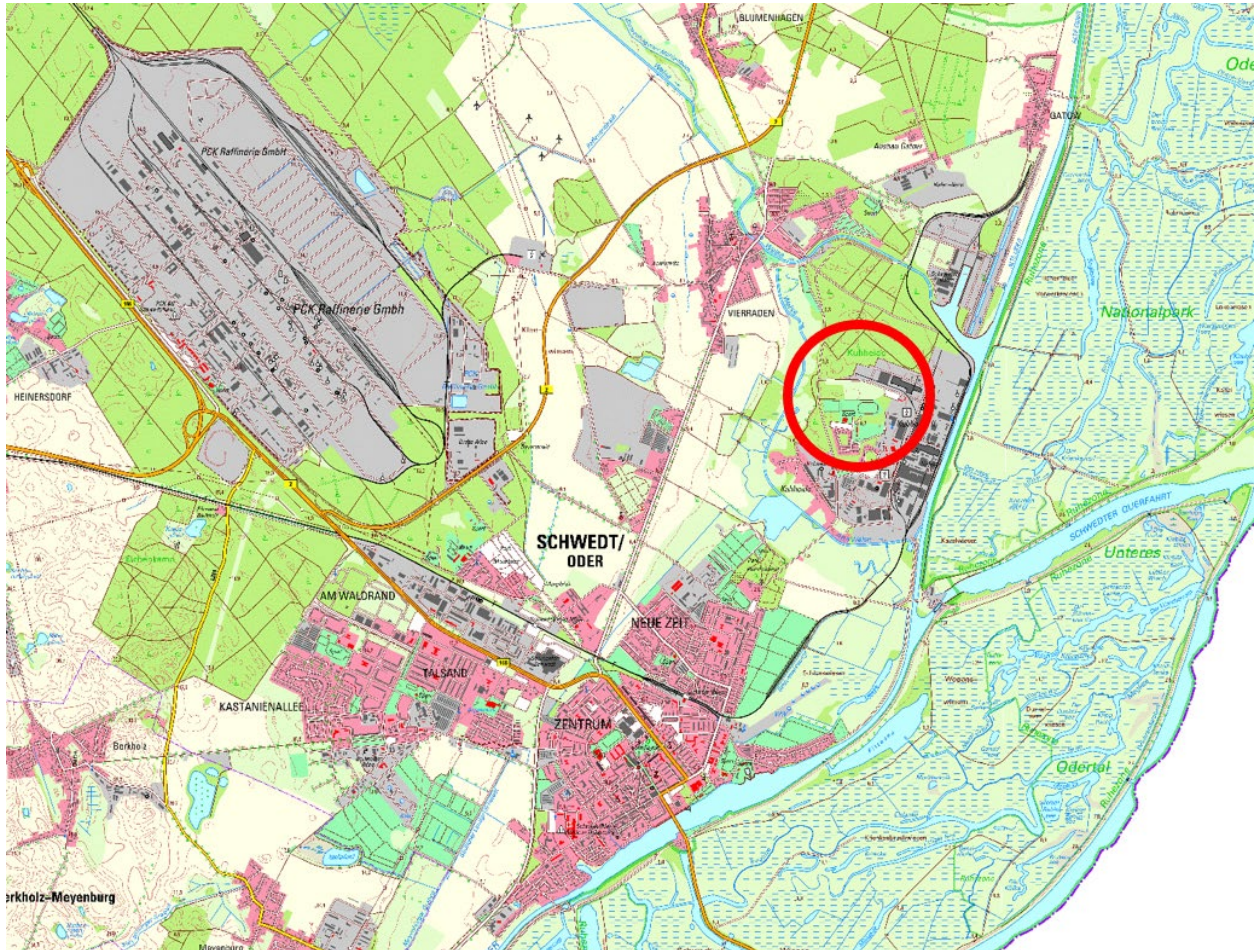


SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN
"INNOVATION CAMPUS" IN SCHWEDT/ODER**

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG



Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches)

Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Stand: Juni 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Das Plangebiet (Ausgangssituation)	5
2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation	6
2.3 Stadträumliche Einordnung	7
2.4 Städtebauliche Situation	8
2.5 Erschließung	10
2.6 Eigentumsverhältnisse	10
3. Planerische Ausgangssituation	10
4. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation	11
5. Grundsätzliches Planungskonzept	16
5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	19
6. Erforderlichkeit der Umweltprüfung	19
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	21
8. Rechtsgrundlagen für das Verfahren	23

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Schwedt/Oder ist der wichtigste Industrie- und Energiestandort in der Uckermark und wirtschaftspolitisch bedeutsam für das Land Brandenburg. Die Wirtschaft der Stadt wird insbesondere geprägt durch die beiden strukturbestimmenden Unternehmen der Mineralölverarbeitung und der Papierindustrie, die PCK Raffinerie GmbH (PCK) und die LEIPA Georg Leinfelder GmbH (LEIPA). Beide Unternehmen beanspruchen einen großen Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen und verfügen auf ihren eigenen Flächen über Möglichkeiten für weitere Unternehmensansiedlungen. Bisher war der Wirtschaftsstandort Schwedt strukturell abhängig von der Verarbeitung fossiler Rohstoffe.¹ Grundlegende globale wirtschaftspolitische Veränderungen in den letzten Jahren haben jedoch die Erforderlichkeit deutlich gemacht, auch auf lokaler wirtschaftlicher Ebene grundsätzliche Änderungen herbeizuführen, die diesen wirtschaftspolitischen Veränderungen Rechnung tragen. Insofern befinden sich die Stadt Schwedt/Oder und die standortbestimmenden Unternehmen aktuell in einem umfassenden Transformationsprozess mit dem Ziel, eine neue klimaneutrale und zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur zu entwickeln und zu etablieren.

Der Wirtschaftsstandort und Regionale Wachstumskern Schwedt/Oder ist dabei auch über die bundesdeutsche Grenze hinaus von Bedeutung. Als Bindeglied zwischen den Metropolregionen Berlin und Stettin gilt es, die Standortvorteile zu nutzen und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung vorhandener und zukünftiger Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen. Hierbei gewinnen neben den "harten" Standortfaktoren, wie beispielsweise Infrastruktur, Arbeitsmarktsituation, Grundstückspreise oder die Nähe zu Rohstoffen oder Absatzmärkten, zunehmend auch Themenfelder der industrienahen Forschung und Innovationskraft an Bedeutung.²

Um den Industriestandort Schwedt/Oder weiterzuentwickeln und auch die Abhängigkeit von den beiden (o. g.) strukturbestimmenden und von der Transformation betroffenen Unternehmen zu verringern, müssen neben der Stabilisierung und Weiterentwicklung der bestehenden Unternehmensstruktur zwingend neue Branchen und Industriezweige angesiedelt werden. Dafür braucht es insbesondere neue Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne einer angebotsorientierten Flächenentwicklungsstrategie. Diese muss sowohl den Bedürfnissen von Industrieunternehmen gerecht werden als auch ein Umfeld für die Entwicklung neuer Geschäftsfelder bieten, beispielsweise in Form von Gründer- und Experimentierflächen, Orten für Begegnung und Kommunikation etc.³

Im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder wurden daher Flächen innerhalb des Stadtgebietes untersucht, ob und inwieweit sie für den erforderlichen, wirtschaftsstrukturellen und grundlegenden Veränderungsprozess geeignet sind - sowohl aus ihrer bestehenden Nutzung heraus als auch in ihrer Eignung als neue Potentialfläche.

Eine dieser Potentialflächen ist die im GIK benannte Fläche 10: "Erweiterungsfläche Waldsportanlage", deren Eignung für die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen im Umfeld von LEIPA und BUTTING⁴ sowie auch für Gründungen im GIK u. a. wie folgt beschrieben wird: "Westlich liegen Flächen (Waldsportanlage) mit einer Größe von rd. 9 ha (brutto), die als Erweiterungsflächen Potenziale für die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen im Umfeld von LEIPA und Butting sowie auch für Gründungen bieten sollen. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Titel: B-Plan Innovation Campus) mit der Zielstellung Forschung ist gefasst. Da die Flächen sich in kommunalem Eigentum befinden, ist eine Aktivierung und Steuerung der weiteren

¹ Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder, Stand: Oktober 2024, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 3. Dezember 2024, nachfolgend auch "GIK"

² aus Beschlussvorlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Innovation Campus", 5. Dezember 2019

³ GIK

⁴ Butting Anlagenbau GmbH & Co. KG, Kuhheide 13, 16303 Schwedt/Oder

Entwicklung nach der Erarbeitung eines Bebauungsplanes dann eigentumsrechtlich vergleichsweise gut möglich. Jedoch ist die Erschließung völlig neu herzustellen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen."⁵

Die hervorgehobene Bedeutung und Eignung der "Fläche 10" war dabei zum Zeitpunkt des GIK nicht neu und wurde bereits Jahre vorher in der Stadt Schwedt/Oder erkannt, was die Stadt Schwedt/Oder dazu veranlasste, zur verbindlichen Sicherung dieses Standortes für eine veränderte, neuen und kreativen Ideen folgende Wirtschaftsentwicklung, im Jahr 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Innovation Campus zu fassen.

Erforderlichkeit

Städtebauliche Entwicklungsgründe:

Mit dem Ende des Waldbadbetriebes im Jahr 2010 und dem schrittweisen Rückgang der Sportnutzung der früheren Waldsportanlage vollzog sich ein Prozess, der dazu führte, dass einerseits eine ehemals intensiv zu öffentlichen und städtischen Zwecken genutzte Fläche innerhalb des Stadtgebietes immer weniger genutzt wurde und in dieser Zeit immer mehr brach fiel. Andererseits bot sich mit der Beendigung der früheren Nutzungen und dem damit verbundenen Entstehen einer freien, ungenutzten Fläche die Chance, die Fläche (beeinflusst durch die wirtschaftsnahe Lagegunst in unmittelbarer Nähe der LEIPA und von BUTTING) einer neuen Nutzung zuzuführen, die geeignet sein kann, den gesamtstädtischen wirtschaftlichen Transformationsprozess zu unterstützen. Und dies nicht zuletzt aus der Überlegung heraus, dass die Fläche im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder liegt und die Stadt damit in der Lage ist, die Flächenentwicklung aktiv zu beeinflussen. Insofern ergab sich aus städtebaulichen Entwicklungsgründen das Erfordernis, diese Fläche zu sichern.

Städtebauliche Ordnungsgründe:

Aus städtebaulichen Ordnungsgründen ist die Planung erforderlich, weil die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsziels "Innovation Campus" und die damit verbundene Absicht einer Baugebietsentwicklung auf der betroffenen Fläche derzeit nicht zulässig ist. Das ist dadurch begründet, dass diese Fläche weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bereits bestehenden Bebauungsplans liegt noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne § 34 BauGB⁶, was grundsätzlich durch die Flächendimensionierung dieser "Freifläche" verursacht wird. Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem "Außenbereich" nach § 35 BauGB zugehörig und damit im bauplanungsrechtlichen Sinn einem Bereich, dessen "städtebauliche Leitvorstellung des Gesetzgebers für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich von dem Grundsatz geprägt ist, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören."⁷ Das Bestreben der Stadt, innerhalb der Geltungsbereichsfläche die Zulässigkeit von Vorhaben zu sichern, die der städtebaulichen Entwicklung eines neuen Baugebietes dienen sollen, widerspricht dieser städtebaulichen Leitvorstellung, was dazu führt, dass die Bebauungsplanaufstellung auch aus städtebaulichen (bauplanungsrechtlichen) Ordnungsgründen erforderlich ist.

Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird im "Regelverfahren" aufgestellt werden, was grundsätzlich eine zweistufige/zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich macht. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

⁵ GIK, S. 29

⁶ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

⁷ Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 1-3

gen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf Grund dessen, dass der Bebauungsplan nicht der verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Einzelvorhabens dient, ist er somit nicht vorhabenkonkret, sondern stellt eine sog. "Angebotsplanung" dar.

2. Das Plangebiet (Ausgangssituation)

2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha und wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch das Betriebsgrundstück der LEIPA Georg Leinfelder GmbH,
- im Süden durch bewaldete Flächen und eine Parkplatzanlage und
- im Westen durch die Straße Kuhheide.



Abb. 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, (unmaßstäblich)

2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation

Mit seiner nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Betriebsgrundstück der LEIPA Georg Leinfelder GmbH, einem Industriestandort der Papierproduktion. Südlich, in ca. 50 m Entfernung von der Plangebietsgrenze, liegt die Wohnsiedlung "Am Waldbad". Westlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft die Straße "Kuhheide" und daran schließen sich Waldflächen an.

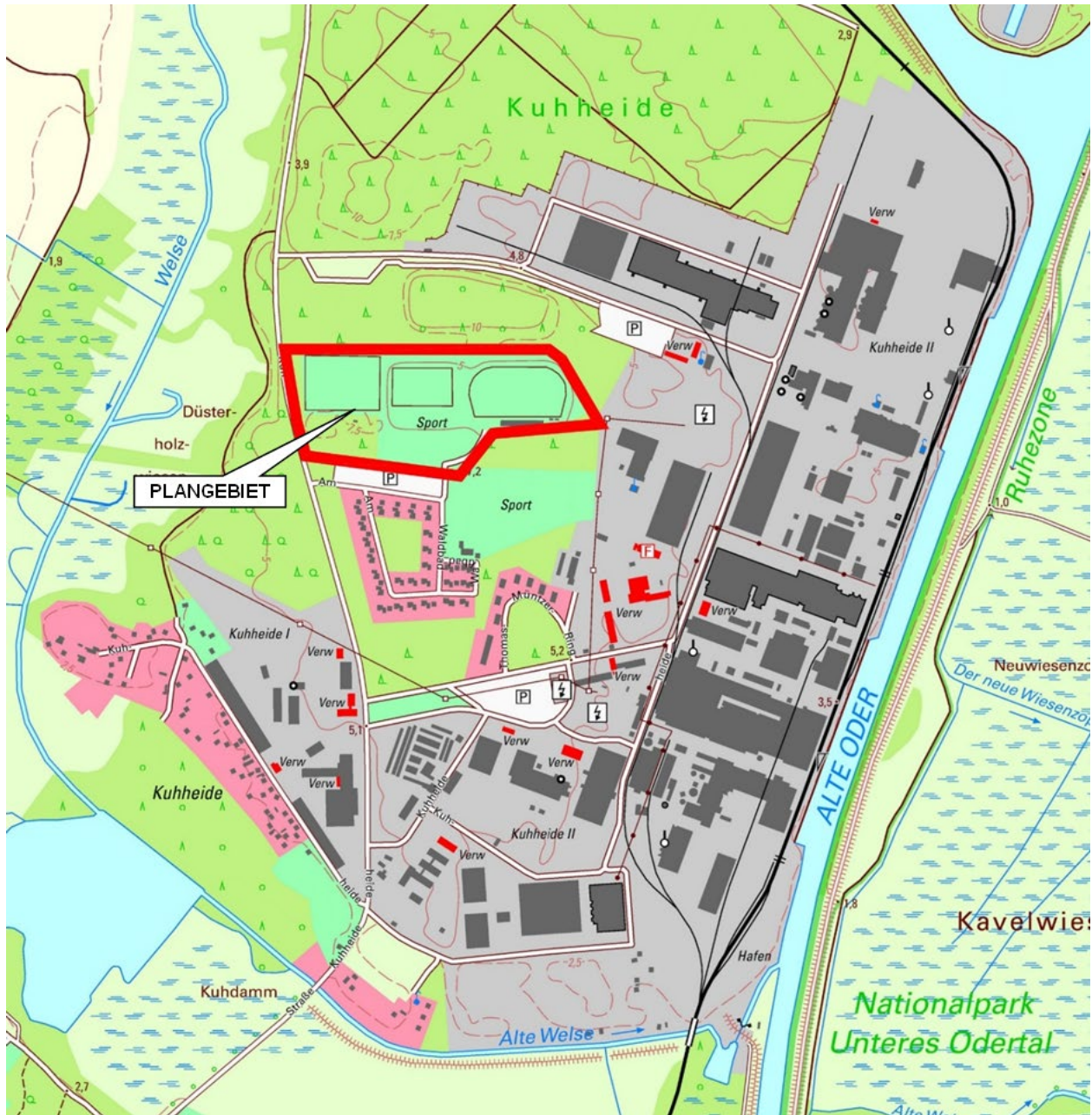


Abb. 2:
Kartenauszug DTK 10 mit Umgrenzung des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich/rote Markierung)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Abb. 3:
Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches der Planung im Stadtgebiet (grüne Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aufnahmezeitpunkt 2021-2019

2.3 Stadträumliche Einordnung

Stadträumlich betrachtet liegt das Plangebiet nordöstlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist Bestandteil des Siedlungsbereiches "Kuhheide". Dieser Siedlungsbereich stellt ein historisch gewachsenes, in erster Linie auf Grund gewerblicher und industrieller Nutzungen entstandenes, eigenständiges Gebiet dar, das bis in die heutige Zeit durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt wird. Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge zur Kernstadt existieren nicht, so dass dieses Teilgebiet relativ eigenständig zu betrachten ist.



Abb. 5:

Luftbild, Quelle: BRANDENBURGVIEWER, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Aufnahmezeitpunkt 2021-2019

Aktuell ...

... stellt sich die Geltungsbereichsfläche als Brachfläche dar. Zwar sind die historischen Nutzungen in der aktuellen Luftbildaufnahme noch deutlich zu erkennen (siehe Abb. 5), auf Grund fehlender aktiver Nutzungen haben die noch vorhandenen, früheren sportlichen Anlagen jedoch ruinöse Zustände erreicht und die Freiflächen werden unterschiedlich intensiv pflanzlich und ruderal überwuchert.

Dennoch prägen die vergangenen Nutzungen den Bereich der ehemaligen Sportanlagen noch heute und dies sowohl in Form der ausgedehnten Rasenflächen als auch in baulicher Sicht durch die ruinösen ehemaligen "Sportplatzbauten", wie z. B. Treppenanlagen, Vereinsgebäude, Wegeverbindungen, Tribüne oder die aufgeschütteten Wallanlagen, ohne dabei über einen planungsrelevanten städtebaulichen Wert zu verfügen.

Neben dem von menschlicher Nutzung geprägten Flächenanteil (5,9 ha/~ 61 %) bildet der vorhandene Waldbaumbestand mit einer Fläche von ~ 3,4 ha (35 %) das zweite prägende Element der Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Stellplatzanlage diente vorwiegend der Nutzung für die Zwecke der Waldsportanlage und des Waldbades. Weiter südlich besteht seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts das Wohngebiet "Am Waldrand", eine Wohnsiedlung aus Einfamilienhäusern. Südöstlich des Plangebietes existiert eine eher ruderal einzuschätzende Freifläche, teilweise mit Bäumen bestanden, die aktuell als Reitsportanlage genutzt wird. Das unmittelbar nördlich und östlich angrenzende Betriebsgrundstück der LEIPA entfaltet eine bauliche Prägung dieser Umgebung des Plangebietes, die jedoch durch die angrenzenden Waldflächen gemindert wird. Die westlich das Plangebiet tangierende Straße "Kuhheide" stellt eine innerörtliche Erschließungsstraße dar, die in südliche Richtung das Plangebiet an die Kernstadt anbindet und in nördliche Richtung die Verkehrsanbindung des Plangebietes an den Schwedter Hafen und an das überörtliche Straßennetz (Bundesstraße B 2) sichert.

2.5 Erschließung

Auf Grund der unmittelbaren Grenzlage der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Straße Kuhheide ist die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes über diese Straße möglich.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der Planung befinden sich im kommunalen Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.

3. Planerische Ausgangssituation

Landes- und Regionalplanung

Unter Berücksichtigung des wirksamen LEP HR¹⁰ ist zu erkennen, dass die Planung keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Im Landesentwicklungsplan wird der Stadt Schwedt/Oder die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Danach erfüllen Mittelzentren Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Sie haben in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für die regionale Verkehrsverknüpfung. "Mittelzentren versorgen als Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit räumlich gebündelt bereitgestellten öffentlichen und privaten Waren- und Dienstleistungsangeboten des gehobenen Bedarfes. Mittelzentren übernehmen damit gehobene Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen."¹¹ Hinzu kommt, dass die Planung als "Innenentwicklung" im Sinne der Landesplanung zu definieren ist, mit der dem Grundsatz 5.1 des Landesentwicklungsplans entsprochen wird. Danach gelten u. a. folgende Grundsätze:

Grundsatz G 5.1, Abs. 1:

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz G 5.1, Abs. 2:

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2024 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. Ähnlich positionierte sich auch die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim, Regionale Planungsstelle, und teilte mit Schreiben vom 8. Februar 2024 mit, dass aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken zur Planung bestehen.

Flächennutzungsplan

Die Kernstadt von Schwedt/Oder (ohne Ortsteile) verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

¹⁰ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), bekannt gemacht durch Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

¹¹ LEP HR, Textteil, zu Z 3.6 Mittelzentren, Seite 36

Sonstige städtebauliche Planungen

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder:
Siehe ausführlich Kapitel 1

4. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation¹²

Pflanzen

Der Biotopbestand im Geltungsbereich ist durch die Nutzung des Freizeitgeländes anthropogen geprägt. Flächenmäßig überwiegen die mittlerweile ruderalen Spielrasen- und Sandflächen der ehemaligen Sportfelder auf überformten und verdichteten Böden. In den Randbereichen der früheren Sportanlagen wachsen auf den künstlich angelegten Wällen und Böschungen anthropogen beeinflusste Vegetationsstrukturen (ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren), Einzelbäume und Baumgruppen (Anpflanzung und Wildwuchs) sowie flächige Gehölzgruppen (vorwiegend Gebüsche aus Ziersträuchern). Die Fläche der ehemaligen Waldsportanlage ist auf allen Seiten von artenarmem Kiefernforsten (teils mit Laubholzanteil) umgeben (kleinflächige Restbestände).

Auf dem anthropogen überformten Gelände wurden keine Vorkommen von in Anhang IV (b) der FFH-Richtlinie¹³ aufgeführten Pflanzenarten oder weiterer streng geschützter Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG¹⁴ erfasst. Es ist keine Prüfung der Betroffenheit nach Art. 13 Abs. 1 der FFH-RL erforderlich.

Der Geltungsbereich stellt aus pflanzensoziologischer Sicht ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar. Weder im Zuge der landesweiten Biotopkartierung noch bei den aktuellen Ortsbegehungen im April und Juni 2021 wurden gesetzlich geschützte Biotopstrukturen erfasst. Aufgrund der sandig-trockenen Standortverhältnisse und gestörten Böden haben sich lokal, insbesondere im Bereich der süd- und westexponierten Böschungen, Bereiche mit Trockenrasenvegetation ausgebildet, die jedoch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Ruderalisierung (Anteil an Trockenrasenarten < 25 %) nicht dem Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG¹⁵ unterliegen. Dennoch sind diese arten- und krautreichen Ruderalfluren und Säume mit intensivem Blühaspekt innerhalb des Siedlungsraumes von Bedeutung für Insekten und damit als Nahrungshabitat für andere Artengruppen. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt ihnen eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Die heimischen Einzelbäume und Baumgruppen (vorwiegend Spitzahorn, Birke und Kiefer) werden mit einem mittleren Biotopwert eingestuft. Ihr Habitus ist durch den fehlenden Pflegeschnitt oder zu dichten Stand oft nicht arttypisch entwickelt und die Bäume sind nur lokal im Bereich der Sportanlage gestalterisch wirksam. Die Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm (Stammdurchmesser ~ 13 cm) sind mit Eintreten der Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen

¹² Quellen:

- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Innovation Campus" der Stadt Schwedt/Oder, Teil: Biotoptypenkartierung und faunistische Potenzialabschätzung/Artenschutzbetrachtung, SKH Ingenieurgesellschaft mbh, Neubrandenburg, 2021
- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Innovation Campus" der Stadt Schwedt/Oder, Schirmer - Partner, Berlin 2026

¹³ FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

¹⁵ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Bebauungsplans nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützt. Das heißt, dass ein hoher Anteil der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter den Schutzstatus dieser örtlichen Satzung fallen würden und bei Fällungen ausgleichspflichtig wären.

Waldflächen im Plangebiet:

Bereits vor der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand eine erste Grundlagenabstimmung mit der (im Jahr 2023) zuständigen unteren Forstbehörde (Oberförsterei Millmersdorf) bezüglich des Waldbestandes innerhalb des Geltungsbereiches und dessen Funktionen statt. Mit Nachricht vom 23. November 2023 wurde auf Anfrage der Stadt Schwedt/Oder durch die Behörde mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG¹⁶ befinden. In der zur Verfügung gestellten Karte erfolgte deren Darstellung. Es handelt sich hierbei vorrangig um Kiefernaltbestände.

Darüber hinaus wurde mitgeteilt:

"Da diese Flächen zuvor noch nicht in der Forstgrundkarte verortet waren, waren ihnen in der Vergangenheit auch noch keine Waldfunktionen zugeordnet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hafen und dem Industriegebiet in Kuhheide sowie den bereits ausgewiesenen Immissionsschutzwäldern in der unmittelbaren Umgebung ist hier von ebendieser Waldfunktion auszugehen. Diese Waldflächen schützen die angrenzenden Wohnflächen (u. a. Am Waldbad) vor Immissionen, nach Umsetzung der Planung auch den Innovation Campus selbst. Des Weiteren schützen diese Waldflächen diverse, westlich angrenzende geschützte Biotope im Bereich der Düsterholz- und Fuchsjagdwiesen vor Immissionen aus den zuvor genannten Bereichen. Da Immissionsschutzwald eine nicht kompensierbare Waldfunktion darstellt, ist eine Inanspruchnahme vorerst abzulehnen. Wünschenswert wäre eine Planung, welche sich vorrangig auf die schon vorhandenen Freiflächen konzentriert und die Inanspruchnahme von Waldflächen nicht vorsieht. Der Walderhalt auf den o. g. Flächen ist auch aus den vorgenannten Gründen erforderlich."

¹⁶ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 08], S.175, 184)



Abb. 6:
Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches der Planung im Stadtgebiet (grüne Markierung)
und Kennzeichnung der Waldflächen gemäß LWaldG (rote Markierung)/unmaßstäblich, Stand: November 2023
Quelle: BRANDENBURGVIEWER, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gesetzlich geschützte Biotope:

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG¹⁷ gesetzlich geschützten Biotope.

Baumschutzsatzung Schwedt/Oder:

Nach der Schwedter Baumschutzsatzung¹⁸ sind im Gebiet der Stadt Schwedt/Oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm, gemessen in einer Höhe von jeweils 1,3 m über dem Erdboden, grundsätzlich geschützt, sofern sie nicht unter die Ausnahmen nach § 3 dieser Baumschutzsatzung fallen. Weitere Details hierzu sind der Baumschutzsatzung zu entnehmen. Innerhalb des Plangebietes stehen 90 Einzelbäume, die nicht von der Walddefinition des LWaldG¹⁹ erfasst werden. Die Einzelbäume werden augenblicklich nicht von der Baumschutzsatzung erfasst.

¹⁷ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

¹⁸ Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2011 (Amtsblatt vom 22.12.2010, Ausgabe 12/2010) zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 16.11.2017 (Amtsblatt vom 23.12.2017, Ausgabe 12/2017), in Kraft getreten am 24.12.2017.

¹⁹ § 2 Abs. 1 LWaldG

Tiere

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Kartierung²⁰ vor. Dazu erfolgten im Jahr 2024 faunistische Untersuchungen, die eine Brutvogelkartierung, die Kartierung von Baumhöhlen und Stammrissen als potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen, das potentielle Vorkommen holzwohnender Käfer sowie die Kartierung von Nestern der Waldameise umfassten. Für Vorkommen anderer geschützter Artengruppen lagen keine Hinweise vor. Im Ergebnis der Kartierung war festzustellen, dass sich innerhalb des Plangebietes teilweise Lebensraumstrukturen befinden, denen eine lokale Bedeutung für einzelne Artengruppen zuzuordnen ist. Hervorzuheben sind hierbei Habitate für die Zauneidechse, für wald-/gehölbewohnende Vogelarten und Fledermäuse sowie für Waldameisen.

Im Fokus der Untersuchungen standen auch die Vorkommen der streng geschützten Arten der Herpetofauna²¹ mit besonderer Planungsrelevanz. Dies sind bei den Reptilien im Hinblick auf die Region und die Ausprägung potentieller Lebensräume vor allem die Zauneidechse und ggf. auch die Schlingnatter. Die Erfassung der Reptilienvorkommen im Untersuchungsraum erfolgte im Rahmen von insgesamt sechs Begehungen. Im Zuge der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Zauneidechse, eine streng geschützte Art nach BArtSchV²² und Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, das Untersuchungsgebiet in allen Bereichen besiedelt, deren Biotope hinsichtlich ihrer Ausstattung als sehr gut bzw. gut geeigneter Lebensraum einzustufen waren.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der Schutzgebietsflächen FFH-Gebiet "Unteres Odertal" (EU-Nr. DE-2951-302, Landes-Nr. 150; 10.056 ha) und EU-Vogelschutzgebiet "Unteres Odertal" (EU-Nr. DE 2951-401, Landes-Nr. 7007, 11.775 ha). Eine Betroffenheit der Schutzgebiete in ihren für den Schutz- und Erhaltungszweck maßgeblichen Bestandteilen durch die Planung ist nicht zu erwarten. In den Anhängen I und II der FFH-Richtlinie aufgeführte Lebensräume und Zielarten kommen im Plangebiet nicht vor. Zudem ist das Plangebiet als Habitat für Rast- oder Brutvögel des Anhangs I der EU-Vogelschutzgebiet nicht geeignet.

Boden

Die natürliche Bodenfunktion ist im Plangebiet auf Grund der Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Sportplatzbau sowie die teilweise Versiegelung durch Gebäude und Wegeflächen eingeschränkt. Auf den vollversiegelten Gebäude- und teilversiegelten Wegeflächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden, bzw. stark eingeschränkt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist gering und liegt im Bestand bei ca. 10 Prozent. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften konnten nicht festgestellt werden. Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden oder Böden mit besonderen Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind.

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark vom 29.05.2024 ist der Geltungsbereich der Planung im Altlastenkataster des Landkreises mit der Bezeichnung "rekultivierte Altablagerung "Schwedt/Kuhheide" (ALKAT-Reg.-Nr.: 0206730014) registriert. Hierbei handelt es sich um Bauschutt- und Schrottablagerungen zwischen den Jahren 1945 und 1960, die mit der Waldsportanlage überbaut wurden. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

²⁰ Dipl. Biol. Simone Müller: Faunistische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplans "Innovation Campus" Stadt Schwedt/Oder, Dezember 2024

²¹ Gesamtheit aller Amphibien- und Reptilienarten einer Region, <https://de.wikipedia.org/wiki/Herpetofauna>, 06/2026

²² Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Wasser

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Das Plangebiet wird überwiegend durch sorptionsschwache, durchlässige Böden geprägt, die eine sehr geringe Pufferwirkung gegenüber störenden Einflüssen aufweisen. Aufgrund dessen ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, was bei der Befestigung von Lager- und Stellplatzflächen zu berücksichtigen ist.

Überschwemmungsgebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb des nach § 100 Abs. 2 S. 1 BbgWG²³ gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets "Untere Oder".

Klima

Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsbereichs von Schwedt bestehen nur geringe klimatischen Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung im Plangebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind großflächig klimatisch ausgleichend wirkende Vegetationsbestände (Wald, Einzelbäume) vorhanden. Die südlich angrenzende Wohnbebauung und die östlich und nördlich angrenzenden Industrieflächen der LEIPA Georg Leinfelder GmbH profitieren von der klimatischen Ausgleichswirkung der Gehölzbestände im Plangebiet. Die von der angrenzenden Papierfabrik, den anderen Betrieben und vom Lieferverkehr am Industriestandort Kuhheide ausgehenden Schadstoffemissionen führen insgesamt nicht zu erheblichen lokalen Belastungen. Lufthygienische Vorbelastungen bestehen nicht.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes von technischen Elementen eingerahmt. Hierbei handelt es sich u. a. um die Industriekulisse Kuhheide mit dem Standort der LEIPA Georg Leinfelder GmbH. Dieses Betriebsgelände wird durch eine intensive bauliche Nutzung und eine nahezu vollständige Versiegelung charakterisiert. Landschaftsprägend sind dabei insbesondere die hohen Gebäudehallen sowie das auf dem Betriebsgelände befindliche Kraftwerk mit dem entsprechenden Schornstein. Aufgrund der großen Dimensionierung ist das Werksgelände mit einer hohen Fernwirkung verbunden. Insgesamt ist der gewerblich-industrielle Gesamtkomplex als anthropogen überformtes Gebiet zu charakterisieren, das über keine bedeutsamen Landschaftsstrukturen verfügt. Eine abschirmende und gleichzeitig auflockernde Funktion übernehmen nur die Waldflächen westlich des Industriestandortes. Somit besitzt der Wald eine wichtige Sichtschutzfunktion. Für die ortsnahe Erholung ist die aktuell unzugängliche Fläche ohne Bedeutung.

Immissionsschutz

Siehe nachfolgende Erläuterungen zur erforderlichen Umweltprüfung.

²³ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

5. Grundsätzliches Planungskonzept

5.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Bebauungsplan soll der verbindlichen Sicherung (Festsetzung) eines Baugebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wissenschafts-, Forschungs- und Wirtschaftsstandortes innerhalb des Stadtgebietes dienen, das durch die Planung, Entwicklung und Umsetzung neuartiger, kreativer und zukunftsorientierter Ideen, Prozesse und Produkte geprägt sein soll (Innovation Campus). Ziel ist es, innerhalb des Geltungsbereiches der Planung ein räumlich möglichst umfassendes und zusammenhängendes Baugebiet verbindlich zu sichern, innerhalb dessen die Realisierung "innovativer" Vorhaben zulässig ist und mit dem flexibel auf künftige Nutzungsansprüche reagiert werden kann. Dabei sollen die bestehenden Waldflächen berücksichtigt und grundsätzlich erhalten werden. Im künftigen Baugebiet sollen vorwiegend forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein, zugehörige Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Ingenieur- und Laborbetriebe sowie bauliche Anlagen, die einen zeitlich und oft räumlich oder sachlich begrenzten Testraum bereitstellen, in dem innovative Technologien oder Geschäftsmodelle unter realen Bedingungen erprobt werden ("Reallabor"). Der Grundgedanke des "Innovation Campus" spiegelt sich dabei in mehreren Handlungsfeldern der Zukunftsstudie "RECODE Uckermark 2030"²⁴ wider, die sich maßgeblich mit Entwicklungspotentialen des Wirtschaftsstandortes Uckermark befasst. Nach bisherigen grundsätzlichen Überlegungen soll im funktionellen Mittelpunkt des "Innovation Campus" das sog. "Reallabor" stehen. In Kooperation von Wissenschaft, Schulen, Startups, Industrie und mit der Unterstützung regionaler Akteure sollen in diesem Reallabor die Erstellung und Erprobung von Prototypen und deren Skalierung zum industriellen Prozess ermöglicht werden. Zu den zukunftsfähigen Forschungsschwerpunkten zählen hierbei u. a. Bio-Ökonomie/Recycling; plattformgestützte Datennutzung (KI, Datenaustausch zwischen prozessbeteiligten Lieferanten/Anwendern), Energieeffizienz sowie Mobilitätskonzepte. Weitere inhaltliche Nutzungsschwerpunkte befinden sich gedanklich im Entwicklungsprozess, der im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert werden soll. Im Rahmen der späteren Planumsetzung wird ein Nebeneinander aus Einrichtungen zur praktischen Forschung, Erprobung und des wissenschaftlichen Austausches angestrebt.

Bisheriger wesentlicher Planungsinhalt

Die Verwirklichung dieser Planungsziele soll auf der Grundlage eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO²⁵ erfolgen, das im Sinne eines besonderen Zweckes der Unterbringung von forschungs- und technologieorientierten Gewerbebetrieben einschließlich forschungs- und technologieorientierten Dienstleistungsbetrieben, Ingenieur- und Laborbetrieben sowie sonstige Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Ausrichtung auf innovative Zukunftstechnologien dienen soll. Beispiele allgemein zulässiger Nutzungen können sein:

- Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem o. g. Zweck dienen,
- Forschungs- und Entwicklungsbetriebe,
- Ingenieur- und Laborbetriebe,
- sonstige Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Ausrichtung auf innovative Zukunftstechnologien und
- Anlagen für wissenschaftliche, technische und betriebliche Schulungszwecke.

Weitere Konkretisierungen hierzu sollen im Verlauf des Verfahrens erfolgen.

²⁴ RECODE UCKERMARK 2030 – Struktur-, Standort- und Potenzialstudie, Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, Konrad-Adenauer-Ufer 21, 50668 Köln, 2019

²⁵ Baunutzungsverordnung 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

Bisheriges Planungskonzept der Flächenverteilung:

Aufbauend auf den v. g. wesentlichen Planungsinhalten sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Situation (Flächenverfügbarkeit, natürliche Rahmenbedingungen) wurde durch die Stadt Schwedt/Oder ein städtebauliches (Flächen-) Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die grundlegende künftige Flächenbestimmung und -verteilung innerhalb des Geltungsbereichs beinhaltet. Den ersten frühzeitigen Planungsüberlegungen folgend ist dieses Konzept durch drei grundsätzliche Planungsinhalte geprägt:

- A Erhalt des Waldbestandes (siehe Abb. 6/Flächenfüllung dunkelgrün)
- B Entwicklung möglichst großer zusammenhängender Baugebiete, um flexibel auf künftige Nutzungsansprüche reagieren zu können (siehe Abb. 6/Flächenfüllung grau)
- C Erschließung und Zufahrt zum Geltungsbereich von der Straße Kuhheide aus über die bereits bestehende Grundstückszufahrt (siehe Abb. 6/Flächenfüllung gelb).

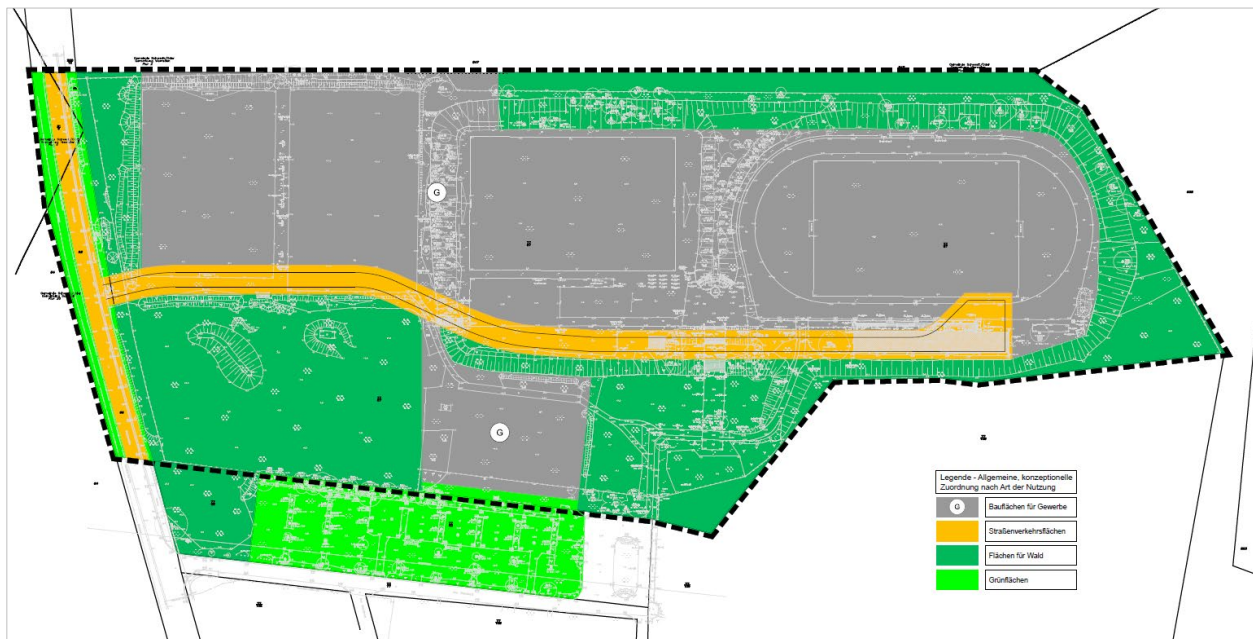


Abb.7:
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur künftigen Flächenverteilung im Geltungsbereich
Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Stadtplanungsamt, 04/2025

Bisheriges Planungskonzept der Flächenfestsetzungen:

Die weitere planerische Auseinandersetzung mit dieser grundsätzlichen Flächenverteilung führte zu der Überlegung, auf Grund der angestrebten Flexibilität der künftigen Baugebietskonfiguration auf die bauleitplanerische Festsetzung einer "inneren" Verkehrserschließung vollständig zu verzichten. Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets kann über die Straße Kuhheide erfolgen. In welcher Art und Weise die spätere innere Verkehrserschließung im Zuge der Planrealisierung erfolgt, kann nachfolgenden Planungen "überlassen" werden.

Die mit dieser Entscheidung gewonnene zusätzliche Planungsfreiheit im Hinblick auf die künftigen Flächenverteilungen innerhalb des Geltungsbereiches führte zu einem Planungskonzept, dass durch zwei wesentliche Inhalte geprägt ist:

- A Festsetzung eines flächig umfassenden Gewerbegebietes mit einer Dimensionierung von ~ 5,89 ha (siehe Abb. 7/Flächenfüllung hellgrau)
- B Erhalt der Waldflächen im Plangebiet mit einer Dimensionierung von ~ 3,37 ha (siehe Abb. 7/Flächenfüllung grün).

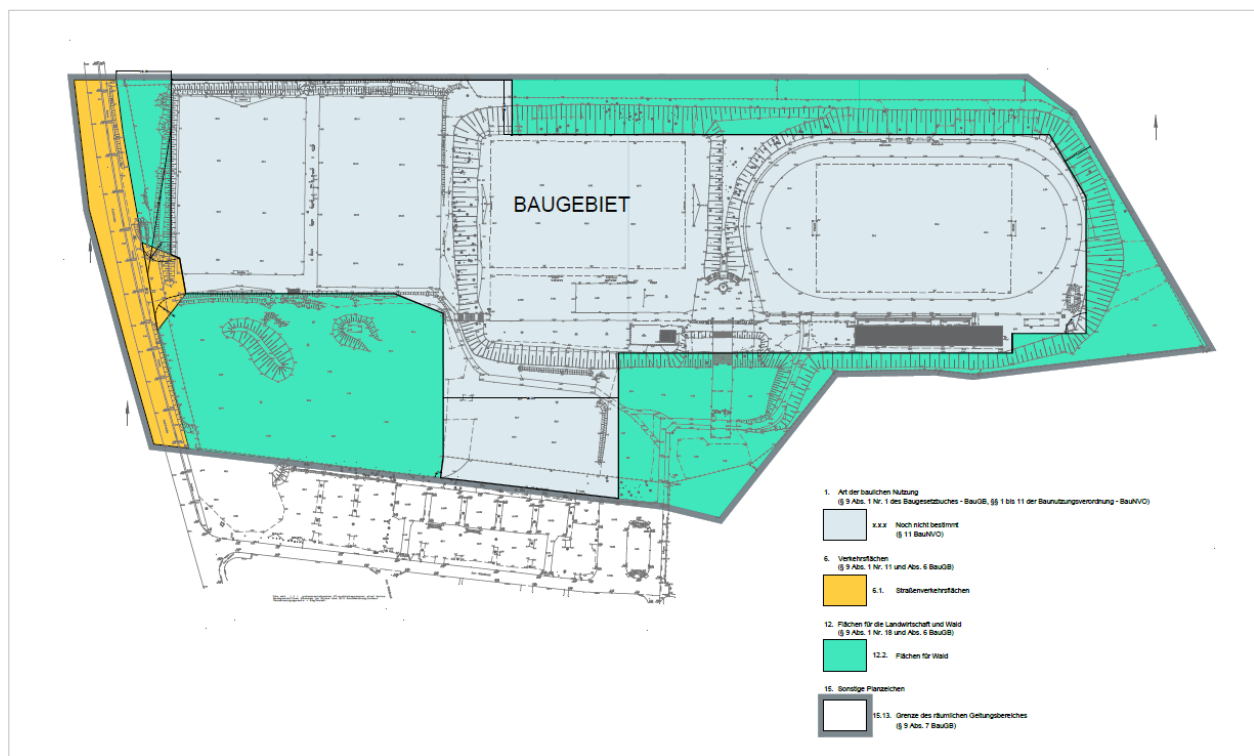


Abb.8:
Planungskonzept der Flächenfestsetzungen im Geltungsbereich
Quelle: Stadt Schwedt/Oder, Stadtplanungsamt, 05/2026

Die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes soll über die Straße Kuhheide erfolgen. Zu diesem Zweck besteht die Überlegung, die Grundstückszufahrt gesondert im Plan festzusetzen.

Weitere Konkretisierungen hierzu erfolgen im Verlauf des Verfahrens.

5.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

In dieser frühen Phase der Planung soll die Öffentlichkeit u. a. über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen" (§ 3 Abs. 1 BauGB) unterrichtet werden. Darunter sind jedoch nur solche Planungsalternativen zu verstehen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können. Innerhalb allgemein anerkannter Kommentierungen wird zu den Planungsalternativen u. a. ausgeführt:

"Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe "Neugestaltung" einerseits und "Entwicklung" eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen. Alternative Lösungen iSd Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung mit und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet."

Unter Berücksichtigung des vorangestellten Anlasses der Planung, der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und des konkreten Planungsziels "Innovation Campus" wird jedoch deutlich, dass sich auf Grund dieser sehr konkreten städtebaulichen Entwicklungsabsichten und der örtlichen Rahmenbedingungen keine sich grundsätzlich wesentlich unterscheidenden Lösungen als Planungsalternativen für die Umsetzung der Planziele aufdrängen und erläutern lassen. Die einerseits beabsichtigte verbindliche Sicherung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage, die der Entwicklung eines neuen Wissenschafts-, Forschungs- und Wirtschaftsstandortes innerhalb des Stadtgebietes dient, und der andererseits frühzeitig formulierte Planungsgrundsatz, den vorhandenen Wald im Bestand zu erhalten, lassen keinen Planungsspielraum für sich grundsätzlich unterscheidende Konzeptionen zu.

6. Erforderlichkeit der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt: "Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."

Diese Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Planverfahren gingen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein. Diese Hinweise werden berücksichtigt:

Landesamt für Umwelt Brandenburg (Immissionsschutz)

In seiner Stellungnahme vom 26.02.2024 hat sich die Behörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung u. a. wie folgt geäußert:

"In die Bestandserfassung ist die vorhandene Situation aufzunehmen. Der Bericht zum Umweltzustand muss die Vorbelastung an Geruchsmissionen und Geräuschemissionen einbeziehen.

Geräusche:

"Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Geräuschemissionen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden können, unter Berücksichtigung der Vorbelastung gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten. Vorhandene schutzbedürftige Nutzungen sind in die Beurteilung einzustellen. Die Erwartungen zum Schutzanspruch innerhalb des Geltungsbereiches sind darzulegen und in die Beurteilung einzustellen. Weiterhin sind im Umweltbericht die Auswirkungen infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens außerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Gerüche:

Der Bereich ist geprägt durch eine sehr hohe Vorbelastung an Geruchsmissionen. Ist Planungsziel innerhalb des Geltungsbereiches die Zulässigkeit von geruchsemitterenden Nutzungen zu bestimmen, erfordert dies die Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben ausgehenden Geruchsemissionen und geeigneter Maßnahme, die der Minderung dienen. Weiterhin sind auch gegenüber den Geruchsmissionen zu den Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch die bestehende Vorbelastung die Erwartungen zum Schutzanspruch darzulegen."

Auswirkungen schwerer Unfälle:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines vorhandenen Betriebsbereiches im Sinne von § 3 Nr. 5a) BImSchG. Ich verweise auf § 50 BImSchG und die Berücksichtigung der Auswirkungen schwerer Unfälle, wenn innerhalb des Geltungsbereiches die Zulässigkeit von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG gegeben ist.

Maßnahmen der Minderung:

Im Umweltbericht sind zu den Auswirkungen jeweils geeignet Maßnahmen der Minderung zu ermitteln, die je nach Planungsziel der Gemeinde ggf. als Festsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen werden können."

Landesbetrieb Forst

Mit Stellungnahme vom 09.02.2024 wird der Inanspruchnahme von Waldflächen und deren Umwandlung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugestimmt.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Mit Stellungnahme vom 06.02.2024 weisen die Verbände u. a. darauf hin, dass die vorhandenen Waldbestände aus ökologischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht zu erhalten sind. "Dies gilt auch für den mittig vorhandenen Baum-/Gehölzbestand, der möglichst erhalten bleiben sollte. Konkrete Planungen sind von Beginn an darauf abzustellen. Tiefergründig ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob es sich nicht doch um größere Trockenrasenbereiche (typische Ausprägung bei Sportstätten) handelt, die als geschützte Biotope anzusehen sind." Die Planungsrelevanz weitergehender Forderungen und deren rechtlicher Hintergrund werden im Verlauf der weiteren Planung geprüft.

Landkreis Uckermark

Mit Stellungnahme vom 29.05.2024 ergingen seitens der unteren Naturschutzbehörde u. a. folgende planungsrelevanten Hinweise:

- "Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten. Der vorhandene Bestand an Lebensräumen ist darzustellen. Für die Flora und Fauna ist anhand einer Biototypenkartierung eine Potentialabschätzung über ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen. Ist für eine Tiergruppe (z.B.: Brutvögel) ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen, dann sind tiefergehende Kartierungen durchzuführen.
- Der Umweltbericht muss ausgehend von der Bestandserfassung bzw. Potentialabschätzung Aussagen treffen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange von der Planung berührt werden.
- Es ist anzugeben, mit welchen Auswirkungen gegebenenfalls auf im Gebiet oder im unmittelbaren Umfeld vorkommende besonders und streng geschützte Arten noch zu rechnen ist.
- Des Weiteren ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Benennung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstellen.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt ist zu beachten und nachweislich anzuwenden.
- Im Hinblick auf die Nistplätze der Graureiher, welche sich im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden, ist eine Bestandsaufnahme sowie eine Bewertung der Graureihernistplätze vorzunehmen. Es ist eine Einschätzung der potenziellen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Graureiherpopulation, insbesondere hinsichtlich möglicher Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Veränderung des Lebensraums durch Baumfällungen oder andere bauliche Maßnahmen zu erarbeiten. Außerdem sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation der negativen Auswirkungen auf die Graureiher und ihre Lebensräume, beispielsweise durch die Errichtung von Schutz- und Pufferzonen um die Nistplätze herum, zu entwickeln."

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wurden im bisherigen Planungsverlauf und im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Biototypenkartierung und faunistische Potenzialabschätzung/Artenschutzbetrachtung SKH Ingenieurgesellschaft mbh, Neubrandenburg, 2021
- Faunistische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplans "Innovation Campus" Stadt Schwedt/Oder, Dipl. Biol. Simone Müller, Chorin, Dezember 2024
- Gutachtliche Stellungnahme - Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Innovation Campus" in Schwedt/Oder (Entwurf), ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR MBH, Weimar, April 2026
- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Innovation Campus" (Bestandsaufnahme), Schirmer – Partner, Berlin, Juni 2026,

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten:

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungen sollen davon ~ 5,89 ha als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Auf der Grundlage einer, sich aus den Orientierungswerten der BauNVO ergebenden Grundflächenzahl von 0,8, würde sich eine potenziell überbaubare Fläche von ~ 4,71 ha ergeben. Der im Geltungsbereich vorhandene Wald mit einer Fläche von ~ 3,37 ha soll erhalten bleiben.

Voraussichtliche Auswirkungen:

Resultierend aus diesen Planungsüberlegungen sind folgende Auswirkungen möglicherweise zu erwarten:

- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch die geplanten Versiegelungen
- Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch Vegetationsverlust und die geplanten Versiegelungen
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen
- Habitatbetroffenheit einzelner Tierarten, insbesondere Vogelarten, Reptilien und Waldameisen
- Verlust von Einzelbäumen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Mit dem Eintreten der Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans unterliegen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder. Baumfällungen auf Grund der Errichtung zulässiger Vorhaben wären dann nach dieser örtlichen Satzung ausgleichspflichtig.

Auf der Grundlage einer noch durchzuführenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und noch zu erarbeitender erforderlicher, planbedingter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung sollen die Planungsergebnisse im Rahmen einer Vorabstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Uckermark geprüft und bewertet werden. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses finden Eingang in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Luftschadstoffe und Gerüche:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen und es ist zu prüfen, inwieweit die Planung relevante Beiträge zur Gesamtsituation in der Umgebung des Plangebietes liefert.

Geräusche:

Unter Berücksichtigung der im Entwurf vorliegenden Schallimmissionsprognose ist zu erwarten, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung erfolgen werden die geeignet sind, erhebliche schädliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes, verursacht durch zusätzlichen Lärm künftiger Anlagen, grundsätzlich zu verhindern. Ob und inwieweit sich die Zunahme des Straßenverkehrs mit Umsetzung der künftigen Planinhalte auf die innerstädtische und nachbarschaftliche Geräuschkontingentierung auswirken wird, ist ebenfalls in der Schallimmissionsprognose betrachtet worden. Dieser Planungsansatz und die beabsichtigten Geräuschkontingentierungen werden im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Umwelt geprüft und bewertet. Die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses finden Eingang in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse:

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die planmäßige Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen werden, das insbesondere der Unterbringung von forschungs- und technologieorientierten Gewerbebetrieben einschließlich forschungs- und technologieorientierten Dienstleistungsbetrieben, Ingenieur- und Laborbetrieben sowie sonstigen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen mit Ausrichtung auf innovative Zukunftstechnologien dienen soll. Nach bisherigen Erkenntnissen sind wesentliche negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung bestehender Festsetzungs-

möglichkeiten nicht zu erwarten. Im Zuge der Planumsetzung sind positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und Stärke der Stadt Schwedt/Oder und auf die örtliche Arbeitsmarktsituation möglich.

Erschließungsmaßnahmen:

Mit Umsetzung der Planung sind umfangreiche "innergebietliche" Erschließungsmaßnahmen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Ob und inwieweit sich mit Umsetzung der Planung Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder ergeben, kann zum gegenwärtigen Stand der Planungen nicht eingeschätzt werden. Wesentlicher Einflussfaktor wird sein, ob die Stadt Schwedt/Oder die Umsetzung der Planung eigenständig betreiben wird.

Bodenordnende Maßnahmen:

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sind zum gegenwärtigen Stand der Planung keine bodenordnenden Maßnahmen (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel etc.) erforderlich. Ob und inwieweit mit Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, wird maßgeblich von der Vermarktungsstrategie abhängig sein.

8. Rechtsgrundlagen für das Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist